

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

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

Веденеевой Карины Петровны

Научный руководитель

д.ю.н., профессор

Н.Н. Аверьянова

Зав. кафедрой

д.ю.н., профессор

Г.Н. Комкова

Саратов 2024

Введение

Земля - важнейший ресурс, объект материального мира, основа экосистем и производительных сил.

Земельные участки являются ключевым элементом системы недвижимого имущества, так как все остальное недвижимое имущество классифицируется как недвижимость именно на основании их тесной связи с землей.

В связи с этим важно законодательное регулирование купли-продажи земельных участков, чтобы обеспечить их рациональное использование, сохранить их природную ценность и экономическое значение.

Необходимость совершенствования правового регулирования купли-продажи земельных участков обусловлена рядом факторов.

Рост численности населения и увеличение потребности в жилых и коммерческих зданиях привели к повышению стоимости и спроса на землю. Это привело к увеличению количества сделок с землей и необходимости усовершенствования правового регулирования этих сделок.

Дефицит и неравномерное распределение земли - еще один фактор, обуславливающий необходимость совершенствования правового регулирования сделок с земельными участками. В одних регионах земля очень дорогая, в других ее может не хватать. В таких случаях важно иметь четкие правила и процедуры для сделок с землей.

Защита экосистем и природных ресурсов также требует усовершенствования правовых норм для сделок с землей. Например, необходимо установить правила землепользования, чтобы не нарушать экологический баланс и не уничтожать окружающую среду.

Наконец, развитие правового регулирования сделок с землей также связано с необходимостью защиты прав собственности и предотвращения мошенничества. Четкие правила и процедуры помогут предотвратить незаконную продажу земли и защитить права землевладельцев.

Одной из важнейших задач правового государства является установление и поддержание режима законности, правопорядка во многих сферах общественных отношений, в том числе и в правоотношениях с землей.

Актуальность данной темы заключается прежде всего в том, что земля имеет особое значение для всего человеческого общества и является основным источником различных видов богатства. Земля служит прежде всего особой средой обитания для всех человеческих поколений. По сравнению с другими природными ресурсами земля выполняет наиболее полную и важную функцию в системе общественных отношений.

Еще одним фактором, подтверждающим актуальность данного исследования, является расширение судебной практики в области рассмотрения споров, связанных с применением правовых норм о распоряжении землей юридическими и физическими лицами.

В связи с этим вопросы, связанные с правовым использованием и охраной земли, являются одними из наиболее актуальных проблем современности. Кроме того, земля как недвижимость играет важную роль в экономике каждой страны, в том числе Российской Федерации.

Цель исследования - определить особенности правового регулирования купли-продажи земельных участков, а также выявить сущность и содержание указанного правоотношения.

Для достижения цели исследования необходимо выделить следующие задачи:

- 1) определение понятия земли и земельного участка;
- 2) охарактеризовать стороны договоры купли-продажи земельного участка;
- 3) изучить историю развития законодательного регулирования купли-продажи земельных участков в России;
- 4) рассмотреть существенные условия купли-продажи земельного участка, форму договора купли-продажи земельного участка;

5) определить особенности заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

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

Предметом исследования выступают нормы, регулирующие институт купли-продажи земельных участков, положения научной доктрины, судебная практика, литературные источники о купле-продаже земельных участков.

При выполнении работы среди общенаучных методов исследования использовались диалектические методы для выявления ключевых моментов развития (например, для оценки тенденций формирования законодательства о купле-продаже земли) и общелогические методы, а именно метод анализа, абстрагирования и индукции (в частности, для оценки особенностей процедуры заключения договора купли-продажи).

Среди частноправовых методов использовались формально-правовой и структурно-нормативный методы (например, для определения содержания норм и их взаимосвязей) и метод правового целеполагания и прогнозирования (для определения соответствия норм назначению и вероятности их применения).

Теоретическую основу исследования составляют научные статьи ученых в области права Н.Н. Аверьяновой, М.Д. Жидкова, Ю.В. Зуй, С.А. Воронцова, О.И. Крассова, И.А. Абрамчука, З.К. Кондратенко, Н.А. Богатыревой, Р.Р. Ленковской, Е.А. Поздняковой.

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

Основное содержание работы

В параграфе 1.1. «Понятие договора купли-продажи земельного участка» Главы 1. «Общие положения о купле-продаже земельных

участков» исследуется определение земельного участка, а также договора купли-продажи земельного участка и стороны данного договора.

