

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В статье рассматриваются вопросы продажи земельного участка, находящегося в собственности как у одного, так и у нескольких собственников. Отражается специфика таких договоров и реализация преимущественного права покупки.

Ключевые слова: договор купли-продажи, его условия, земельный участок, доля земельного участка, государственная регистрация сделок с недвижимостью.

Земельные участки в соответствии с нормами ст.130 Гражданского кодекса (далее по тексту ГК РФ) относятся к объектам недвижимости.

О.Г. Курносина все объекты недвижимости условно делит на группы. Первая группа включает в себя те объекты, которые неразрывно связаны с природными ресурсами. К таким объектам она относит земельные участки, естественные природные насаждения, участки недр, локальные (отдельно находящиеся) водные объекты. Вторая группа включает в себя объекты, созданные искусственным путем и, как правило, практически неотделимые от земли: это здания, сооружения и другие объекты. К третьей группе отнесены воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты [1, с. 3].

На основании ч. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Законом установлен равный для всех субъектов объем прав на имущество: собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Статья 260 ГК РФ устанавливает, что лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом.

Пункт 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ) содержит специальное правило, согласно которому объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Такой учет осуществляется в соответствии с правилами ст. 70 ЗК РФ и ФЗ от 2.01.2000 г. «О государственном земельном кадастре» [2]. В результа-

те государственного кадастрового учета земельный участок приобретает характеристики, позволяющие идентифицировать его среди других земельных участков. Каждому земельному участку присваивается кадастровый номер. Сведения о земельных участках включаются в Единый государственный реестр земель, порядок ведения которого устанавливается федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами (п. 5 ст. 13, ст. 14 ФЗ от 2.01.2000 г. «О государственном земельном кадастре»).

Однако законом может быть ограничена купля-продажа некоторых видов недвижимого имущества. Так земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота или ограниченным в обороте, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

В этой связи необходимо сказать, что из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- 1) государственными природными заповедниками и национальными парками;
- 2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- 3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- 4) объектами организаций Федеральной службы безопасности;
- 5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- 6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны государственной границы Российской Федерации.

Кроме того, ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий;

2) в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

3) занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;

6) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

7) предоставленные для нужд связи;

8) занятые объектами космической инфраструктуры;

9) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

10) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

11) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогеоному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Исходя из вышеизложенного следует, что сделки купли-продажи земельных участков регулируются нормами гражданского, земельно-

го законодательства и иных нормативных правовых актов. Действующее законодательство несовершенно. Как отмечает К.В. Медведева, существующие до сих пор коллизии между гражданским и земельным законодательством порождают сложности в практическом осуществлении оборота земли. Так, например, в различных субъектах РФ количество судебных споров варьируется, но данные обращения чаще всего не носят специфического характера, а связаны с решением административно-правовых и гражданско-правовых вопросов [3, с. 29].

Указанные коллизии действительно имеются и порождают трудности у правоприменителей, но мы не можем согласиться с утверждением, что обращения в суд не носят специфического характера. Безусловно, вопросов гражданско-правового и административно-правового характера много, однако, на наш взгляд, специфика земельных правоотношений находит свое отражение в таких исках, как: признание права собственности на земельный участок, о выделе земельной доли в натуре, о переводе земель из одной категории в другую, об отказе от права собственности на земельный участок и о понуждении к заключению сделки купли-продажи земельного участка.

В данной статье нами будут рассмотрены только особенности договора купли-продажи земельного участка.

Купля-продажа – это двухсторонняя сделка, при которой одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Такой договор не может быть заключен путем обмена информацией по почте, телеграфу, телетайпу, факсу и другими подобными средствами под страхом признания его недействительным (ст. 550 ГК РФ). Соглашение об изменении или расторжении договора продажи земельного участка в силу п. 1 ст. 452 ГК РФ также должно быть оформлено в виде единого документа, подписанного сторонами.

Одним из существенных условий такого договора являются стороны, его заключившие, среди которых могут быть как физические, так и юридические лица.

Совершать самостоятельно сделки с земельными участками вправе дееспособные граждане Российской Федерации. Дееспособность возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть с восемнадцати лет.

