Министерство внутренних дел Российской Федерации

Белгородский юридический институт

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

# Дисциплина «Земельное право»

## Реферат

**На Тему: «Сделки с земельными участками»**

Подготовил:

Курсант 144 взвода

Рядовой милиции

Красный А.Н.

Проверил:

Преподаватеть кафедры

капитан милиции

Абрамов В.А.

Белгород 2008

Примерное распределение времени:

|  |  |
| --- | --- |
| План Реферата | Страницы |
| Вступительная часть | 4 |
| Учебные вопросы |  |
| 1. Общие требования, предъявляемые к сделкам с землей. | 4 |
| 2. Содержание сделок совершаемых с землей. | 17 |
| 3. Особенности правового регулирования сделок с землей. | 21 |
| Заключительная часть | 31 |

**Литература**

## I. Основная литература:

Конституция Российской Федерации

Земельное право современной России: Учебное пособие. Крассов О.И. М.; Дело, 2003.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. – М., 2004. С. 133.

Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. 8-е изд., перераб. – М.:Юрайт-Издат, 2004.

Жариков Ю.Г., Улюкаев Х.В., Чуркин В.Э., Земельное право: Учебник. – М., 2003.

### II. Дополнительная литература:

1. Евсегнеев В.А. Собственность на землю в фокусе интересов // "Журнал российского права", N 8, август 2004г.

Ельникова Е.В. прекращение права собственности на землю. // Юрист.2003. №1.

Земельное право в вопросах и ответах: Учебное пособие / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2003.

Эйрян Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // Хозяйство и право. 2004. № 9.

**Введение**

Значимость рассматриваемой темы обусловлена, прежде всего, тем, что земля в течение многих лет была исключена из гражданского оборота, а советское земельное законодательство не допускало сделок с ней. Проблема оборотоспособности земельных участков приобрела остроту из-за того, что напрямую связана с утверждением права частной собственности на землю, с пределами распоряжения ею.

Развитие рыночных отношений в период современных демократических преобразований в России объективно создало нормативные и социально-экономические предпосылки измене­ния способов землевладения. При этом остаются важнейшими проблемы реализации прав граждан на земельные участки. Земельный вопрос в России уже долгое время является наиболее трудным для разрешения. Исходя из истории нашей страны, Россия — это великая аграрная держава. Но постоянно меняющееся законодательство не позволяет создать устойчивую базу правовых норм, на основе которых могла бы прогрессивно развиваться гражданско-правовая защита субъектов, осуществляющих сделки с землей.

Договор как форма правового регулирования находит все большее применение в сфере земельных правоотношений.

**Вопрос №1. Общие требования, предъявляемые к сделкам с землей.**

Действие гражданского законодательства применительно к сделкам с земельными участками ограничено правилом: «нормы части второй Кодекса в части, касающейся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством»[[1]](#footnote-1).

Данное правило влечет, как минимум, следующие выводы:

а) в земельном законодательстве должны быть определены пределы применения гражданского законодательства, как о сделках общего характера, так и относительно конкретных видов сделок;

б) к нормам части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) могут устанавливаться дополнительные правила (особенности) относительно регулирования сделок с земельными участками;

в) установление «меры допущения оборота земельных участков» в рамках земельного законодательства должно осуществляться с учетом правил договорного регулирования, присущих гражданскому законодательству РФ. В противном случае вряд ли возможно добиться согласованного регулирования сделок с земельными участками нормами двух отраслей права. Другими словами, нормы части второй Кодекса и нормы земельного законодательства о сделках должны быть взаимосогла­сованы.

Необходимость специального регулирования сделок с земельными участками предопределена разными принципами правового регулирования гражданских и земельных правоотношений. Названные отрасли права по-разному определяют приоритеты в вопросе о соотношении частного и публичного интересов[[2]](#footnote-2). Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. При этом допускается ограничение гражданских прав в публичных интересах с соблюдением требований, изложенных в абз. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ.

В свою очередь, земельное законодательство базируется на ином принципе соотношения частного и публичного интересов. В соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Проникновение частноправового регулирования в земельные отношения помимо положительных моментов может иметь и свои минусы, к которым в первую очередь следует отнести возможность игнорирования публичных интересов вследствие утраты государством контроля над земельным оборотом, в том числе над сделками, совершаемыми по поводу земли. Поэтому действие норм ГК РФ должно быть «скорректировано» применительно к сделкам с землей путем публично-правового регулирования.

История свидетельствует, что основной метод государственного контроля над сделками с землей состоит в законодательном ограничении свободы договоров, заключаемых собственниками земли. Государственный контроль над оборотом земельных участков находит свое выражение в праве компетентных государственных административных органов контролировать условия земельных сделок и на основании определенных критериев полностью или частично отменять или даже изменять их[[3]](#footnote-3). Законодательство многих стран содержит специальные нормы, обязывающие земельных собственников использовать землю наиболее рационально. Во многих странах действуют специальные законы, посвященные купле-продаже, аренде и наследованию земельных участков, которые содержат правила об ограничении принципа свободы договоров.

