

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

**ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ
УЧАСТКАМИ (ПРАВОВОЙ АСПЕКТ)**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 5 курса 511 группы направления подготовки
40.03.01 – «Юриспруденция» юридического факультета
СГУ им. Н.Г.Чернышевского

Кузьмичёвой Ирины Владимировны

Научный руководитель
доцент, к.ю.н., доцент _____ «___» _____ Н.Н. Аверьянова

Зав. кафедрой
конституционного
муниципального права
д.ю.н., профессор _____ «___» _____ Г.Н. Комкова

Саратов, 2019

Актуальность темы исследования определяется тем, что сделки, совершаемые с земельными участками, имеют свою специфику и отличаются от обычных сделок с недвижимым имуществом. Понимание особенностей, которые им присущи, позволят повысить эффективность оборота земельных участков и избежать имущественных земельных споров.

Сделки с землёй характеризует их предмет, то есть земельный участок, который обладает особыми природными качествами. Вместе с тем, он является имуществом со своей стоимостной оценкой. Сегодня земельные участки могут быть задействованы в рыночном обороте. При этом они остаются особым объектом гражданских и земельных прав, оборот которого нуждается в соответствующем правовом регулировании. Следует отметить, что порядок совершения сделок с земельными участками нужно анализировать с учётом современного развития земельных отношений. Рациональность в сфере оборота земель, а также обеспечение их должной правовой защиты и охраны является необходимым условием обеспечения социальной стабильности в государстве.

При отчуждении земельных участков путём совершения таких сделок, как купля-продажа, дарение, залог (ипотека) и наследование, нужно понимать, что каждая из этих сделок обладает своей спецификой. Она обусловлена тем, что земельный участок как предмет этих сделок одновременно сочетает в себе свойства недвижимого имущества и природного ресурса. Правовое регулирование сделок с землёй осуществляется различными нормативными актами, которые содержат в себе определённые недостатки, требующие оптимизацию решений по их устранению. Надо заметить, что не все перечисленные сделки указаны в Земельном кодексе РФ, что отражает потребность конкретизации их отличительных признаков и условий в нормах данного кодифицированного акта. В связи с тем, что оборот земельных участков может быть не только частным (гражданским), но и публичным, важно правильно квалифицировать действия сторон от иных действий правообладателей земельных участков.

Целью настоящего исследования является комплексный анализ правового регулирования сделок, совершаемых с земельными участками и выявление его недостатков.

Для достижения указанной цели необходимо разрешить следующие **задачи**:

- определить понятие и формы сделок с земельными участками;
- изучить особые признаки земельного участка как предмета сделок;
- исследовать особенности купли-продажи земельных участков;
- оценить особенности дарения земельных участков;
- выявить особенностей ипотеки (залога) земельных участков;
- рассмотреть особенности наследования земельных участков.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие из сделок, объектом которых являются земельные участки.

Предмет исследования составляет Конституция Российской Федерации, федеральные законы, нормативно-правовые акты исполнительных органов государственной власти, устанавливающие особенности совершения сделок с земельными участками.

Реализация намеченных целей и задач осуществлялась на основе изучения юридической литературы, посвящённой заявленной теме. Повышенный интерес к особенностям совершения сделок с земельными участками проявляли следующие специалисты-правоведы: Н.Н. Аверьянова, З.А.Ахметьянова, В.Г.Баев, Н.И.Ковальчук, Р.Р.Ленковская, А.А.Малов, В. Мариновская, А.А.Незнамова, О.А. Полежаев, И.И.Пустомолотов, С.А.Фролов и др.

При написании выпускной квалификационной работы использовались такие подходы и методы как общенаучный диалектический метод, анализ и синтез, индукция и дедукция, историко-правовой, сравнительно-правовой и статистический методы.

Работа состоит из введения, двух взаимосвязанных глав, разделённых на параграфы и заключения.

Основное содержание работы

Глава 1 выпускной работы посвящена исследованию правовой природы сделок с земельными участками. В работе автор рассматривает сделки с земельными участками как волевые действия участников земельных отношений, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей относительно предмета сделки, то есть земельного участка.

Сделки являются основной формой оборота земель, который можно определить как систему перераспределения земельных участков между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими участниками отношений путём совершения сделок на земельном рынке, универсального правопреемства или иным разрешённым действующим законодательством способом.

Специфика договорных земельных отношений требует особого внимания. Так, правовые особенности заключения сделок с землёй зависят от специфики правового режима земель. Правовое регулирование сделок с земельными участками осуществляется с помощью Конституции РФ, норм земельного и гражданского законодательства, а также отдельных федеральных законов.

Сделки, совершаемые с земельными участками, подразделяются на виды в зависимости от того, в чьей собственности они находятся, направленности обязательства (с переходом права собственности или права пользования), специфики правового режима земель и др.

По форме сделки земельными участками совершаются, как правило, в простой письменной форме. Некоторые договоры по распоряжению земельными участками подлежат нотариальному удостоверению. Речь идёт о договоре ренты, посредством которого отчуждается недвижимость. Следует отметить, что договор о пожизненном содержании с иждивением может предполагать только отчуждение недвижимого имущества, в том числе земельного участка.