В том случае, если стороной по сделке является несовершеннолетний, не достигший 14 лет, то вместо него, но от его имени действуют его законные представители (родители). Для подтверждения факта родства потребуется свидетельство о рождении ребенка. Кроме того, отмечает Л.В. Журавлева, для отчуждения земельного участка, собственником которого является ребенок, не достигший 14 лет, потребуется соответствующее разрешение органов опеки и попечительства [4, с. 35].

Если стороной по сделке является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет, то он самостоятельно осуществляет действия по отчуждению земельного участка с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя. Для совершения такой сделки необходимо разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на дачу законными представителями согласия на распоряжение имуществом.

Те лица, которые вследствие психического расстройства не могут понимать значения своих действий или руководить ими и признаны судом недееспособными, не вправе совершать сделки по отчуждению (приобретению) недвижимого имущества. От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун, при этом требуется согласие органов опеки и попечительства на совершение сделки.

Граждане, признанные судом ограниченно дееспособными, могут самостоятельно совершать сделки лишь при наличии письменного согласия попечителя. При отчуждении земельного участка, принадлежащего ограниченно дееспособному гражданину, потребуется – так же, как и для несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет – разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на дачу попечителем согласия на распоряжение имуществом.

Кроме физического лица стороной в сделке может выступать и юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законодательством порядке. При совершении сделки от имени юридического лица действует лицо его руководитель, лицо-представитель на основании выданной доверенности.

Однако руководитель не всегда вправе самостоятельно принять решение о продаже либо покупке земельного участка. При совершении таких сделок следует учитывать положения законодательства, регулирующего деятельность юридических лиц. В данном случае речь идет о том, является ли данная сделка для конкретного предприятия крупной. Так, в соответствии со ст. 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупной сделкой является сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более 25% стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок, если уставом общества не предусмотрен более высокий размер крупной сделки. Решение о совершении крупной сделки принимается общим собранием общества [5].

При заключении договоров купли-продажи земельных участков, отмечает М.Ю. Тихомиров [6, с. 247-252], целесообразно обратить внимание на то, что покупателями не могут быть:

- иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, если предметом договора купли-продажи является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

- юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, если предметом договора купли-продажи является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, если предметом договора купли-продажи является земельный участок, расположенный на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ (п. 3 ст. 15 ЗК РФ). До установления Президентом РФ указанного перечня запрет распространяется на все земельные участки, расположенные на приграничных территориях (п. 5 ст. 3 Вводного закона).

Законодательством могут быть установлены иные ограничения субъектного состава участников договора купли-продажи земли.

Определив стороны в договоре купли-продажи земельного участка, следует более детально остановиться на его условиях.

Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка являются его предмет и цена. Так, согласно ст. 554 ГК РФ в нем должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество – земельный участок, подлежащий продаже.

Основные характеристики земельного участка, такие как площадь, месторасположение, границы, сервитут и т. д., отражаются в кадастровом паспорте на земельный участок [7, с. 76].

В соответствии с п. 2 ст. 8 ЗК РФ в договорах, предметом которых являются земельные участки, следует учитывать их категорию. В литературе дискуссионным остается вопрос о том, следует ли считать договор незаключенным, если отсутствует категория земельного участка. А.Л. Корнеев отмечает, вряд ли правильно, подрывая оборот, признавать договор незаключенным (именно таковы последствия отсутствия существенных условий), поскольку категорию земель легко определить по данным государственного кадастра [8].

Мы не можем согласиться с такой точкой зрения, поскольку по данным государственного кадастра можно определить и площадь земельного участка. Следовательно, такое условие можно также не закреплять в договоре. Однако договоры, не содержащие таких характеристик, могут породить иски требования как самих участников сделок, так и третьих лиц, чьи интересы затрагиваются такими сделками. Категория земли определяет целевое использование земельного участка, что в конечном итоге позволит сохранить его плодородный слой и соответственно такое условие, по нашему мнению, является существенным для таких сделок.