Свобода договоров отнесена ст. 1 ГК РФ к числу основных начал гражданского законодательства. Специалисты отмечают, что смысл данного принципа находит свое проявление в трех аспектах: в признании граждан и юридических лиц свободными в заключении договора; в предоставлении сторонам возможности заключать любой договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными пра­вовыми актами; в свободе сторон определять условия заключаемого ими договора. При этом усмотрение сторон не должно противоречить закону или иным правовым актам[[4]](#footnote-4).

В земельном законодательстве свобода договора в определенной степени должна быть ограничена применительно к двум последним частям (аспектам) принципа. Устанавливая свободу сторон в заключении договоров о распоряжении земельными участками, следует допустить возможность перехода земли только путем совершения сделок, прямо предусмотренных законом. В противном случае будут значительно ограничены возможности государства в области контроля над земельными сделками. Как правило, государственный контроль находит свое выражение в установлении особенностей совершения тех или иных сделок. Сделать это значительно проще, изначально определив круг сделок с земельными участками. В настоящее время в Земельном кодексе РФ нет отдельной статьи, закрепляющей перечень оснований возникновения прав на земельные участки, и статьи, содержащей перечень допускаемых сделок.

Несмотря на большое количество норм специального характера, необходимо установить ряд общих требований, предъявляемых ко всем сделкам с земельными участками. Но прежде следует определить уровень законодательства, на котором могут быть установлены такие требования.

В отличие от п. 2 ст. 1 ГК РФ, ст. 13 ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» гласит: «нормы части второй Кодекса в части, касающейся сделок с земельными уча­стками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законо­дательством».

Уместно вспомнить, что земельное законодательство РФ в отличие от гражданского отнесено к совместному ведению РФ и ее субъектов. В юридической литературе были высказаны разные суждения относительно возможности ограничения оборота земельных участков на уровне субъектов Российской Федерации. По мнению Г. В. Чубукова, А. А. Погребного, «отдельные ограничения оборота земель между собственниками могут быть предусмотрены законодательством субъектов РФ»[[5]](#footnote-5). Е. А. Галиновская считает, что «...отношения по переходу прав на земельные участки путем заключения сделки достаточно активно регулируются законодательством субъектов РФ, и к этому нет четких правовых препятствий»[[6]](#footnote-6).

Есть и иное мнение. Так, И. А. Иконицкая полагает, что «ограничения земельного оборота ... должны содержаться именно в федеральном законе, но отнюдь не в законодательстве субъектов РФ»[[7]](#footnote-7).

Действующее земельное законодательство РФ предельно ясно свидетельствует о недопустимости установления дополнительных правил оборота земельных участков на уровне субъектов РФ. Так, согласно п. 1 ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, иными федеральными законами. Следовательно, сделки с земельными участками, выступая одним из оснований возникновения права на землю, могут быть предметом регламентации исключительно федерального законодательства. Та же позиция отражена в Федеральном законе от 24 июля 2002. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[8]](#footnote-8). В соответствии с п. 5 ст. 1 названного акта «принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается».

Устанавливая общие требования к сделкам с земельными участками, следует иметь в виду, что все ограничения свободы договоров могут быть подразделены на две группы: негативные и позитивные. Негативные ограничения выражаются путем закрепления в законе случаев, при которых заранее предусмотрено, между кем и какие договоры заключаться не могут. Например, ст. 575 ГК РФ не допускает даре­ние между коммерческими организациями; ст. 690 Кодекса запрещает заключение договора безвозмездного пользования между коммерческой организацией и лицом, являющимся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля.

Названные и иные «негативные» ограничения, установленные ГК РФ, безусловно, должны соблюдаться и при совершении сделок с земельными участками. Что касается иных, не предусмотренных Кодексом ограничений, то порядок их установления неясен. Ранее уже упоминался п. 2 ст. 1 ГК РФ, в котором установлены пределы ограничений гражданских прав. Ограничения гражданских прав допускаются на основе федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Что касается земельного законодательства, то в нем отсутствуют правила о допустимых пределах ограничения частного интереса в пользу публичного, или, иначе говоря, о пределах вмешательства государства в земельные отношения. Необходимость установления таких пределов продиктована не только правовыми проблемами, но, прежде всего, экономическими. В литературе отмечается: «пока в экономике сохраняются обширные пласты докапиталистических отношений, рыночный механизм может сложиться лишь при вмешательстве государства»[[9]](#footnote-9). Поэтому целью государственного регулирования земельного оборота должно быть в разной мере как предотвращение негативных социально-экономических последствий совершения сделок с землей, так и обеспечение многообразия форм собственности на землю, их равенства; установление гарантий защиты права частной собственности на землю от необоснованного государственного вмешательства.

В связи с этим обращают на себя внимание следующие замечания относительно тенденций развития законодательства Западной Европы в сфере регулирования сделок с земельными участками. «В последние годы в этих странах все более проявляется тенденция противостоять безграничному расширению возможностей вмешательства государства вправо частной собственности, особенно на землю, все более осознается необходимость и при осуществлении неизбежного государственного вмешательства (на основе публично-правового регулирования отношений собственности) учитывать гражданско-правовую автономию собственника»[[10]](#footnote-10).