Совершение сделок по поводу земли подразумевает возникновение на их основе обязательств, активизацию государственной системы контроля, регистрации и мониторинга за оборотом земли. Поэтому права на земельный участок возникает с момента их государственной регистрации. Несоблюдение требования о регистрации сделки влечет её недействительность. В качестве примера исключения можно назвать договор аренды земельного участка, заключённый на срок менее одного года. При осуществлении сделки и переходе прав на земельный участок государственной регистрации подлежат возникшее в результате право лица, а не сделка. Помимо государственной регистрации, сделки с земельными участками должны сопровождаться планом (чертежом) земельного участка.

Признание земли объектом гражданских прав в качестве недвижимого имущества и права частной собственности на него поставило вопрос о том, каким образом и в каких формах может осуществляться переход прав на земельные участки от одного лица к другому. В данном контексте можно сказать о купле-продаже, дарении, мены, ренты, аренды, ссуды и др. действиях по передаче вещных прав на земельные участки путём совершения соответствующих сделок.

Земля может выступать объектом как гражданских, так и земельных правоотношений. В качестве предмета сделки земля представляет собой объект недвижимости, который имеет особый юридический статус.

Земельный участок обладает признаками, выражающиеся в локализованности, непотребляемости и невозпроизводимости, которые дают землепользователю стабильность, поскольку земля становится объектом надёжного вложения средств. Как часть поверхности земли он определяется его через территорию, границы которой должны быть описаны и удостоверены в установленном законом порядке.

Характеристики, присущие земельным участкам, следует разделять на фактические (границы и площадь) и юридические (целевое назначение и разрешённое использование).

Глава вторая выпускного исследования посвящена рассмотрению основных видов сделок с земельными участками.

Договоры купли-продажи относятся к числу соглашений, на основании которых происходит переход права собственности на имущество от одного лица к другому. Для того чтобы стать объектом купли-продажи, земельный участок должен пройти государственный кадастровый учёт. Помимо предмета, в договоре купле-продаже должна быть указана и цена земельного участка, по которой он продаётся. Цена земельного участка, как правило, является рыночной и определяется исходя из спроса и предложения. Договор купли-продажи земельных участков характеризуется такими признаками, как консенсуальность, возмездность и взаимность. Наряду с этим, он является двусторонним, взаимосогласованным и бессрочным.

Исполнением договора купли-продажи земельного участка, как и любой другой вещи, является передача её покупателю путём подписания соответствующего акта. Специальными основаниями для расторжения договора купли-продажи земельного участка является предоставление продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка, ограничениях его использования в соответствии с разрешённым использованием, разрешении на застройку, качественных свойствах земли и об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка. Невыплата же полной стоимости земельного участка, переданного по договору купли-продажи, не является достаточным основанием для расторжения договора.

Порядок заключения договора купли-продажи земельных участков, находящихся в частной собственности, отличается от того, который установлен для земельных участков, принадлежащих публично-правовому образованию. В последнем случае к способам продажи земельного участка

принято относить организацию и проведению торгов. Договор, который заключается по результатам торгов, зачастую имеет типовую форму.

Договор дарения земельного участка представляет собой сделку, в рамках которой даритель передаёт вещь в собственность одаряемого на безвозмездных началах. Безвозмездный характер дарения предполагает наличие производных от него признаков, в частности, таких как бесповоротность перехода прав, бессрочность дарения, увеличение имущества одаряемого и уменьшение имущества дарителя.

Договор дарения должен быть заключён в письменной форме. Каких-либо особых правил относительно дарения земельного участка в Земельном кодексе РФ не содержится. Однако в нём есть нормы, регулирующие безвозмездную передачу земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ. На наш взгляд, данные действия по передаче земельного участка, несмотря на их безвозмездный характер, нельзя считать дарением, поскольку они не входят в сферу имущественных отношений.

Другой вид сделок, совершаемых с земельными участками, представляет собой залог (ипотеку). Значение залога выражается в профилактической функции защиты прав и законных интересов кредитора в случае нарушения должником принятых на себя обязательств. Залог является обременением и обладает признаком публичности, который выражается в необходимости его государственной регистрации в реестре в случае, если предмет залога (ипотеки) являются объекты недвижимости, в частности, земельные участки. В качестве дополнительного условия для ипотеки земельного участка требуется, чтобы он был выделен в натуре в случае нахождения в общей долевой или совместной собственности.

Особенности ипотеки земельных участков могут быть обусловлены признаками предмета залога. Речь идёт о целевом назначении, разрешённом использовании и территориальных признаках обременяемого земельного участка. Так, на земельный участок из состава земель

сельскохозяйственного назначения не может быть обращено взыскание до истечения периода сельскохозяйственных работ и реализации произведённой продукции.