В договоре купли-продажи земельного участка обязательно должна быть указана его цена, которая определяется рыночными условиями. При установлении рыночной цены земельного участка учитываются все нормативные акты земельного законодательства, касающиеся формирования цены, а также соответствующие методические рекомендации [6, с. 124].

Действующее законодательство предусматривает несколько способов определения

цены земельного участка при заключении договора купли-продажи.

Цена земельного участка, находящегося в частной собственности, может быть определена соглашением продавца и покупателя, профессиональным оценщиком или по итогам торгов (если собственник участка принял решение продать его на торгах).

Нами разделяется точка зрения М.Ю. Тихомирова [6, с. 124], который считает, что получение максимально полной и достоверной информации о рыночной стоимости соответствующего земельного участка можно обеспечить лишь обратившись к профессиональным оценщикам недвижимости (юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям, имеющим выданную в установленном порядке лицензию на осуществление оценочной деятельности). Оценка в данном случае проводится на основании договора между оценщиком и заказчиком, а ее результаты отражаются в отчете об оценке земельного участка [9].

Согласно п. 1 ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности», в ст. 8 которого закреплено, что при продаже земельных участков, принадлежащих публичным образованиям, либо в тех случаях, когда они являются сосособственниками, предварительная оценка земельного участка специализированной организацией является обязательной.

Из сказанного есть исключение. Например, в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ собственники недвижимости, расположенной на землях публичных образований, а также лица, которые приватизировали объект недвижимости без приватизации земельного участка, имеют исключительное право на его выкуп. При этом положения ФЗ «Об оценочной деятельности» не применяются. Цена в таких случаях определяется по правилам пп. 2, 3 ст. 2 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» – для выкупа земельного участка из земель публичных образований применяется минимальная ставка земельного налога, умноженная на повышающий коэффициент, устанавливаемый субъектом РФ. Если же на момент заключения договора купли-продажи земельного участка субъектом РФ конкретная цена не определена, то подлежит применению минимальная ставка земельного налога [10].

При проведении оценки земельного участка и определении его рыночной стоимости принимаются во внимание: целевое назначение, разрешенное использование, местоположение участка, права третьих лиц на земельный участок, текущее использование участка, влияние внешних факторов и др. Особое внимание уделяется оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения. Рыночная стоимость такого участка определяется с учетом характеристик входящих в состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется, как правило, на торгах (конкурсах, аукционах). При этом начальная цена подлежащего продаже земельного участка также определяется на основании отчета независимого оценщика. Окончательная стоимость земельного участка, отражаемая в тексте договора, определяется соответственно по итогам торгов.

Другие условия не являются существенными, поскольку их отсутствие не является основанием для признания договора незаключенным.

Земельный участок может находиться как в собственности одного лица, так и нескольких. При наличии нескольких собственников собственность считается совместной, если доли не определены, или долевой, если определена доля каждого собственника. При совершении сделки купли-продажи земельного участка одним из собственников необходимо учитывать положения ст. 250 ГК РФ, согласно которой при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Правовая природа доли земельного участка является предметом дискуссий, поскольку часть земельного участка, пока она не выделена в установленном порядке в отдельный участок,

не может быть самостоятельным объектом имущественных прав и сделок [11].

Мы считаем данную точку зрения обоснованной, поскольку отсутствует объект – конкретный земельный участок. Для реализации собственником своей доли необходимо ее выделить в установленном законодательством порядке. На практике выдел доли вызывает серьезные трудности, поскольку при осуществлении выдела чаще всего нарушается целостность участка, что приводит к затруднениям его дальнейшего использования. Особенно остро это ощущается на использовании земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Собственник, продающий свою долю, обязан о предстоящей сделке надлежащим образом известить всех остальных собственников, а в некоторых случаях не только известить, но и получить согласие на такую сделку. В данном случае речь идет об имуществе, включая земельные участки, нажитом в период брака. Нарушение указанной процедуры является основанием для оспаривания сделки.

