

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

Правовые основы совершения сделок с земельными участками

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студента 5 курса 512 группы
направления подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета СГУ имени Н.Г. Чернышевского
Сорокиной Дарьи Викторовной

Научный руководитель
доктор юридических наук,
профессор

Н.Н. Аверьянова

Заведующий кафедрой
к.ю.н., доцент

Е.Н. Тогузаева

Введение

Актуальность темы выпускного квалификационного исследования.

Состояние экономики нашего государства находится в прямой зависимости от того, насколько рационально используются национальные природные ресурсы, в том числе и земля. Одним из условий повышения эффективности ее использования является создание продуманного, гибкого и надежного оборота земельных участков, позволяющего обеспечить перераспределение их под контролем государства как в хозяйственных, так и в иных целях.

При этом вовлечение земельных участков в оборот выполняет не только функцию перераспределения с учетом реальных возможностей владельцев, но еще и функцию обеспечения исполнения обязательств, функцию хозяйственного маневрирования ресурсами, функцию инструмента управления ресурсами соответствующего административно-территориального образования и т.д. Оборот земельных участков придает стабильность предпринимательской деятельности, позволяет изыскивать экономические резервы и в целом обеспечивает земельным отношениям необходимую динамичность, адекватную условиям рыночной экономики. В числе определяющих элементов оборота земель следует назвать гражданско-правовые сделки. Нормы, регулирующие отношения при заключении, исполнении и прекращении сделок, в том числе договоров, содержатся преимущественно в гражданском законодательстве. Однако земля - особый, специфический объект правоотношений, и значительная их часть регулируется также нормами земельного законодательства. В этой связи изучение сделок с землей немислимо без внимательного анализа именно земельного законодательства, без учета тех правил, которые закреплены в Земельном кодексе РФ, других нормативных правовых актах, а также доктринальных теориях и концепциях, выработанных в правовой науке. Безусловно, земля обладает особой ценностью не только потому, что способна обеспечить экономический эффект. В связи с этим имеются значительные особенности оборота земельных участков, предопределяемые

спецификой земли как основы жизни и деятельности людей, средства производства, важнейшей составной части природы и т.п.

Несмотря на почти тридцатилетнюю историю сделок с земельными участками, этот процесс постоянно модернизируется, появляются новые условия и технологии в совершении таких сделок. Так, в настоящее время идет активный процесс цифровизации всех сфер жизни, в том числе и оборота земельных участков. Например, уже сейчас на сайте Роскадастра доступна публичная кадастровая карта онлайн¹, которая позволяет оценить то, состоит ли данный участок на кадастровом учете, а также есть ли на нем какие-либо обременения.

Цель исследования - комплексное исследование правового регулирования сделок с земельными участками.

Для достижения цели исследования решались следующие задачи:
исследовать понятие и форму сделок с земельными участками;
изучить правовые условия оборотоспособности земельных участков;
провести анализ истории становления законодательства, регулирующего сделки с земельными участками;

проанализировать правовые основы купли-продажи, мены и дарения земельных участков;

обозначить особенности договора аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком;

изучить особенности ипотеки (залога) земельных участков;

выявить правовые характеристики наследование земельных участков.

Объектом выпускного квалификационного исследования являются: общественные отношения, связанные определением и правовым регулированием сделок с земельными участками.

Предмет выпускного квалификационного исследования выступают – нормы гражданского законодательства, земельного законодательства,

¹ Публичная кадастровая карта // <http://roscadastr.com/map> (дата обращения: 13.02.22)

материалы судебной и арбитражной практики, научные публикации, затрагивающие сделки с земельными участками.

Методологическая основа исследования включает общенаучные методы познания – исторический, системный, диалектический, логический, а также используемые в юриспруденции частнонаучные методы: формально-логический, историко-правовой, сравнительно-правовой, системно-структурный.

Теоретическую основу исследования составили научные труды советских, российских ученых по земельному праву, работы практикующих юристов по проблемам сделок с земельными участками, таких как Аверьянова Н.Н. Ельникова Е.В., Жернаков Д.В., Крассов О.И., Лапач В.А., Потапова А.А., Сыродоев Н.А. Тихомиров М.Ю. и иных.

Эмпирическую основу работы составили статистические данные, представленные судами общей юрисдикции, обзоры судебной практики, а также решения судов по заявленной проблематике.

Структура работы. Поставленными целями определяется структура работы, а именно, работа состоит из введения, двух глав объединенных семью параграфами, заключения и списка использованной литературы и источников.

Содержание работы

Первая глава «Общая характеристика сделок с земельными участками» состоит из трех параграфов. В первом параграфе «Понятие и форма сделок с земельными участками» рассмотрена форма сделок с земельными участками, определено, что же понимается под сделками с земельными участками.

