

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

Правовое регулирование купли-продажи земельных участков

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 434 группы
направления 40.03.01 «Юриспруденция» юридического факультета

Алимовой Эльмиры Зефяровны

Научный руководитель
доцент, к.ю.н.
дата, подпись

дата, подпись

Н.Н. Аверьянова

Заведующий кафедрой
профессор, д.ю.н.

дата, подпись

Г.Н. Комкова

Саратов 2016 год

Введение

Актуальность выбранной темы выпускной работы определяется тем, что земля, в первую очередь, представляет особую важность для всего человеческого общества, является первостепенным источником разного богатства. Она выступает, прежде всего, в качестве исключительного места обитания всех поколений людей, осуществляет функцию пространственного базиса для расположения и развития отраслей производства. По сравнению с другими природными ресурсами земля осуществляет наиболее обширные и немаловажные функции в системе общественных отношений, и в связи с этим вопросы, связанные с правомерным использованием и охраной земель, являются в настоящее время одними из наиболее актуальных.

К тому же, земля, являясь недвижимостью, играет большую роль в экономике любой страны, в том числе и Российской Федерации. Земельный рынок занимает значительное место на рынке недвижимости. Но количество сложных моментов и всевозможных нюансов, связанных именно с определением самого земельного участка как такого, определением субъектов сделки купли – продажи земельного участка, их прав, обязанностей и ответственности затрудняют процесс переговоров, заключения и исполнения договора купли продажи земельного участка. Главной проблемой здесь является законодательная база, которая проработана не до конца. Процесс формирования законодательства, регулирующего отношения по продаже земли, не закончен, неустанно принимаются новые нормативные правовые акты, в имеющийся уже правовой массив вносятся изменения и дополнения. Наряду с этим сами нормы, поддаваясь сложившимся взглядам о системе права, часто создаются под знаком отраслевой принадлежности и первоначально не гармонизированы, например, нормы гражданского и земельного законодательства иногда противоречат друг другу, если не прямо, то по поводу правового механизма. Вместе с тем не представляется вероятным утверждать,

что законодательные новшества последних лет осмыслены с надлежащей полнотой в юридической науке.

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

Цель исследования - выявить особенности по применению правового института купли-продажи в отношении земельных участков, дать характеристику его специфике на базе современного законодательства, учитывая при этом не только гражданское, но и земельное законодательство.

Для достижения цели в работе определены следующие задачи:

1) определение понятия земельного участка, его характеристики как объекта гражданских правоотношений и объекта купли-продажи; 2) исследование развития правового регулирования отношений по купле-продаже земли; 3) обнаружение особенностей содержания отдельных видов договора купли-продажи земельных участков; 4) установление специфики порядка заключения договоров купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения и земель, находящихся в муниципальной и государственной собственности.

Объектом данного исследования являются общественные отношения, складывающиеся при купле-продаже земельных участков.

Предмет исследования являются правовые нормы, которые регулируют настоящие отношения, положения доктрины, литературные источники о купле-продаже земельных участков.

Теоретическую основу исследования составляют научные статьи ученых в области права Н.Н. Аверьяновой, А. А. Блискавицкого, Е.А. Галиновской, О.В. Костиной, Н.И. Ковальчук, В. А. Майборода, Е.В. Прошуниной, Ф.П. Румянцева, Ю.Г. Жарикова, Е.А. Поздняковой.

Структура работы: работа состоит из введения, двух глав, разделенных на параграфы, заключения и списка использованной литературы.

Основное содержание работы

Первая глава выпускной работы носит название - **Правовая природа договора купли-продажи земельных участков**. Данная глава поделена на 4 параграфа, которые включают: понятие земельного участка; нормативно-правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков; понятие, форма, существенные условия договора купли-продажи земельных участков; права и обязанности сторон договора.

В 1 параграфе «Понятие земельного участка» было исследовано, какие правоотношения принято считать земельными, какое им дается определение в законодательстве, так, земельные отношения - это отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Были подробно рассмотрены объекты, по поводу которых субъекты вступают в земельные правоотношения. Большинство ученых сходятся во мнении, что в качестве объектов земельных правоотношений следует признать объекты, названные объектами земельных отношений в ЗК РФ, это: земля, как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков. Было дано определение земельному участку, согласно которому, земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных прав на землю является недвижимой вещью, представляющей собой часть земной поверхности и имеющей характеристики, позволяющие трактовать ее в качестве индивидуально определенной вещи. Установлено что, образованный, при разделе, выделе или объединении земельных участков, земельный участок представляется недвижимым имуществом, объектом гражданских прав и вещью в гражданско-правовом смысле (см. ст. 128-130, 133, 260 ГК РФ) может являться объектом купли-продажи и других сделок. Моментом возникновения

земельного участка как объекта правоотношений является дата внесения соответствующей записи в Государственный кадастр недвижимости.