Однако, как указывает Верховный суд РФ, в данном случае необходимо применять не только нормы ст. 35 Семейного кодекса РФ, но и нормы ст. 253 ГК РФ, согласно п. 3 которой каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом. В соответствии с положениями п. 3 ст. 253 ГК РФ требование о признании такой сделки недействительной может быть удовлетворено только в случае, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных обстоятельствах [12, с. 108]. При рассмотрении таких исков вопрос о добросовестности приобретателя является существенным и подлежит выяснению в обязательном порядке.

Законами либо иными нормативными правовыми актами могут быть установлены особенности купли-продажи отдельных категорий земель. Так, ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельско-

хозяйственного назначения» закреплено, что при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Для реализации данного преимущественного права, отмечает С.А. Чаркин, законодательно необходимо предусмотреть положения в законе, обязав участников общей долевой собственности при осуществлении продажи земельного участка или при выполнении иного правомочия, установленного в ст.12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», уведомлять муниципальное образование, в пределах которого находится данный земельный участок, о намерении осуществить куплю-продажу [12, с. 108].

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Государственная регистрация осуществля-

ется путем проставления штампа на договоре купли-продажи, а переход права собственности к лицу, приобретающему земельный участок, удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права, выдаваемым этому лицу. Договор должен соответствовать требованиям законодательства, и к нему должны быть приложены необходимые документы. При регистрации доли в праве общей долевой собственности к заявлению о государственной регистрации должны прилагаться заявления о согласии других собственников, оформленные в органе государственной регистрации либо нотариально заверенные. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Проанализировав все вышеизложенное, мы считаем возможным сделать вывод о том, что договоры купли-продажи земельных участков являются наиболее сложными, и это связано не только с предметом такого договора, но и со спецификой их имущественного оборота. Хочется надеяться, что законодателем будет продолжена работа по совершенствованию законодательства, регулирующего совершение сделок с земельными участками.

14.01.2011

Список литературы:

1. Курносина, О.Г. Сделки с недвижимостью. М.: Юстицинформ, 2006.
2. Федеральный закон от 2.01.2000г. «О государственном земельном кадастре» // Собрание законодательства РФ, 2000, №2, ст.149; 2004, №35, ст.3607.
3. Медведева, К.В. Пробелы в законодательстве о сделках с землей // Научный вестник Оренбургского государственного института менеджмента. Оренбург, 2009г.
4. Журавлева, Л.В. Сделки с земельными участками. Комментарии, налогообложение, образцы документов. М.: Юрайт, 2007.
5. ФЗ №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. 16.02.1998., №7, ст. 785.
6. Земельные участки. Основания и порядок приобретения. Под общей ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2006., с.123-124. Более подробно об этом: Позднякова, Е.А. Роль и значение кадастрового паспорта при совершении сделок с землей // Актуальные проблемы истории и права. Сборник научных трудов. Оренбург, 2010.
7. Корнеев, А.Л. Сделки с земельными участками. М., 2006.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р // Экспресс-закон. 2002. №21.
9. ФЗ №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с послед. изм.) // Собрание законодательства РФ. 1998. №31. Ст. 3813.
10. п.9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» от 24 марта 2005г. №11.
11. Судебная практика по гражданским делам / Под ред. зам. председателя Верховного суда РФ, д.ю.н., профессора, Заслуженного юриста РФ В.М. Жуйкова. М.: Городец, 2007.
12. Чаркин, С.А. Правовые особенности сделок, объектом которых является земельная доля, и основные проблемы, возникающие на практике // Право и государство: теория и практика. 2009. №2 (50).

Сведения об авторе: **Позднякова Е.А.**, доцент кафедры гражданского права и процесса юридического факультета Оренбургского государственного университета, кандидат юридических наук 460048, г. Оренбург, пр-т Победы, 141, тел. (3532) 525507, e-mail: pozdnjakova_ ea@mail.ru

UDC 347

Pozdyakova E.A.

SPECIAL FEATURES OF CONCLUDING A CONTRACT OF PURCHASE AND SALE OF A LAND PLOT

The author examined problems of purchase and sale of a land plot, owned by one or several owners and showed the specification of such contracts and preemption right realization.

The key words: contract of purchase and sale, its terms and conditions, land plot, a part of a land plot, state contract registration.