В действующей редакции ЗК РФ Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ в п. 3 ст. 6 сказано, что земельным участком как объектом права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно ст. 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 1) от 13.11.1994 № 51-ФЗ «Земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом. Земельный участок является недвижимой вещью».

Договор купли-продажи земельного участка - это соглашение между одной стороной (продавцом), который обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) земельный участок (п.1 ст. 549 ГК РФ, ст. 130 ГК РФ), а другая сторона (покупатель) обязуется уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п.1. ст. 454 ГК РФ, п. 1 ст. 555 ГК РФ).

По определению договора купли-продажи земельного участка, его сторонами являются продавец и покупатель, которыми могут быть любые правоспособные и дееспособные субъекты гражданских правоотношений.

В параграфе 1.2. «Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка» исследуется содержание договора купли-продажи земельного участка, а именно права и обязанности сторон.

Договор купли-продажи земельных участков содержит условия, определяющие права и обязанности продавца и покупателя, в том числе по передаче, принятию и оплате земельных участков как недвижимого имущества и предоставлению необходимой информации в соответствии с требованиями законодательства.

Исходя из определения договора купли-продажи земельного участка,

уже можно вывести некоторые обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка – это обязанность продавца передать в собственность другой стороне земельный участок, а также обязанность покупателя уплатить определенную денежную сумму за земельный участок (цену).

Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка определены в положениях Гражданского кодекса и статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статьи 37 ЗК РФ, ч 1. «продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования».

Права и обязанности продавца и покупателя, которые составляют содержание договора купли-продажи земельного участка, являются взаимообусловленными и взаимозависимыми: права одной стороны соответствуют обязанностям другой стороны.

И только при совокупном исполнении вышеуказанных обязательств и соблюдении вышеуказанных прав договор купли-продажи земельного участка считается заключенным и исполненным.

В параграфе 1.3. «История развития законодательства о купле-продаже земельных участков в России» исследуется становление и развитие института купли-продажи земельных участков в России с момента образования Древнерусского и Московского государства по современный период.

Первые упоминания о системе землепользования и праве собственности на землю у восточных славян можно встретить в «Повести временных лет».

Изучая источники древнерусского законодательства, следует обратить внимание на таких важных нормативных актах, как Русская Правда и Псковская судная грамота.

В Русской Правде хотя и не устанавливалось понятие «право

собственности», однако, имелись нормы, зарождающие право собственности, деление вещей на движимые и недвижимые.

Одной из первых форм частного землевладения, возникшей в середине XVI века, была *вотчина*.

Вотчина была прототипом общей собственности, когда земельная собственность передавалась по наследству. Существовало несколько видов вотчин:

1) родовые – передавались от предков к потомкам в результате института наследования

2) выслуженные – передавались в собственность за службу

В период правления Ивана III (1462-1505) появилась новая форма землевладения – *поместье*.

Поместьем называлась определенная часть земли, предоставленная за воинскую или государственную службу. Другими словами, изначально поместье представляло собой форму жалованья – право пользования земельным участком при условии нахождения на военной, либо гражданской службе.

В Соборном уложении 1649 г. начался процесс сближения поместья и вотчины, а именно правовое закрепление и в 1714 г. эти две формы землевладения окончательно слились и уже представляли собой «имение недвижимых имуществ».

Судебники 1497 и 1550 гг., Соборное уложение 1649 г. заложили основы формирования общей собственности и способствовали дальнейшему развитию этой системы в России. В этот период были введены правила, устанавливающие порядок владения совместной собственностью, члены семьи имели неделимое право владения вотчиной, закреплялось равенство долей между супругами.

Дальнейшее развитие право собственности получило в период развития абсолютизма в России. Это выражалось в окончательном слиянии вотчины и поместья, закреплении разграничения движимого и недвижимого имущества.

При Петре I был издан Сенатский указ 1714 г., который предоставил женщинам свободно распоряжаться своим имуществом, составлять купчие и закладные на имущество от своего имени с разрешения мужа.

Чтобы предотвратить разделения земель и укрепить феодальное землевладение, по указу Петра I все земли передавались отныне по наследству от отца к сыну. При Петре I в интересах государства было изъято значительное количество церковных земель и остановлена передача их монастырям и церквям.

Указ 1791 года и Указ «Овольных хлебопашцах» от 20 февраля 1803 года разрешили купцам, мещанам и крестьянам (кроме помещичьих) выкуп земель.