Гражданско-правовые сделки с земельными участками несут значение как правоустанавливающих юридических фактов, возрастание смысла и значения связано с введением частной собственности на землю, расширением круга имущественных отношений и оборотоспособности земельных участков, регулируемых ГК РФ и нормативными правовыми актами земельного законодательства.

Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Стоит отметить, что сделки с недвижимостью подлежат регистрации в случаях, предусмотренных ГК (п. 1 ст. 164) Несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной (п. 1 ст. 165 ГК).

Сделки с земельными участками можно разделить на сделки об отчуждении (влекущие переход права на недвижимость); сделки, не влекущие перехода прав.

Параграф два «Правовые условия оборотоспособности земельных участков», соответственно, определяет условия оборотоспособности земельных участков.

К природным характеристикам земельного участка можно отнести, к примеру, наличие на его поверхности водных объектов, имеющих естественное происхождение, деревьев и т.д. Антропогенные характеристики свидетельствуют о наличии зданий, сооружений и т.п. на земельном участке. К природно-антропогенным характеристикам можно отнести, например, наличие искусственных водных объектов. В качестве фактических

(физических) характеристик выступают площадь земельного участка, а также наличие установленных границ.

Объектом гражданско-правовых сделок земельный участок должен быть индивидуализирован. Индивидуализация происходит посредством кадастрового учета. Государственный кадастровый учет должен содержать следующие сведения относительно земельного участка:

- кадастровый номер участка и дата его присвоения;
- номер кадастрового квартала, в котором находится участок;
- кадастровые номера расположенных в границах участка других объектов недвижимости;
- описание местоположения участка и его площадь.

Параграф три носит название «История становления законодательства, регулирующего сделки с земельными участками» содержит исторический анализ развития сделок с земельными участками, по итогам параграфа делается вывод, что полноценный рынок земли в РФ появился только после реформ 1991 – 2001 годов. Именно тогда земельный оборот принял традиционный для стран с рыночной экономикой вид – земля могла покупаться, продаваться, сдаваться в аренду и иным образом участвовать в гражданском обороте.

Вторая глава «Основные виды сделок с земельными участками» состоит из четырех параграфов. Первый параграф «Купля-продажа, мена и дарение земельных участков» определяет особенности данных сделок с земельными участками. В частности, договор купли-продажи земельного участка является разновидностью договора купли-продажи недвижимости, т. к. земельные участки согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 3 ст. 6 ЗК РФ, относятся к недвижимости. На сделки по продаже земельных участков распространяются общие положения о купле-продаже и нормы параграфа 7 главы 30 ГК РФ с учетом особенностей, установленных земельным законодательством.

В силу требований ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Существенными условиями договора продажи земельного участка являются:

- условие о земельном участке, подлежащем передаче (ст. 554 ГК РФ);
- цена земельного участка (п. 1 ст. 555 ГК РФ);
- условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст. 432 ГК РФ).

Понятие договора дарения закреплено в ст. 572 ГК РФ. Договор дарения земельного участка может быть построен как по модели реального договора (непосредственно дарение), так и консенсуального (дарственное обещание). В качестве классификационного критерия выступает, прежде всего, момент заключения договора: дарением признаются случаи, когда даритель безвозмездно передает, а также когда он только обязуется передать имущество.

Правовая природа договора дарения земельного участка заключается в безвозмездной передаче имущества: даритель не вправе потребовать какого-либо встречного удовлетворения от одаряемого.

Параграф два главы два дипломной работы носит название: «Аренда и безвозмездное срочное пользование земельным участком» и определяет, особенности данных видов договоров. В частности, объектом аренды является земельный участок прошедший кадастровый учет.

Существенным условием договора аренды земельного участка становится размер арендной платы (п. 12 ст. 22 КК РФ).

Обязательная письменная форма договора аренды не предусмотрена законом, но она всегда может быть установлена соглашением сторон.

Отношения по постоянному (бессрочному) пользованию и безвозмездному пользованию земельными участками регулируются нормами

главы 36 ГК РФ постольку, поскольку эти отношения не урегулированы земельным законодательством РФ (п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ).

Делается вывод, что договор безвозмездного пользования подлежит государственной регистрации, если заключен на срок более 1 года. Это связано с тем, что Земельный кодекс РФ (п. 2, ст. 26) описывает исключения из общего правила регистрации сделок с землей. Существование подобных исключений говорит нам о том, что время аренды (безвозмездного пользования) – определяющий фактор регистрации договора. Одновременно с этим Статья 24 (п. 1) того же Земельного Кодекса описывает государственную регистрацию прав на земельные участки. В список подобных участков входят и объекты, находящиеся в безвозмездном пользовании.

