

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

И.о. зав. кафедрой

Т.А. Зайцева
«17» июня 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовое регулирование купли-продажи земельных участков: теория и практика

Исполнитель

студент группы 521 об1

17.06.2019 Сучак

Д.Ю. Сучак

Руководитель

к.ю.н., доцент

17.06.2019 Т.А. Зайцева

Т.А. Зайцева

Нормоконтроль

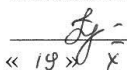
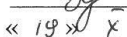
17.06.19 Громова

О.В. Громова

Благовещенск 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
И.о. зав. кафедрой
 Т.А. Зайцева
« 19 »  2018 г.

ЗАДАНИЕ

К бакалаврской работе студентки группы 521 – об 1 Д.Ю. Сучак.

1. Тема бакалаврской работы: Правовое регулирование купли-продажи земельных участков: теория и практика

(утверждена приказом от 11.04.2019 № 796-уч.)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10.06.2019.

3. Исходные данные к бакалаврской работе: Конституция РФ, федеральное законодательство, судебная практика.

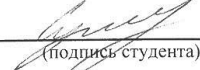
4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих разработке вопросов): современные теоретики-правовые основы купли-продажи земельных участков; земельный участок как объект купли-продажи и его особенности; понятие и сущность договора купли-продажи земельных участков.

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.

6. Консультанты по бакалаврской работе: нет.

7. Дата выдачи задания: 19.10.2018.

Руководитель бакалаврской работы: доцент кафедры гражданского права, кандидат юридических наук Зайцева Татьяна Анатольевна.

Задание принял к исполнению: 19.10.2018. 
(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа содержит 57 с., 39 источников.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ЗЕМЕЛЬНАЯ ДОЛЯ, КУПЛЯ-ПРОДАЖА, ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТОРГИ, АУКЦИОН, КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Долгое время государство осуществляло централизованное управление куплей-продажей земельных участков. В связи с этим в данной сфере накопились проблемы, разрешение которых требовало и требует внимания и сил как со стороны государства, так и со стороны всех участников современных земельных отношений в сфере купли-продажи земельного участка.

В настоящей работе исследованы современные особенности купли-продажи земельных участков. Анализ норм действующего российского законодательства позволил раскрыть специфику данного вида правоотношений, его содержание, выявить некоторые проблемы, возникающие в этой сфере, и найти пути их разрешения.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Современные теоретико-правовые основы купли-продажи земельных участков	8
2 Земельный участок как объект купли-продажи и его особенности	16
2.1 Особенности земельного участка как объекта купли-продажи	16
2.2 Особенности купли-продажи земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения	25
3 Понятие и сущность договора купли-продажи земельных участков	34
3.1 Общая характеристика договора купли-продажи земельных участков	34
3.2 Процессуальные особенности купли-продажи земельных участков на торгах	44
3.3 Особенности купли-продажи земельных участков, на которых расположены иные объекты недвижимости	46
Заключение	51
Библиографический список	53

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;

ФЗ РФ – Федеральный закон Российской Федерации.

ВВЕДЕНИЕ

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 (в пользу тех, кто хочет и может успешно использовать землю), но еще и функцию обеспечения исполнения обязательств (например, путем залога при кредите), функцию хозяйственного маневрирования ресурсами (например, при передаче части свободных земель в аренду, доверительное управление), функцию инструмента управления ресурсами соответствующего административно-территориального образования (города, сельского района и т.п.) 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 земли немыслимо 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 эф-

фект, но и в силу тех своих качеств и естественных свойств, которые лежат за пределами сугубо меркантильного, стоимостного подхода. 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.

Новое земельное законодательство внесло принципиальные изменения в сферу регулирования договоров по отчуждению (в том числе и купли-продажи) земельных участков.

Целью настоящей работы является исследование купли-продажи земельных участков.

Объект работы – общественные отношения, складывающиеся в связи с совершением купли-продажи земельных участков.

Предмет работы – действующее гражданское и земельное законодательство, регламентирующее порядок и особенности заключения, исполнения и прекращения договора купли-продажи земельных участков.

Для достижения указанной выше цели были поставлены следующие задачи:

1. Проанализировать нормы, действующего законодательства РФ, регулирующего куплю-продажу земельных участков.
2. Выявить и охарактеризовать особенности земельного участка как объекта купли-продажи и его особенности.
3. Рассмотреть особенности и оптимальные черты купли-продажи земельных участков в отдельных случаях.
4. Выявить проблемы теоретического и практического порядка и предложить пути их разрешения.

1 СОВРЕМЕННЫЕ ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельная реформа, начатая в России в 1990 г., имела следующие цели: осуществление перехода к многообразию форм собственности на землю, землеуладения и землепользования; обеспечение социально справедливого и экономически обоснованного перераспределения земель; создание равных экономических условий для всех форм хозяйствования; создание экономического механизма регулирования земельных отношений и стимулирования рационального использования и охраны земель; прекращение процесса деградации земли и других связанных с нею природных ресурсов, обеспечение их восстановления.