В конце XIX века была признана необходимость отмены крепостного права. Согласно Манифесту от 19 февраля 1861 года и Указу об отмене крепостного права, крестьяне становились субъектами земельно-правовых отношений в составе сельской общины, приобретающей землю не в собственность, а в постоянное пользование. Через девять лет после реформы стал возможным выкуп земли в собственность.

«Столыпинская аграрная реформа» - общий термин для обозначения ряда мер в аграрном секторе. Так, указом от 8 ноября 1905 года были отменены платежи за выкуп земли, выделенные крестьянам по реформе 1861 года. Указы от 4 марта и 15 ноября 1906 года и закон от 14 июня 1910 года были основаны на концепции замены общинного крестьянского землевладения и землепользования частной (подворной).

Основными направлениями реформы были: передача земли в крестьянскую собственность, упразднение сельской общины как коллективного собственника земли, кредитование крестьян, скупка помещичьих земель для перепродажи крестьянам на льготных условиях, оптимизация крестьянского хозяйства за счет ликвидации землеустройства и чересполосицы.

С 1990 года было принято значительное количество нормативных актов

(федеральных законов, Указов Президента РФ и Постановлений Правительства РФ), определяющих правовые положения о направлениях, процедурах и правилах реализации земельной реформы.

Особое место среди правовых норм, касающихся проведения земельной реформы, занимают нормы Гражданского кодекса Российской Федерации. Эти нормы способствовали формированию рынка земли и осуществлению сделок по перераспределению земель между собственниками и землепользователями, гражданами и юридическими лицами.

26 июня 1999 года была разработана и утверждена Правительством РФ Федеральная целевая программа «Развитие земельной реформы в Российской Федерации в 1999-2002 годах».

Затем в России был принят ряд нормативных актов, регулирующих правоотношения в данной сфере, а именно Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года и Федеральный закон «О передаче земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ от 24 июля 2002 года.

Несмотря на уже достаточно развитое земельное законодательство, оно постепенно продолжает развиваться и дополняться актуальными нормами, необходимыми для разрешения вопросов, связанных с куплей-продажей земельных участков.

В параграфе 2.1. «Существенные условия купли-продажи земельного участка» Главы 2. «Порядок и условия заключения договора купли-продажи земельных участков» исследуются существенные условия, по которым должно быть достигнуто соглашение между сторонами договора купли-продажи земельного участка.

Согласно ч.1 статьи 432 ГК РФ «договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора».

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия,

относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Одним из необходимых условий договора купли-продажи недвижимого имущества, как и любого другого договора, является взаимное соглашение сторон по всем существенным условиям сделки. Без такого соглашения договор не может быть заключен.

Условие о цене земельного участка также является существенным, так как купля-продажа относится к возмездным сделкам.

Согласно ч.1 статьи 555 ГК РФ «договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества». При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Помимо конкретной стоимости земельного участка, необходимо также указать способ и порядок оплаты. Например, наличный или безналичный расчет, единовременный платеж или рассрочка. В случае рассрочки платежа необходимо также приложить график платежей.

Кроме того, обязательно должны быть указаны реквизиты сторон (продавца и покупателя), а именно имена обеих сторон, серия и номер паспорта, название органа, выдавшего паспорт, дата выдачи, юридический адрес и фактическое место жительства, номер контактного телефона.

В параграфе 2.2. «Форма договора купли-продажи земельного участка» рассматривается то, в какой форме должен быть заключен договор купли-продажи земельного участка.

Данный вопрос регулирует статья 550 ГК РФ, где говорится о том, что «договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами» .

Договор не подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку законодатель прямо не предусмотрел такого условия (как в случае с договором купли-продажи жилого дома или квартиры). На основании статьи 551 ГК РФ право собственности возникает у приобретателя

земельного участка с момента государственной регистрации данного права.

На сегодняшний день обязательность нотариального удостоверения договоров купли-продажи земельных участков не введена. Исключением является пункт 2 статьи 54 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», который устанавливает, что сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним или лицам, признанным ограниченно дееспособными, подлежат нотариальному удостоверению.

Помимо того, что договор должен быть составлен в письменном виде и иметь полное юридическое оформление, он должен содержать:

1. Наименование сторон договора
2. Предмет договора
3. Цена
4. Права и обязанности сторон договора
5. Сведения об обременениях (ограничениях) земельного участка
6. Порядок передачи земельного участка
7. Условия, относительно которых должно быть достигнуто соглашение

В параграфе 2.3. «Особенности заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» анализируются особенности передачи земли из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц, порядок и организация проведения аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также случаи, когда купля-продажа проводится без торгов.