При рассмотрении процедуры наследования земельных участков, нужно отметить, что в отличие от других вещей, которые наследуются в том случае, если они принадлежали наследодателю на праве собственности, земельные участки могут также наследоваться, если они находятся на праве пожизненного наследуемого владения. Таким образом, в наследственную массу могут входить не только земельные участки, но и имущественные права на них. В отношении по поводу наследования земельного участка могут возникнуть определённые вопросы, например, относительно раздела земельного участка в случае, если его наследуют несколько лиц, установлении размера компенсации, когда земельный участок входит в собственность крестьянского (фермерского) хозяйства, а наследник не является его членом.

Заключение работы отражает основные выводы автора, сделанные в ходе всего выпускного исследования. В гражданском обороте отчуждение имущества в основном происходит на основании сделок, представляющих собой волевые и осознанные действия, направленные на приобретение прав и обязанностей вещно-правового характера. В связи с этим усиливается роль договорных начал в формировании прав на землю. Именно гражданско-правовые сделки являются определяющими элементами оборота земельных участков, который придаёт стабильность предпринимательской деятельности и позволяет обеспечить земельным отношениям необходимую динамичность. Таким образом, сделки в отличие от других актов выражают существо товарообменных процессов.

Правовое регулирование сделок, объектами которых служат земельные участки, осуществляется с помощью земельного и гражданского законодательства. Это обусловлено тем, что земельный участок может выступать объектом как гражданских, так и земельных правоотношений,

возникновение, прекращение или изменение которых является целью совершения сделок.

Для определения специфики сделок с земельными участками, нужно обратить внимание на систему договоров в целом, в основе которой находится направленность обязательства. Данный признак отражает цель правоотношения и позволяет подразделить договоры на несколько групп. Среди них – договоры, позволяющие передать имущество в собственность или пользование другому лицу (купля-продажа, дарение), обеспечить исполнение обязательства (залог).

Сделки, в том числе с земельными участками, можно подразделить на односторонние (завещания) и многосторонние. Как правило, сделки с земельными участками преимущественно являются двусторонними (многосторонними). В сфере земельных правоотношений имеют место договоры, заключаемые в связи с предоставлением права ограниченного пользования земельным участком (сервитут). Однако такие договоры могут играть второстепенную роль, поскольку спор об ограниченных правах на чужой участок разрешается судом.

Договоры, в которых предметом является земельный участок, характеризуются тем, что они заключаются в письменной форме, а права по ним считаются переданными с момента их государственной регистрации. В числе существенных условий находится предмет, то есть земельный участок с его индивидуализирующими характеристиками – кадастровым номером, целевым назначением, видом разрешённого использования, адресом и площадью, а также указанием его местоположения и описанием границ.

В договоре купли-продажи земельного участка важно указывать его цену. Сделки по продаже земельных участков, совершаемые между частными лицами, следует отличать от тех, которые заключаются по результатам торгов. Последние имеют, как правило, типовую форму и имеют особый порядок совершения – по результатам торгов.

Дарение земельных участков также нужно разграничивать с административно-распорядительными действиями органов власти, направленных на передачу земельных участков гражданам и организациям в собственность бесплатно. Другие действия, совершаемые на безвозмездной основе, связаны с перераспределением земельных участков, когда они переходят из федеральной собственности в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ. В данном случае может потребоваться прекращение права пользования земельным участком, принадлежащее гражданам или организациям. Мы думаем, что это нарушает баланс публичных и частных интересов, поэтому следует установить право на возмещение убытков, если таковые имелись (например, на возврат арендной платы за не истёкший период пользования земельным участком, находящимся в собственности публично-правового образования).

Ипотека (залог) земельных участков также имеет сложную правовую природу и имеет некоторые недостатки в правовом регулировании. Они затрагивают залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Проблема заключается в обоснованности упрощения порядка реализации сельскохозяйственных земель как предмета залога, так как в период нахождения в собственности банка или иной кредитной организации сельскохозяйственные угодья могут находиться в состоянии простоя, вместо того, чтобы активно использоваться для производства продукции.

При рассмотрении вопроса о наследовании земельных участков или имущественных прав на них следует учитывать, что оборотоспособность земельного участка в соответствии с его целевым назначением и режимом использования имеет определённые ограничения. В качестве них могут выступать иностранные лица и апатриды. Наследование является их единственным способом приобрести в собственность сельскохозяйственное угодье, но только на определённое время, в течение которого они должны реализовать земельный участок. Определённой спецификой обладает наследование земельного участка, который принадлежит крестьянскому

(фермерскому) хозяйству. Лица, которые не являются его членами, по общему правилу вправе получить только компенсацию в счёт своей доли.

Признание земли объектом частной собственности обусловило появление вопроса о том, каким образом осуществляется переход прав на земельные участки от одного лица к другому. В качестве правовой формы их оборота стали сделки, сторонами которых являются участники земельных отношений. Договорные отношения в сфере землепользования нуждаются в подробной детализации в виду того, что земельный участок принято считать нетипичным объектом права собственности. Для этого в земельном законодательстве была отражена специфика условий договоров, предметом которого является земельный участок, порядок их заключения и расторжения. На наш взгляд, существование таких норм объективно необходимо, поскольку на земельный участок в виду его особых природных свойств должны распространяться специальные нормы, в данном случае – положения земельного законодательства.