Все это свидетельствует о необходимости и важности установления пределов государственного вмешательства в сферу частных интересов при использовании земельных участков.

Позитивные ограничения свободы договоров, как правило, базируются на обязательном включении в них определенных условий. В отношении договоров с земельными участками такими условиями могут быть дополнительные требования к покупателям земельных участков в целях ведения крестьянского (фермерского) хозяйства: например, наличие опыта работы в сельском хозяйстве или специальной подготовки[[11]](#footnote-11). К сожалению, действующий Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»[[12]](#footnote-12) в отличие от ранее действовавшего Закона РСФСР 1990 года не предъявляет каких-либо «профессиональных» требований ни к главе хозяйства, ни к его рядовым членам. Между тем наличие специальной подготовки у лиц, занимающихся ведением сельского хозяйства, является обязатель­ным требованием по законодательству многих стран.

Моделируя ограничения оборота земли, необходимо помнить, что негативные и позитивные ограничения свободы договоров проводятся как по субъектам, так и по объектам.

В настоящее время в земельном законодательстве установлены ограничения для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц. Указанные субъекты не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государствен­ной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами (п. 3 ст. 15 ЗК РФ).

Кроме того, иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из зе­мель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (ст. 3 ФЗ «Об обо­роте земель сельскохозяйственного назначения»).

Несмотря на разное правовое регулирование одного и того же вида сделок применительно к участкам различных категорий и видов целевого использования, необходимо установить общие требования ко всем сделкам с земельными участками. Общий элемент всех рассматриваемых сделок — земельный участок, который вне зависимости от целевого назначения, от наличия на нем строения должен отвечать определенным требованиям. К таким требованиям можно отнести: сохранение целевого назначения участка; сохранение целевого использования для участков сельскохозяйственного назначения и, соответственно, разрешенного использования для земельных участков городов, иных поселений; наличие кадастрового плана земельного участка в качестве обязательного приложения к сделке; соблюдение минимальных размеров, установленных для участков соответствующего целевого использования.

Необходимо установить в качестве общего правила обязанность сохранения целевого использования участка. Действующее законодательство устанавливает это правило только для участков, подпадающих под действие ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Согласно п. 3 ст. 1 этого Федерального закона одним из принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения является сохранение целевого использования земельных участков. Установление данного принципа вполне разумно, ибо в противном случае нет смысла в особой регламен­тации оборота земельных участков отдельных видов целевого использования, в частности их купли-продажи. Право преимущественной покупки субъекта РФ, установленное в отношении земельных участков, участвующих в товарном сельскохозяйственном производстве, можно было бы легко обойти, продав такой участок для цели, которая ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не регламенти­руется: например, для личного подсобного хозяйства или садоводства. Что касается земельных участков сельскохозяйственного назначения иных видов целевого исполь­зования, то такого требования законодатель не предъявляет ни в общих положениях о землях сельскохозяйственного назначения - глава XIV ЗК РФ, ни в специальных законах, посвященных отдельным видам целевого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В качестве общего обязательного требования к сделкам с земельными участками нужно установить наличие кадастрового плана земельного, участка. Формально указанное правило действует применительно к отдельным видам сделок с земельными участками, причем выражено оно путем предъявления несколько отличающихся друг от друга предписаний, что, соответственно, влечет разные правовые последствия при неисполнении таковых. Так, ст. 37 ЗК РФ определяет, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Аналогичное правило закреплено в ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» применительно к аренде земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. В случае заключения сделки купли-продажи земельного участка независимо от целевого назначения или аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, не прошедшего кадастровый учет, такие сделки, по-видимому, должны квалифицироваться как ничтожные по ст. 168 ГК РФ.

В силу п. 5 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»[[13]](#footnote-13) земельный участок отчуждается в границах, которые определяются на основании плана земельного участка, удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. Согласно п. 3 ст. 67 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипоте­ке (залоге недвижимости)»[[14]](#footnote-14) обязательное приложение к договору об ипотеке - копия плана (чертежа границ) этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

Исходя из текста приведенных актов, планы земельных участков при приватизации и ипотеке служат средством идентификации предметов соответствующих договоров или, иначе говоря, позволяют определенно установить земельный участок, подлежащий передаче. По общему правилу в случае отсутствия подобных данных предмет договора считается несогласованным. Поэтому последствием заключения сделок приватизации и ипотеки земельного участка без соответствующих планов должно быть признание их незаключенными.

Одним из обязательных требований при совершении сделок с земельными участками должно быть соблюдение минимального размера, установленного для участков соответствующего целевого использования. Особую актуальность эта проблема имеет для регламентации сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Действующее законодательство РФ должным образом не решает проблему неэкономичного дробления земли. Нет ни разрешительной системы сделок, ни универсального правила об ограничении минимального размера участка, по поводу которого совершается сделка. Исключения составляют положения, касающиеся отдельных видов сделок. Согласно п. 2 ст. 63 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не допускается ипотека части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»[[15]](#footnote-15) не допускает раздел садового, огородного или дачного земельного участка на участки площадью меньше минимального размера, установлен­ного нормативными актами субъектов РФ (п. 5 ст. 30). Данное положение носит общий характер, следовательно, должно применяться и при совершении сделок.

