

Кретова Дарья Павловна

студент

Уфимский университет науки и технологий
Уфа, Россия**Баширина Евгения Николаевна**кандидат политических наук, доцент
Уфимский университет науки и технологий
Уфа, Россия**ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РФ****Аннотация**

В работе осуществлен всесторонний разбор нормативно-правовой базы, регулирующей процессы отчуждения земельных наделов в пределах России. Исследуются базовые принципы, заложенные в земельном и гражданском кодексах, уникальные аспекты, определяющие возможность передачи прав на различные типы земель, ключевые пункты соглашений, а также тонкости процедуры официальной регистрации имущественных прав. Отдельный акцент сделан на спорных моментах и прецедентах из судебной практики, касающихся аннулирования сделок, соблюдения приоритетного права приобретения, а также ограничений, наложенных на использование сельскохозяйственных земель и участков, расположенных в пограничных зонах. В заключение констатируется потребность в дальнейшем развитии законодательной базы с целью обеспечения предсказуемости рынка и защиты интересов участников сделок, действующих добросовестно.

Ключевые слова: земельный участок, гражданско-правовой договор, государственная регистрация прав, оборотоспособность земель

Земля, как конечный и жизненно важный актив, представляет собой особую социально-экономическую ценность. Правовой статус наделов земли, как объектов гражданского оборота в Российской Федерации, носит смешанный характер, находясь в области пересечения гражданского и земельного законодательства. Это определяет особый порядок регулирования операций с землей, в частности, сделок купли-продажи, являющихся доминирующей формой ее обращения.

Юридическое регулирование сделок, связанных с приобретением земельных участков, прошло долгий путь: от тотального запрещения в советские времена до образования относительно развитой, но все еще динамично трансформирующейся системы правил. Актуальность данного исследования определяется не только важной экономической и социальной ролью рынка земли, но и значительным количеством противоречий в законодательстве, а также необходимостью упорядочения правоприменительной деятельности.

Основная цель представленной статьи – всестороннее изучение правовых основ, процессуальных тонкостей и проблемных моментов, связанных с куплей-продажей

земельных наделов в РФ, опираясь на действующие нормативные акты и решения судебных инстанций.

Юридической основой для осуществления сделок по купле-продаже земли служат конституционные нормы. В частности, статья 9 Конституции РФ заявляет о том, что земля и другие природные ресурсы должны использоваться и оберегаться как жизненно важная основа для народов, проживающих на определенной территории. Также устанавливается возможность различных форм собственности, включая частную, государственную и муниципальную. В статье 36 Конституции РФ, в её второй части, говорится, что владельцы земли могут свободно владеть, пользоваться и распоряжаться ею, при условии, что это не наносит вреда окружающей среде и не ущемляет права и законные интересы других лиц.

Главным нормативным актом в данной области является Гражданский кодекс РФ, а именно его первая и вторая части. Глава 30 ГК РФ, озаглавленная «Купля-продажа», содержит общие положения, а в §7 этой главы рассматриваются особенности продажи недвижимости, включая земельные участки. Статьи 549–558 ГК РФ определяют специфические условия для такого рода договоров, такие как предмет договора, цена, права на строения и сооружения, а также последствия передачи земельного участка ненадлежащего качества.

Ключевую роль в регулировании играет Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Этот кодекс определяет основополагающие принципы земельного законодательства, состав земель РФ, правовые режимы для различных категорий земель, основания для возникновения и прекращения прав на землю, а также особенности совершения сделок. В статье 37 ЗК РФ подробно описываются нюансы купли-продажи земельных участков, устанавливаются обязательные условия для договора и специальные требования к его содержанию.

Важным элементом является Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который определяет порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и процедуру регистрации прав и сделок. Без такой регистрации переход права собственности на землю считается недействительным (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

Для отдельных категорий земель предусмотрены особые правила. К примеру, оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного

назначения», устанавливающим, в частности, преимущественное право покупки для субъекта РФ или муниципального образования. Особые условия действуют для земель лесного фонда, особо охраняемых территорий и земель в приграничных зонах (согласно Указу Президента РФ от 09.01.2011 № 26).

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ и ст. 11.1 Земельного кодекса РФ, земельный надел рассматривается как объект недвижимого имущества, представляющий собой часть земной поверхности, чьи границы зафиксированы официально. Важнейшим условием для участия в гражданском обороте является наличие кадастрового номера и регистрация сведений о данном участке в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Участок должен быть четко идентифицирован, что обеспечивается указанием в договоре его кадастрового номера, точного местоположения (адреса), размера площади и категории земель, к которой он относится.