В настоящее время Земельный кодекс Российской Федерации содержит главу V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», которая посвящена случаям, порядку и деталям предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также

нормы, регулирующие куплю-продажу таких земельных участков.

Согласно ст. 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании: решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Как правило, продажа земли, принадлежащей государству или органам местного самоуправления, осуществляется на торгах. Торги проводятся в форме аукционов. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

В законе прямо указано, когда земельный участок может быть продан без проведения торгов:

- 1) когда земельные участки предлагаются гражданам для целей, не связанных со строительством (ст. 34 Земельного кодекса РФ)
- 2) собственникам здания, строения, сооружения, расположенного на приобретаемом земельном участке (ст. 36 Земельного кодекса РФ); и
- 3) гражданам и юридическим лицам, имеющим земельные участки в пожизненном наследуемом владении, гражданам и юридическим лицам, имеющим земельные участки в бессрочном пользовании (статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Заключение

Анализ процесса правового регулирования купли-продажи земельных участков позволяет сделать некоторые обобщающие выводы.

Земля является важным природным ресурсом, который служит средством производства, объектом сделок с недвижимостью, основой

жизнедеятельности людей, проживающих на соответствующей территории.

Земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом. Земельный участок является недвижимой вещью. (ст.141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 1) от 13.11.1994 № 51-ФЗ)

Нормативно-правовая база правового регулирования купли-продажи земельных участков включает в себя: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ, Федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О государственном кадастре недвижимости», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другие.

Сторонами договора купли-продажи земли являются продавец и покупатель. Продавец - это человек, который владеет участком земли и продает его. Покупатель - это лицо, которое покупает землю у продавца по согласованной цене.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. Все эти участники взаимодействуют друг с другом и могут заключать различные договоры и соглашения, регулирующие их права и обязанности в отношении земельного участка.

Согласно ч.1 статьи 432 ГК РФ «договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора».

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно ч.1 статьи 555 ГК РФ «договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества». При отсутствии в договоре

согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Помимо того, что договор должен быть составлен в письменном виде и иметь полное юридическое оформление, он должен содержать: наименование сторон договора, предмет договора, цена, права и обязанности сторон договора, сведения об обременениях (ограничениях) земельного участка, порядок передачи земельного участка, а также условия, относительно которых должно быть достигнуто соглашение.

На мой взгляд, важным направлением совершенствования правового регулирования договоров купли-продажи земельных участков является усиление государственного контроля за исполнением условий договора. Для этого необходимо внедрить механизмы мониторинга и контроля за соблюдением установленных законом правил. Также необходимо разработать единые стандарты оценки земли, учитывающие все факторы, влияющие на ее стоимость. Это позволит обеспечить объективные цены на землю и предотвратить спекулятивные сделки.

Кроме того, в качестве гарантии для сторон договора купли-продажи земли необходимо включить условия, защищающие права и интересы сторон. Например, можно установить штрафные санкции за неисполнение обязательств и условия возмещения убытков в случае нарушения договора.

В целом совершенствование правового регулирования договоров купли-продажи земельных участков включает в себя комплекс мер, направленных на обеспечение прозрачности и добросовестности сделки, защиту прав и интересов сторон сделки, а также снижение рисков и проблем, связанных с такими сделками.

Таким образом, специфика сделки купли-продажи земельного участка очевидна. Данный акт не может быть приравнен к купле-продаже иных объектов гражданских прав, в том числе недвижимого имущества. По мнению большинства ученых, при регулировании вопроса о возмездном отчуждении земли применяются нормы земельного законодательства.

Однако некоторые ученые продолжают рассматривать сделки с землей только с точки зрения правового регулирования нормами гражданского права. Поэтому они указывают, что в случае противоречия между нормами земельного и гражданского права должны применяться последние. Некоторые ученые также считают, что Земельный кодекс РФ выходит за рамки земельно-правового регулирования и попадает в область гражданского права, что приводит к существующим противоречиям. Так, при регулировании сделок с землей они делают акцент на имущественных отношениях и, как следствие, недооценивают или полностью игнорируют правоохранительные отношения, которые могут быть установлены только специальным земельным законодательством.

Поэтому, несмотря на имущественную природу купли-продажи земельных участков, будет ошибкой не учитывать ряд особенностей, вытекающих, в частности, из характера охраны природы и общественной значимости этих отношений, по этой причине указанные особенности и закреплены в законе.