Помимо ограничения минимального размера земельного участка действующее законодательство устанавливает в некоторых случаях его максимальную площадь, превышение которой при совершении сделок не допускается. Данное правило не является общим. Поэтому нельзя согласиться с мнением, что «размер продаваемого участка не может превышать предельную норму предоставления, установленную в данном районе»[[16]](#footnote-16).

Ограничение максимальной площади земельного участка предусмотрено в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в качестве одного из принципов регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения. Ограничение распространяется только на земельные участки, находящиеся одновременно в собственности гражданина, его супруга и лиц, которые перечислены в п. 3 ст. 1 указанного Федерального закона, в пределах одного административно-территориального об­разования субъекта РФ. Данный принцип реализован применительно к регламента­ции сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения в п. 1 ст. 4 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: «не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного на­значения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, раз­меры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным настоящей статьей». Из данного положения можно сделать, как минимум, два выво­да. Первый вывод - ограничение максимального размера участка касается любой сделки, влекущей возникновение права собственности, а не только его купли-про­дажи. Второй вывод - сделка, в результате которой нарушено требование о максимальном размере земельного участка, должна квалифицироваться как ничтожная в силу ст. 168 ГК РФ. Причем сделка должна быть признана ничтожной полностью, а не в части превышения установленного максимального размера по той причине, что превышающая часть не является «самостоятельным» объектом права, к тому же она может быть меньше установленного минимального размера земельного участка.

Особого внимания заслуживает вопрос о возможности совершения сделок с земельным участком при наличии спора по нему. По мнению некоторых авторов, купля-продажа участка возможна при отсутствии земельных споров по участку[[17]](#footnote-17).

Наличие спора относительно земельного участка не может рассматриваться в качестве препятствия для заключения сделок с ним по следующим соображениям. Наличие спора по земельному участку было основанием для отказа в выдаче свидетельства о праве собственности на земельный участок согласно Указу Президента РФ от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»[[18]](#footnote-18). В соответствии же с п. 2 ст. 20 Фе­дерального закона от 21 июля 1997. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[19]](#footnote-19) наличие судебного спора о границах земельного участка не основание для отказа в регистрации.

Оспаривание в суде прав на земельный участок также не может рассматриваться в качестве безусловного основания для невозможности заключения сделки с таким участком. Согласно п. 2 ст. 28 указанного Федерального закона «в случаях, если права на объект недвижимого имущества оспариваются в судебном порядке, регистратор прав в гра­фу «Особые отметки» вносит запись о том, что в отношении данных прав заявлено право требования со стороны конкретного лица. При отсутствии причин, препятствующих государственной регистрации перехода права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества, наличие судебного спора о зарегистрированном праве не является основанием для отказа в государственной регистрации перехода данного права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества».

При решении этого вопроса следует учитывать и положения Гражданского кодекса РФ, согласно которым наличие спора на имущество не служит основанием, препятствующим заключению сделки. Указанный вопрос регламентирован, в частности, применительно к договору купли-продажи в ст. 460 ГК РФ, согласно которой продавец обязан передать товар свободным от прав третьих лиц. В случае неисполнения продавцом этой обязанности покупатель приобретает право либо требовать уменьшения цены товара, либо расторгнуть в одностороннем порядке договор купли-продажи.

Таким образом, анализ действующего земельного и гражданского законодательства РФ свидетельствует о необходимости установления общих требований к сделкам с земельными участками. Данная цель может быть достигнута путем включения в Земельный кодекс РФ специальной статьи – «общие требования, предъявляемые к сделкам с земельными участками». В рамках этой же статьи имеет смысл установить перечень допускаемых сделок с земельными участками, а также пределы возможного государственного вмешательства в рассматриваемую область общественных отношений.

**Вопрос №2. Содержание сделок совершаемых с землей.**

Принятие нового ЗК РФ 2001, года, Гражданского процессуального кодекса РФ 2002 года, Федерального закона «Об обороте сельскохозяйственных земель» является стимулированием дальнейшего развития законодательства, регулирующего совершение сделок с землей и защиту прав и охраняемых законом интересов субъектов, их осуществляющих. В гражданском праве сделка определена как действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Данное определение является традицион­ным для российского гражданского законодательства и в настоящее время содержится в ста­тье 153 ГК РФ. Аналогичные определения существовали в Основах гражданского законодательства 1961 года (статья 14)[[20]](#footnote-20) и 1991 года (статья 26)[[21]](#footnote-21), а также ГК РСФСР 1964 года (статья 41)[[22]](#footnote-22).