Обращение земельных участков имеет определенные ограничения. Статья 27 ЗК РФ определяет список земель, которые полностью исключены из оборота (например, территории государственных заповедников и национальных парков) или оборот которых ограничен (к примеру, земли лесного и водного фондов, а также земли, выделенные для целей обороны и безопасности страны). Подобные участки не могут свободно продаваться и покупаться.

Специальный юридический режим установлен для земель сельскохозяйственного назначения. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» накладывает ограничения на приобретение таких земель иностранными гражданами, компаниями с иностранным капиталом и лицами без гражданства (им разрешено владеть такими участками только на правах аренды). Кроме того, при продаже доли в праве общей собственности на такой участок действует приоритетное право покупки для других совладельцев, а при продаже всего участка – преимущественное право покупки предоставляется субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (ст. 8, 9 Федерального закона № 101-ФЗ).

Соглашение о передаче права собственности на землю должно соответствовать законодательным нормам, регулирующим оформление и суть имущественных сделок. Оформление происходит посредством составления общего документа, который подписывается обеими сторонами, в простой письменной форме (согласно статье 550 ГК РФ). Отклонение от данного порядка делает договор недействительным.

К обязательным условиям договора, при отсутствии согласования которых он не имеет юридической силы, относятся (согласно статье 37 ЗК РФ и статье 554 ГК РФ):

Четкое определение объекта договора. Это включает в себя точные сведения об участке, такие как кадастровый номер, местоположение, размер, категория и разрешенный вид использования. Отсутствие согласованности по этому пункту автоматически делает договор недействительным.

Стоимость участка. Стороны самостоятельно определяют цену продажи, за исключением случаев, когда участок находится в собственности государства или муниципалитета и продается через аукцион. Тогда стоимость определяется итогами торгов. В тексте договора прописывается общая стоимость и цена за единицу площади.

Дополнительно, закон устанавливает особые требования к содержанию договора, включая информацию об обременениях (таких как сервитуты, ипотека, аренда), ограничениях на использование, разрешенном использовании и размере части участка, проходящей по кадастровому кварталу или граничащей с землями общего пользования. Отсутствие этих сведений не делает договор недействительным, но может стать причиной для его оспаривания, если будет доказано введение покупателя в заблуждение относительно важных характеристик объекта.

Отдельное внимание уделяется объектам недвижимости, находящимся на участке. Согласно предписаниям статьи 552 ГК РФ, если в договоре не указано иное, покупатель получает право собственности на все строения и сооружения, расположенные на приобретенном участке.

Регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения отличается повышенной сложностью и обилием специализированных правил, что обусловлено необходимостью гарантирования продовольственной независимости страны и рационального использования этого важного ресурса.

Ключевым инструментом контроля является преимущественное право покупки, принадлежащее субъекту РФ или муниципальному образованию. Процедура предусматривает обязательное письменное уведомление продавцом (о своем намерении продать участок) исполнительному органу государственной власти субъекта РФ или органу местного самоуправления. В уведомлении указывается цена и другие существенные условия планируемой сделки. Регион или муниципалитет вправе выкупить участок по предложенной цене в течение периода, составляющего 90 или 30 дней соответственно, начиная с момента получения уведомления. В случае отказа

или бездействия указанных органов продавец получает возможность реализовать участок третьей стороне, соблюдая условие, что цена не должна быть ниже заявленной, а остальные условия должны соответствовать первоначальному предложению. Несоблюдение данной процедуры влечет за собой возможность обращения соответствующего публичного органа в судебные инстанции с требованием о переоформлении прав и обязанностей покупателя на этот орган в течение одного года с момента государственной регистрации перехода права собственности.

При продаже доли в праве общей собственности на участок сельскохозяйственного назначения приоритетное право покупки по цене, предложенной сторонним покупателем, имеют другие участники долевой собственности. Процедура уведомления и сроки (1 месяц) аналогичны правилам статьи 250 ГК РФ, но с учетом специфики земель.

Действует запрет на приобретение земель сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами, иностранными юридическими лицами, лицами без гражданства, а также юридическими лицами, в чьем уставном капитале доля иностранных лиц превышает половину. Указанные субъекты могут использовать такие земли только на правах аренды.

Региональные власти обладают полномочиями по установлению максимальных размеров общей площади сельскохозяйственных земель, которые могут находиться в собственности одного физического или юридического лица.

Покупатель становится полноправным владельцем имущества только после внесения записи о переходе права собственности в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Данное правило, определяющее момент возникновения права собственности, зафиксировано в статье 131 Гражданского кодекса РФ и статье 14 Федерального закона № 218-ФЗ. Чтобы осуществить регистрацию, продавец и покупатель подают в Росреестр (лично или через многофункциональный центр) определенный пакет документов, включающий:

Запрос на проведение государственной регистрации передачи права собственности.