Третий параграф «Ипотека (залог) земельных участков» раскрывает особенности ипотеки (залога) земельных участков. Ипотека (залог) земельного участка может возникнуть в силу заключенного между сторонами договора об ипотеке либо в силу закона.

Предметом ипотеки могут быть земельные участки, не исключенные из оборота или не ограниченные в обороте. Также в залог могут быть переданы права аренды земельного участка.

При этом если земельный участок находится в общей долевой или совместной собственности, то ипотека может быть установлена только на принадлежащий лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

По общему правилу не допускается ипотека:

- земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за некоторым исключением);
- части земельного участка, площадь которой меньше установленного нормативными актами минимального размера.

Залог права аренды без согласия собственника допускается, если земельный участок находится в государственной или муниципальной

собственности, а договор аренды заключен на срок более чем пять лет, при условии уведомления собственника земельного участка.

В параграфе исследованы особенности наследования особенности наследования земельных участков. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ГК прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК, п. 1 ст. 130 ГК).

Абзац 1 ст. устанавливает, что объектом наследования могут быть принадлежавшие наследодателю:

- 1) земельный участок на праве собственности (ст. 209, 260-261 ГК);
- 2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком, которое приобретает только гражданами, причем по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству (ст. 265-267 ГК РФ). Право пожизненного наследуемого владения может быть объектом наследования как по закону, так и по завещанию.

Как земельный участок, так и право пожизненного наследуемого владения земельным участком наследуются на общих основаниях, установленных ГК (ст. 1110 ГК РФ). Законодатель подчеркивает, что на принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется. Конечно, регулирование земельных отношений имеет свои существенные особенности (например, ст. 1179 ГК РФ о наследовании имущества крестьянского (фермерского) хозяйства).

Однако данные особенности не препятствуют наследованию и будут учитываться уже после оформления соответствующих наследственных прав.

Заключение

Можно предложить следующее определение сделки с земельным участком: это сделки управомоченных субъектов (владельцев или лиц имеющих право распоряжаться земельными участками) направленные на возникновение, изменение или прекращение право и обязанностей относительно земельного участка зарегистрированного в установленном законом порядке.

Чтобы быть объектом гражданско-правовых сделок земельный участок должен быть индивидуализирован. Индивидуализация происходит посредством кадастрового учета. Государственный кадастровый учет должен содержать следующие сведения относительно земельного участка:

- кадастровый номер участка и дата его присвоения;
- номер кадастрового квартала, в котором находится участок;
- кадастровые номера расположенных в границах участка других объектов недвижимости;
- описание местоположения участка и его площадь.

Полноценный рынок земли в РФ появился только после реформ 1991 – 2001 годов. Именно тогда земельный оборот принял традиционный для стран с рыночной экономикой вид – земля могла покупаться, продаваться, сдаваться в аренду и иным образом участвовать в гражданском обороте.

Купля-продажа и дарение являются одними из наиболее распространенных видов договоров по отчуждению земельных участков. Земельный участок продается и дарится как разновидность недвижимости, т.е. такой договор подлежит обязательной государственной регистрации. Обязательными условиями купли-продажи земельного участка являются предмет договора - индивидуально определенный земельный участок. Это же важно и для договора дарения. Для договора купли-продажи важна также цена договора, а для договора дарения его безвозмездность.

Договор аренды земельных участков представляет собой гражданско-правовой договор по которому собственник земельного участка не использующий данный участок по назначению передает право на использование этого участка другому лицу за определенную в договоре плату на определенный срок.

Слабая исследованность безвозмездного пользования земельным участком обусловлена тем, безвозмездное пользование земельными участками не типично для современного отечественного законодательства. Малая разработанность правовых норм в данной области приводит к разночтениям этих норм. Необходимо развитие законодательства в вопросе безвозмездного пользования земельными участками. Это развитие должно предварять целостное, междисциплинарное исследование данного вопроса.

Сложен вопрос двойной аренды. По общему правилу земельного законодательства двойная аренда не допускается, однако, данный институт распространен в при сдаче в аренду лесов, что безусловно требует закрепления за законодательном уровне.

Предметом ипотеки могут быть земельные участки, не исключенные из оборота или не ограниченные в обороте. Если при передаче в залог земельного участка на нем находится или строится здание или сооружение, принадлежащее залогодателю, то право залога распространяется также и на указанное здание или сооружение.

Объектом наследования могут быть принадлежавшие наследодателю:

- 1) земельный участок на праве собственности (ст. 209, 260-261 ГК РФ);
- 2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком, которое приобретает только гражданами, причем по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

Как земельный участок, так и право пожизненного наследуемого владения земельным участком наследуются на общих основаниях, установленных ГК (ст. 1110 ГК РФ).