Признаками сделки являются: волевой акт, т.е. действия людей; правомерные действия; она специально направлена на возникно­вение, прекращение или изменение гражданских правоотношений; она порождает гражданские отношения. В связи с тем, что сделка является ре­зультатом изъявления воли одного или нескольких лиц, желающих ее заключить, в науке существует три способа ее группировки:

1. прямое волеизъявление, которое совершается в устной или письменной форме (заключение договора, сообщение о согласии возместить ущерб, обмен письмами);
2. косвенное волеизъявление - имеет место в случае, когда от лица, намеревающегося совершить сделку, исходят такие действия, из содержания которых явствует его намерение совершить сделку. Эти действия называются в праве конклюдентными. В соответствии с п. 2 ст. 158 ГК конклюдентными действиями могут совершаться лишь сделки, которые в соответствии с законом могут совершаться устно;

3) изъявление воли может иметь место и посредством молчания. Однако такое выражение волеизъявления допускается только в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон. Так, стороны могут договориться о том, что молчание одного из участников договора на предложение другого участника об изменении условий договора означает его согласие со сделанным предложением. Законом могут быть пре­дусмотрены случаи, когда молчание признается выражением воли совершить сделку. Большое значение для совершения сделки имеет также такое понятие, как мотив. Это побудительная причина, та экономическая цель, ради которой лицо вступает в сделку, по общему правилу, лежит вне пределов самой сделки и не оказывает на нее никакого влияния. Юридически безразлично, достигло ли лицо в результате сделки того результата, который выступил побудительным мотивом сделки. Законодательством, однако, предусмот­рены случаи, когда мотиву может придаваться юридическое значение. Так, в ст. 169 ГК РФ содержится определение недействительной сделки, совершенной с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, т.е. мотив, цель сделки предопределяет последствия недействительности. Кроме того, стороны вправе сами придать мотивам юридическое значение, оговорив установление прав и обязанностей либо их изменение и прекращение в зависимости от осуществления мотива или цели сделки. В таком случае мотив, оговоренный сторонами, становится условием сделки, а сама сделка будет совершенной под условием[[23]](#footnote-23).

Следует отличать мотив и цель сделки от ее основания, т.е. того типового юридического ре­зультата, который должен быть достигнут исполнением сделки. Тик, приобретение права собственности является основанием для купли-продажи, передачи имущества в пользование - основанием для аренды и т.п. Конкретная правовая цель лиц может не совпасть с основанием сделки, в этом случае мы имеем дело с притворной или мнимой сделкой. Основание является обязательным элементом сделки, за исключением случаев, специально указанных в законе. Субъектами сделки в гражданском праве признаются любые субъекты гражданского права, обладающие дееспособностью. Способность самостоятельного совершения сделок является элементом гражданской дееспособности. Под землей как объектом сделки понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земля являлась и является основой для общественной производственной деятельности и средством производства, а также естественным условием жизнедеятельности населения, была и будет во все исторические времена объектом специфических земельных отношений; сделки разнообразны и могут быть подразделены на ряд видов следующим образом: односторонние, двусторонние, многосторонние, возмездные, безвозмездные, условные и безусловные. Классификация сделок позволяет выделить их правовые особенности и лучше понять правовую спе­цифику отдельных категорий сделок, их значе­ние и сферу применения.

В зависимости от числа лиц, волеизъявление которых необходимо для совершения сделки (в законе они называются сторонами сделки), сделки могут быть односторонними или двух- или многосторонними (ст. 154 ГК РФ). Двух- или многосторонние сделки называются договорами. Для совершения односторонней сделки необходимо и достаточно выражения волн одной стороны, например, выдача доверенности, отказ от наследства, составление завещания, публичное объявление конкурса и др. Обычно односторонняя сделка создает обязанность лишь для лица, совершающего ее. Обязанности для других лиц она может создавать лишь в случаях, установленных законом или соглашением с этими лицами (ст. 155 ГК РФ). Однако наиболее распростра­ненными являются двух- и многосторонние сделки (договоры): купля-продажа, аренда, страхование, подряд, совместная деятельность и т.п. Для совершения таких сделок необходимо согласование воли двух или более сторон.

В зависимости оттого, какое влияние основание сделки (т.е. типичная для сделки данного вида правовая цель) оказывает на ее действительность, сделки подразделяются на каузальные и абстрактные. В каузальной сделке ее основание явствует из содержания сделки или ее типа (купля-продажа, наследование земельных участков и т.п.), и отсутствие основания или пороки в нем могут повлечь недействительность сделки. Большинство совершаемых в гражданском обороте сделок являются каузальными.

В абстрактной сделке основание оторвано от ее содержания. Поэтому пороки в основании абстрактной сделки сами по себе не могут повлечь ее недействительность, если соблюдены установленные законом требования к ее содержанию и форме. Гражданский кодекс содержит такие виды сделок как:

• аренда земельных участков (ст. 22 ЗК и ст. 652, 653 ГК);

• наследование земельных участков (ст.ст. 1181, 1182 ГК РФ). Земельные участки, переданные гражданам в собственность, пожизнен­ное наследуемое владение, в случае их смерти пе­реходят по наследству к другим лицам по завещанию или закону в соответствии с гражданским законодательством. Не допускается раздел земельного участка между наследниками, приводящий к нарушению установленных минимальных размеров земельных участков данного целевого назначения и разрешенного использования. В этом случае порядок пользования земельным участком устанавливается по согласованию сторон или в судебном.

• безвозмездное срочное пользование земельными участками (ст. 24 ЗК, ст.ст. 689-701 ГК).