Паспорта или иные документы, удостоверяющие личность сторон сделки.

Договор купли-продажи недвижимости в требуемом количестве копий.

Квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию.

Документацию, подтверждающую основания возникновения права собственности у продавца (например, предыдущее свидетельство или выписку из ЕГРН).

Заверенное нотариусом согласие супруга/супруги продавца, если участок был приобретен в браке, а также согласие супруга/супруги покупателя, если для покупки использовались общие средства (обычно требуется).

Справку об отсутствии или наличии несовершеннолетних детей-собственников и согласие органов опеки и попечительства (если необходимо).

Процедура регистрации занимает 7 рабочих дней при подаче документов непосредственно в Росреестр, или 9 рабочих дней при подаче через МФЦ. В результате заявитель получает выписку из ЕГРН, удостоверяющую право собственности нового владельца.

Несмотря на наличие подробных инструкций и правил, практическая реализация купли-продажи земельных наделов сопряжена с рядом трудностей.

Оспаривание действительности договоров. Наиболее частыми причинами для этого являются:

Игнорирование приоритетного права приобретения. Судебные инстанции последовательно отстаивают интересы субъектов Российской Федерации, муниципалитетов и совладельцев, признавая недействительными сделки, заключенные с нарушением положений статьи 250 Гражданского кодекса РФ и Федерального закона № 101-ФЗ, удовлетворяя иски обладателей преимущественного права (согласно Определению Верховного Суда РФ от 20.12.2016 № 309-ЭС16-16828).

Реализация участка, не зарегистрированного в кадастре. В случае отсутствия в договоре данных, позволяющих однозначно определить участок (кадастровый номер), договор может быть признан незаключенным. Однако, если участок фактически передан покупателю и впоследствии поставлен на кадастровый учет, судебная практика может учитывать достижение сторонами соглашения о предмете сделки (согласно п. 2 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2016)).

Совершение мнимых или притворных сделок (для обхода преимущественного права, уменьшения налоговых выплат и т.п.).

Реализация участка со значительными скрытыми дефектами, о которых продавец умалчивает (например, наличие незарегистрированных обременений, несоответствие условиям использования), что создает возможность применения норм

о качестве товара (ст. 475 ГК РФ) или оспаривания сделки на основании статьи 179 ГК РФ (ошибка).

Конфликты относительно границ земельных участков. Нередко после приобретения выясняется, что фактическое местоположение границ не соответствует кадастровым сведениям, обнаруживаются пересечения границ с соседними участками. Это приводит к судебным спорам об установлении границ, исправлении кадастровых ошибок, а в ряде случаев – к оспариванию самой сделки.

Проблемы, возникающие из-за допустимого использования. Несоответствие фактического использования участка виду разрешенного использования, зафиксированному в ЕГРН, может повлечь административную ответственность, а также риск признания сделки недействительной, если покупатель сможет доказать, что его ввели в заблуждение относительно возможностей использования земли.

Трудности при продаже долей земельного участка. Процедура уведомления собственников о продаже доли часто осложняется трудностями подтверждения факта надлежащего уведомления, что становится предметом разбирательств в суде.

В Российской Федерации законодательное регулирование сделок по приобретению и отчуждению земли является многогранным и комплексным, объединяя принципы договорной свободы, характерные для частного права, с государственными ограничениями, призванными оберегать землю как жизненно важный ресурс, гарантировать её рациональное использование и отстаивать интересы общества.

Действующая система нормативных актов в основном поддерживает функционирование рынка земли. Тем не менее существуют области, требующие доработки со стороны законодательных и исполнительных органов. В частности, необходимо дальнейшее сближение норм гражданского и земельного права, упрощение процессов реализации преимущественных прав, оптимизация кадастрового учета и урегулирования территориальных споров, а также увеличение доступности информации об ограничениях и обременениях, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Надежность операций с земельными участками и защита прав добросовестных покупателей напрямую зависят от ясности правовых норм, последовательности судебных решений и эффективности системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.10.2023).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.09.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.06.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 10.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
5. О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.
6. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 10.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
7. Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками : указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 (ред. от 31.12.2020) // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 2. – Ст. 268.
8. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2005. – № 5.
9. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2016. – № 7.
10. Дело № А60-50010/2015 : Определение Верховного Суда РФ от 20.12.2016 № 309-ЭС16-16828. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Гражданское право : в 4 т. Т. 3 : Обязательственное право / отв. ред. Е. А. Суханов. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2020. – 800 с. – ISBN 978-5-8354-1605-1.

12. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Г. В. Чубукова, М. Ю. Тихомирова. – 15-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Тихомирова М. Ю., 2022. – 752 с. – ISBN 978-5-89194-531-4.