Во **2** параграфе внимание отведено нормативно-правовому регулированию договора купли-продажи земельных участков. Конституция РФ, как основной закон государства, устанавливает право собственности на землю и другие природные ресурсы, так, она может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Собственники могут свободно владеть, пользоваться и распоряжаться землей, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав иных лиц. Системообразующее значение для земельного законодательства имеет при этом **Земельный Кодекс РФ**. Настоящий акт не только содержит ряд основных специальных норм о земле, изложенных в определенном порядке, но и служит звеном, обеспечивающим связь и взаимодействие всей совокупности нормативно правовых актов других отраслей законодательства, включающих вопросы регулирования земельных отношений. Это: ГК РФ, КоАП РФ, УК РФ, Лесной кодекс, Водный кодекс и другие.

Гражданский кодекс РФ регулирует общие положения купли-продажи: понятие договора, его признаки и форма, общие положения о заключении договоров. Совместно гражданским и земельным законодательством регулируются: условия договора, стороны, способные их заключать, их права и обязанности. Большое количество ФЗ регулирует отдельные вопросы, так, например, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет регулируется ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В **3** параграфе подробно рассмотрено понятие договора купли-продажи земельных участков, его форма и существенные условия. Понятие договора купли-продажи земельных участков было выведено на основе ч. 1 ст. 549 и ч. 1 ст. 454 ГК РФ, в соответствии с которым: по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое

недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму, т.е. его цену. (ГК РФ)

Форма договора – письменная, составляется один документ, который подписывается сторонами. Путем обмена информацией по почте, факсу телеграфу и другими средствами, договор не может быть заключен.

Нотариального удостоверения договор купли-продажи земельных участков не требует.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Для чего он необходим? Кадастровый учет предполагает описание и индивидуализацию объекта недвижимого имущества.

Переход права собственности на недвижимость предусматривает специальный порядок – государственную регистрацию, которая представляет собой- юридический акт признания государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество; является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Существенным условием договора купли-продажи земельных участков является условие о его **цене**. Она может определяться взаимным соглашением продавца и покупателя, с помощью профессионального оценщика или итоговым решением торгов, но не быть ниже нормативной цены, которая определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли»

В договоре не допустимы следующие условия: а) устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; б) ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; в) ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

В 4 параграфе определены права и обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка. Сторонами договора являются продавец (он же собственник недвижимого имущества) и покупатель. Договор купли-продажи создает у лиц, подписавших его, взаимные права и обязанности.

Исполнение договора купли-продажи – это совершение продавцом и покупателем (или воздержание от совершения) действий, связанных с передачей, принятием и оплатой земельного участка. Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Вторая глава называется – **Особенности заключения отдельных договоров купли-продажи земельных участков**. Она включает в себя 2 параграфа.

1 параграф - Заключение договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В данном пункте рассмотрены особенности, отличающие договор купли-продажи сельскохозяйственных земель, от земель иного назначения.

Так, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (ст. 77 ЗК РФ).

Главной особенностью регулирования договоров купли-продажи сельскохозяйственных земельных участков является закрепление в законодательстве **преимущественного права** органов государственной власти субъекта или органов местного самоуправления на приобретение продаваемого участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Последствием нарушения такого права является **ничтожность** сделки. Необходимо отметить, что данное право преимущественной покупки не относится к земельным участкам, которые были предоставлены из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для

индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства.

Согласно ч. 2 ст. 8 Закона об обороте земель продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в извещении о намерении продать земельный участок обязан указать цену, размер, местоположение продаваемого земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Такой срок не может быть более чем 90 дней.

2 параграф - Заключение договора купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В этом пункте исследован особый порядок продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности - это торги, проводимых в форме аукционов (ч. 1 ст.39.3 ЗК РФ). Ранее продажа была возможна и на условиях конкурса, теперь остался только аукцион. При этом без торгов предоставляются земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества и т.д.

Земельный участок, поставленный на аукцион, имеет стартовую стоимость в размере рыночной оценки либо по цене государственной кадастровой оценки, утвержденной не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок, следовательно, с ним и будет заключен договор купли-продажи.