Таким образом, земле как фундаментальному объекту государственной и частной собственности, купли-продажи, аренды, залога, наследования, как источнику экономических благ всегда уделялось значительное место в науке. Вопрос о защите субъектов, осуществляющих сделки с землей, становился ключевым при обновлении законодательства РФ.

Вопрос №3. Особенности правового регулирования сделок с землей.

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. 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. 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[[24]](#footnote-24).

Впервые частная собственность на землю была закреплена в Законе РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990[[25]](#footnote-25), и в Законе РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990[[26]](#footnote-26). Нормы этих Законов на момент их принятия противоречили нормам действовавшей Конституции РСФСР 1978 г., в которую в декабре 1990 г. был внесен ряд соответствующих изменений. Принятый 25 апреля 1991 года Земельный кодекс РСФСР также закрепил передачу земли в частную собственность[[27]](#footnote-27), но при этом практически не предусмотрел возможности совершения сделок с землей.

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. Строго говоря, сторонами сделки выступают участники земельных отношений, определенные ЗК РФ в п. 1 ст. 5.

Статья 36 Конституции РФ 1993г. устанавливает, что собственник свободно владеет, пользуется и распоряжается землей, но свободное распоряжение землей может быть ограничено в публичном интересе. 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»[[28]](#footnote-28).

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 (ст. 129 ГК РФ). 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[[29]](#footnote-29).

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[[30]](#footnote-30)). Данная норма получила дальнейшее развитие в ст. 28 (п. 3) Федерального закона от 21 декабря 2001. «О приватизации государственного и муниципального имущества»[[31]](#footnote-31). Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, за исключением случаев, предусмотренных в федеральном законе.

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. 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[[32]](#footnote-32).

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. 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»[[33]](#footnote-33) 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.

Гражданско-правовой оборот природных ресурсов не является свободным, он существенно ограничен в силу экологических факторов и необходимости учета иных публичных интересов. Поэтому сделки с природными ресурсами, включая земельные участки, «сохраняя основные начала и принципы договорного регулирования, наполняются новым качеством публичного характера, который не соответствует устоявшимся представлениям о договорном регулировании»[[34]](#footnote-34). Тот факт, что сделки с земельными участками, находящимися в государственной собственности, заключаются между государственными органами, с одной стороны, и юридическими лицами и гражданами - с другой, оказывает воздействие на природу договора и права и обязанности его сторон. В научных исследованиях такие договоры часто характеризуются как публично-правовые договоры: когда государственный орган, не утрачивая свойств властного органа, «ищет и находит равноправного партнера», при этом объем договорных отношений не поглощает большую или даже всю компетенцию указанного органа[[35]](#footnote-35). В качестве еще одной особенности порядка заключения такого договора необходимо отметить, что уполномоченный государственный орган до заключения договора обязан принять, в рамках своей компетенции, решение (постановление), например, о приватизации земельного участка, который будет служить объектом продажи, либо о передаче участка в аренду и т.п.[[36]](#footnote-36).

В настоящее время тот факт, что земля участвует в гражданском обороте и что в отношении земельных участков заключаются договоры купли-продажи, аренды, мены, залога и др., является неотъемлемой частью современной истории России. Круг сделок с земельными участками не ограничивается видами сделок, указанными в ЗК РФ, ГК РФ, других федеральных законах.

Договор аренды является в настоящее время наиболее распространенным видом сделок с землей. На праве аренды земельные участки могут быть предоставлены как гражданам, так и юридическим лицам.

ЗК РФ исходит из того, что по общему правилу именно собственники земельных участков могут свободно предоставлять их в аренду в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательства. Ограничения установлены в отношении Российской Федерации - собственника земельных участков, указанных в пункте 4 статьи 27 ЗК РФ в качестве исключенных из оборота и соответственно не подлежащих и передаче в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 11 ст. 22 ЗК РФ). К числу таких исключений можно отнести норму п. 2 ст. 17 Федерального закона от 14 марта 1995. «Об особо охраняемых природных территориях»[[37]](#footnote-37), в соответствии с которой допускается аренда отдельных земельных участков на территории национальных парков (отнесенных ЗК РФ к землям, исключенным из оборота) лицами, имеющими лицензии на осуществление деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха на территории национального парка.

ЗК РФ закреплено преимущественное право арендатора земельного участка по истечении срока договора аренды на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением следующих случаев: когда собственник находящегося на этом участке здания, строения или сооружения захочет реализовать свое преимущественное право на аренду данного земельного участка (п. 3 ст. 35 ЗК РФ) либо когда граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, желают осуществить свое исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права их аренды (п. 1 ст. 36 ЗК РФ). Если государство или муниципальное образование - собственник земельного участка выразит желание его продать, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки (п. 8 ст. 22 ЗК РФ) в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (ст. 250 ГК РФ), за исключением указанных выше случаев (п. 1 ст. 36 ЗК РФ). Это означает, что арендатор имеет преимущественное право покупки земельного участка по цене, по которой он продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Принимая во внимание тот факт, что большая часть земельного фонда продолжает оставаться в государственной собственности, указанная норма призвана создать определенную стабильность отношений аренды земельных участков для потенциальных долгосрочных инвесторов[[38]](#footnote-38).

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[[39]](#footnote-39).

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[[40]](#footnote-40).

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. Существенное отличие наблюдается в правовом регулировании сделок с застроенными земельными участками и незастроенными участками.

**Заключение**

Подводя итоги рассмотрению темы связанной со сделками с землей, необходимо отметить анализ действующего земельного и гражданского законодательства РФ свидетельствует о необходимости установления общих требований к сделкам с земельными участками. Данная цель может быть достигнута путем включения в Земельный кодекс РФ специальной статьи – «общие требования, предъявляемые к сделкам с земельными участками». В рамках этой же статьи имеет смысл установить перечень допускаемых сделок с земельными участками, а также пределы возможного государственного вмешательства в рассматриваемую область общественных отношений.

Земле как фундаментальному объекту государственной и частной собственности, купли-продажи, аренды, залога, наследования, как источнику экономических благ всегда уделялось значительное место в науке. Вопрос о защите субъектов, осуществляющих сделки с землей, становился ключевым при обновлении законодательства РФ.

Правила совершения сделок с землей неодинаковы для земельных участков различных категорий и целей использования. Существенное отличие наблюдается в правовом регулировании сделок с застроенными земельными участками и незастроенными участками.

**Список использованной литературы:**

**Нормативно-правовые акты и официальные документы:**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. - М., 1995.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 но­ября 1994 года. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Cт. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 ян­варя 1996 года. // Российская газета. 6, 7, 8, 10 февраля 1996 года.

Федеральный закон от 11 июня 2003. № 74-ФЗ «О крестьянско (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

Федеральный закон от 24 июля 2002ю № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

Федеральный закон от 21 декабря 2001. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

Федеральный закон от 21 декабря 2001. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

Указ Президента РФ от 27 ноября 1993. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» // Российские вести. № 210. 1993.

Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002. № 808 «Об организации и приведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4587.

**Специальная литература :**

Андреева М.Б. Право собственности и иные вещные права на землю в свете нового земельного законодательства // Иваново-Вознесенский юридический вестник: Научно-практический журнал. Иваново, 2002, № 10.

Баринова Е. Вещные права – самостоятельная категория? // Хозяйство и право. - 2002. - № 7.

Бурцев Л.П. К вопросу о содержании сделок с землей // Нотариус. 2003. № 1.

Грось Л.А. О сопоставлении понятий «гражданское законодательство», «гражданское право» и «земельное законодательство» и вещных правах на земельные участки. «Журнал российского права», 2002, N 9.

http://jurconsakad.narod.ru/zemsobstv/zemsobstv12.htm - \_ftnref2 Грудцына Л.Ю. Развитие права собственности на землю в российском законодательстве // Законодательство и экономика. 2001, № 11 с.58-63

Дорохин С.В. Деление права на частное и публичное. Поиск критериев // Юрист. 2002. № 9. С. 10.

1. Евсегнеев В.А. Собственность на землю в фокусе интересов // "Журнал российского права", N 8, август 2004 г.

Ельникова Е.В. Прекращение права собственности на землю. // Юрист.2003. №1.

Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник. 8-е изд., перераб. – М.:Юрайт-Издат, 2004.

Жариков Ю.Г., Улюкаев Х.В., Чуркин В.Э., Земельное право: Учебник. – М., 2003.

Земельное право в вопросах и ответах: Учебное пособие / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2003.

Земельное право современной России: Учебное пособие. Крассов О.И. М.; Дело, 2003.

Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. – М., 2004. С. 133.

Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. 2003. № 4.

Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества: Реальность и перспективы // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003. № 2.

Комментарий к Земельному кодексу РФ под ред.Боголюбова С.А., Мининой Е.А., М. 2002.

1. Лихолетова С.В. Отдельные вопросы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними // Нотариус. 2004. № 6.

Медведев С. Новое в земельном законодательстве // Хозяйство и право. - 2002. - № 7.

1. Павлов П.Н. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. М., 2002.

Право собственности и иные вещные права на землю: Вводный комментарий к главе 17 Гражданского кодекса Российской Федерации / Крашенинников П.В. М.; Статут, 2002.

Прохорова Н.А. Содержание права собственности на землю по Земельному кодексу РФ // Журнал российского права. 2003, № 8.

Соколов А.В. Право частной собственности на землю в условиях реформирования земельных отношений в Российской Федерации // Иваново-Вознесенский юридический вестник. Иваново, 2002.

Станкевич Т.Б. Ограничение права собственности на землю: история и современность // Вестник института права СГЭА: Актуальные проблемы правоведения: Научно-теоретический журнал. Самара; Изд-во СГЭА, 2002 № 2.

Таскин Н. И. «Реквизиция как один из случаев принудительного прекращения права собственности на земельные участки» // Юрист. 2003. № 3.

Хаустов Д.В. Публично-правовые договоры как особый инструмент государственного регулирования природопользования: Автореферат диссертации на соиск. уч. Степени к.ю.н. М. 2003.

Эйрян Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // Хозяйство и право. 2004. № 9.