Заключение

Земельное отношение всегда являлось для России и продолжает быть одной из важной тем общественной жизни и одним из важнейших объектов правового регулирования. Состояние экономики государства находится в прямой зависимости от того, насколько рационально используются национальные природные ресурсы, в том числе и земля.

Важнейшим из условий повышения эффективности ее использования является создание продуманного и устойчивого оборота земельных участков, позволяющего обеспечить перераспределение их под контролем государства, как в хозяйственных, так и в иных целях.

На основании всего вышеизложенного, и проведенного мною исследования были сделаны следующие выводы:

1. Четкое разделение понятия "земля" как природного объекта или природного ресурса и земельных участков и их частей неоправданно, учитывая принцип земельного законодательства, предусмотренный [п. 1 ст. 1](#) Земельного кодекса Российской Федерации, провозгласивший приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием ее в качестве недвижимого имущества, из смысла которого можно сделать вывод, что земельный участок и его часть являются прежде всего природными объектами и ресурсами. Таким образом, в понятие "земля" должны включаться все объекты земельных отношений, и, следовательно, употребление этого термина необходимо при регулировании вопросов, касающихся всех земельных объектов.

Можно определить, что объектами земельных имущественных отношений могут выступать:

- земельный участок, который должен быть сформирован в соответствии с законодательством о кадастровом учете объектов недвижимости, в результате которого он обретает индивидуальные характеристики, отделяющие его от других земельных участков;

- земельная доля, которая вообще не представлена в перечне объектов земельных отношений, хотя ее собственник обладает правом пользования, и распоряжения определенной долей земельного участка и, следовательно, является участником земельного правоотношения. Земельная доля не является индивидуально-определенной недвижимой вещью и представляет собой идеальную (не выделенную на местности в натуре) долю в праве общей долевой собственности на земельный участок.

2. Особенности сделки купли-продажи земельных участков очевидны. Этот акт нельзя отождествлять с куплей-продажей других объектов гражданских прав, даже недвижимых. Некоторые ученые продолжают рассматривать сделки с земельными участками исключительно с позиции их правового регулирования нормами гражданского права. Они указывают, что при противоречии норм земельного законодательства нормам гражданского должны применяться нормы последнего. Некоторые ученые также считают, что Земельный кодекс РФ выходит за сферу регулирования земельных отношений и вторгается в сферу гражданско-правовых, что и привело к существующим противоречиям. Таким заявлением они также в регулировании сделок с землей ставят на первый план имущественные отношения, таким образом, недооценивая или игнорируя вовсе природоохранные отношения, которые могут быть установлены только специальным - земельным - законодательством.

3. В перечень существенных условий договора купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, кроме имеющихся, целесообразно было бы внести такое условие, как качество продаваемого земельного участка (его экологическое и природоресурсное составляющие). Тогда, проверять свойство конкретного земельного участка было бы значительно проще, если бы в данных, которые вносятся в государственный кадастр недвижимости, эти качественные характеристики находили бы отражение.

5. ГК РФ в ч. 5 ст. 447 указывает, что аукцион, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся. Вопреки этому, ч. 3 ст.

39.3 ЗК устанавливает, что в случае участия в аукционе единственного участника по основаниям его соответствия требованиям закона об извещении и критериям к параметрам заявки продажа земельного участка осуществляется данному единственному лицу. При этом принцип земельного законодательства, закрепленный в ч. 1 ст. 1 ЗК о придании значения земле как основы жизни и деятельности человека с одновременным представлением о ней как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю, корректировке не подвергся. Столь заметное противоречие между декларируемым принципом и реализуемой процедурой аукциона не по правилам гражданского законодательства не может не послужить основанием для оспаривания сделок, заключенных на аукционах.

Анализируя все вышенаписанное, из этого следует, что на сегодняшний день на практике, соблюдая необходимые требования законодателя в сфере земельно-правовых отношений, и непосредственно реализуя свои законные права на землю или осуществляя их защиту участники земельных правоотношений так или иначе испытывают некоторые сложности. Сложившаяся ситуация, во-первых, обусловлена тем, что в настоящее время регулирование земельных отношений помимо Земельного кодекса РФ осуществляется большим количеством федеральных законов и законов субъектов РФ, правильно сориентироваться в которых и найти ответы на все вопросы достаточно затруднительно. Однако, такое положение нередко усугубляется пробелами и противоречиями в действующем земельном законодательстве, ставящими землеобладателей в безвыходное положение, выйти из которых могут помочь только разъяснения и консультации специалистов в области земельного права.