1. Федеральный закон от 26 января 1996. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 411. [↑](#footnote-ref-1)
2. Эйрян Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // Хозяйство и право. 2004. № 9. С. 62. [↑](#footnote-ref-2)
3. Земельное законодательство зарубежных стран / отв. ред. Г.А. Аксененок, Н.И. Краснов, Л.П. Фомина. – М., 1982. С. 374. [↑](#footnote-ref-3)
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. – М., 1998. С. 121, 122. [↑](#footnote-ref-4)
5. Чубуков Г.В., Погребной А.А. Земельная недвижимость: сделки, правовое регулирование: Учебное пособие. – М., 1997. С. 62. [↑](#footnote-ref-5)
6. Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. – М., 2004. С. 133. [↑](#footnote-ref-6)
7. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденция развития. М., 1999. С. 35. [↑](#footnote-ref-7)
8. Федеральный закон от 24 июля 2002ю № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018. [↑](#footnote-ref-8)
9. Широков Г.К. Роль государства в экономической эволюции. – В сб. Российские реформы и зарубежный опыт системных преобразований. Вып. 1. – М.: Институт востоковедения РАН, 1997. С. 91. [↑](#footnote-ref-9)
10. Фомина Л.П. Государственное регулирование и право собственности на землю в сельском хозяйстве. – В сб.: Право собственности на землю в сельском хозяйстве Российской Федерации / Отв. ред. И.А. Иконицкая. – М., 1996. С. 117. [↑](#footnote-ref-10)
11. Иконицкая И.А., Краснов Н.И., Павлова Э.И., Самончик О.А., Фомина Л.П. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. 2000. № 7. С. 32. [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 11 июня 2003. № 74-ФЗ «О крестьянско (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249. [↑](#footnote-ref-12)
13. Федеральный закон от 21 декабря 2001. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251. [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон от 16 июля 1998. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон от 15 апреля 1998. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801. [↑](#footnote-ref-15)
16. Жариков Ю.Г., Улюкаев Х.В., Чуркин В.Э., Земельное право: Учебник. – М., 2003. С. 97. [↑](#footnote-ref-16)
17. Там же. С. 97. [↑](#footnote-ref-17)
18. Указ Президента РФ от27 ноября 1993. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» // Российские вести. № 210. 1993. [↑](#footnote-ref-18)
19. Федеральный закон от 21 июля 1997. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок и ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-19)
20. Закон СССР от 8 декабря 1961. «Об утверждении основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» // Свод законов СССР. Т. 2. С. 6. 1990. [↑](#footnote-ref-20)
21. Постановление ВС СССР от 31 мая 1991. № 2212-1 «О введении в действие основ гражданского законодате6льства Союза ССР и республик» // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 734. [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданский Кодекс РСФСР // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407. [↑](#footnote-ref-22)
23. Бурцев Л.П. К вопросу о содержании сделок с землей // Нотариус. 2003. № 1. С. 45. [↑](#footnote-ref-23)
24. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989. // ВСНД И ВС СССР. 1989. № 25. Ст. 481. [↑](#footnote-ref-24)
25. Закон РСФСР от 22 ноября 1990. № 348-1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // ВСНД И ВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 324. [↑](#footnote-ref-25)
26. Закон РСФСР от 23 ноября 1990. № 374-1 «О земельной реформе» // ВСНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327. [↑](#footnote-ref-26)
27. Земельный кодекс РСФСР // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 22. Ст. 768. [↑](#footnote-ref-27)
28. Федеральный закон от 21 ноября 1993. № 1767 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-28)
29. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. М.: Юристъ. 2000. С. 102-105. [↑](#footnote-ref-29)
30. Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества: Реальность и перспективы // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003. № 2. С. 95-114. [↑](#footnote-ref-30)
31. Федеральный закон от 21 декабря 2001. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251. [↑](#footnote-ref-31)
32. Гражданское право: в 2-х т. Том I: Учебник / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд. М.: Бек, 1998. С. 342-352.. [↑](#footnote-ref-32)
33. Федеральный закон от 2 января 2000. № 28-ФЗ (ред. от 22.08.2004.) «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149. [↑](#footnote-ref-33)
34. Хаустов Д.В. Публично-правовые договоры как особый инструмент государственного регулирования природопользования: Автореферат диссертации на соиск. уч. Степени к.ю.н. М. 2003. С. 14. [↑](#footnote-ref-34)
35. Правовые акты. Учебно-практическое и справочное пособие / Тихомиров Ю.А., Котелевская И.В. М., 1999. С. 291. [↑](#footnote-ref-35)
36. Дорохин С.В. Деление права на частное и публичное. Поиск критериев // Юрист. 2002. № 9. С. 10. [↑](#footnote-ref-36)
37. Федеральный закон от 14 марта 1995. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ. 1995. № 12. ст. 1024. [↑](#footnote-ref-37)
38. Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. 2003. № 4. С. 14. [↑](#footnote-ref-38)
39. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002. № 808 «Об организации и приведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4587. [↑](#footnote-ref-39)
40. Лихолетова С.В. Отдельные вопросы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними // Нотариус. 2004. № 6. С. 43. [↑](#footnote-ref-40)