Государство отказалось от монопольной государственной собственности на землю, но приватизация земли шла медленно, непоследовательно, что порождало путаницу и множество ошибок, особенно в вопросах получения крестьянами права собственности на имущество сельхозпредприятий и землю. Многие нормативные акты противоречили друг другу.

В апреле 1990 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР был изменен порядок землепользования в сельских населенных пунктах. Из сельскохозяйственных земель выделялись участки для передачи сельским и поселковым советам. Было разрешено также арендовать земельные участки.

В конце 1990 г. Верховный Совет РСФСР принял законы: «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», «О земельной реформе». Законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» было установлено, что член колхоза (работник совхоза) имел право выйти из его состава и создать крестьянское хозяйство без согласия трудового коллектива или администрации предприятия. Кроме того, этот закон определил права собственников земельных долей.

В 1990-х гг. в России была провозглашена частная собственность Законом РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР»¹ на земельные

¹ Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 (ред. от 01.07.1994) «О собственности в РСФСР» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

участки, используемые для сельскохозяйственного производства (земли фермеров, садоводов, земли под личными подсобными хозяйствами, индивидуальным жилищным строительством, животноводческими кооперативами, а также находящиеся в колхозно-кооперативной и коллективно-долевой собственности). Другим категориям граждан и юридических лиц право частной собственности на землю предоставлено не было. Был введен мораторий на куплю-продажу земли (от 5 до 10 лет).

25.04.1991 был принят Земельный кодекс РСФСР², который устанавливал право передела земли за земельным обществом, но при этом ограничивал его применение. Покупка земельных участков осуществлялась через местные Советы народных депутатов. Продажа земельных участков регулировалась Конституцией РСФСР.

В декабре 1991 г. в соответствии с Указом Президента РФ № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы РСФСР»³ и Постановлением Правительства РФ № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов»⁴ коллективы колхозов и совхозов должны были по своему усмотрению принять решение о переходе к частной, коллективно-долевой и другим формам собственности. При этом разрешалась продажа земли для ведения гражданами крестьянского (фермерского) хозяйства.

В июне 1992 г. появился Указ Президента РФ № 631 «Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности»⁵, который обязывал установить порядок,

² Земельный кодекс РСФСР от 24.12.1993 № 1103-1 (ред. от 24.12.1993) [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

³ Указ Президента РФ от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы РСФСР» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

⁴ Постановление Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 (ред. от 06.03.1992) «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

⁵ Указ Президента РФ от 14.06.1992 № 631 (ред. от 25.01.1999) «Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

перечень земель, которые не подлежали продаже.

В марте 1992 г. был принят Указ Президента РФ № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий»⁶, который устанавливал право граждан и юридических лиц на приватизацию государственных и муниципальных предприятий, а также закреплял положение о продаже земельных участков, предоставленные гражданам, которые по их желанию могут продаваться им в собственность.

В том же году был принят Закон РФ № 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства»⁷, где закреплялось положение о том, что продажа земельных участков проводилась его собственником самостоятельно путём договора с покупателем или с помощью комитета по земельным ресурсам и землеустройству через конкурс или аукцион.

23 апреля 1993 г. был принят Указ Президента РФ № 480 «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками»⁸, данный нормативный акт устанавливал необходимые меры по выявлению и пресечению фактов коррупции, взяточничества, вымогательства при предоставлении земельных участков; обязывал обеспечивать выделение земельных участков для садоводства, крестьянско-фермерских хозяйств и др.

Постановлением Правительства РФ № 503 от 30 мая 1993 г. был утвержден «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», в соответствии с которым купля-продажа была возможна

⁶ Указ Президента РФ от 25.03.1992 № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

⁷ Закон РФ от 23.12.1992 № 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

⁸ Указ Президента РФ от 23.04.1993 № 480 (ред. от 25.01.1999) «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

при отсутствии земельных споров, сторонами выступали продавец и покупатель, цена определялась по соглашению сторон⁹.

Данное Постановление было введено для того, чтобы закрепить положения Закона РФ от 22.12.1992 № 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства»¹⁰. Отмечалось, что продавец и покупатель должны оформлять договор купли-продажи земельного участка, который подлежит государственной регистрации.

Приказом Роскомзема от 2 июня 1993 № 1-16/770 был утвержден типовой договор купли-продажи земельного участка¹¹, который действителен по настоящее время.

Типовой договор предусматривает, что при определении предмета договора земельного участка должны быть указаны¹²:

- местоположение участка, то есть почтовый адрес;
- кадастровый номер;
- размещенные на нем объекты недвижимости, если таковые имеются;
- площадь участка в квадратных метрах;
- основное целевое назначение категории земель, в составе которой находится участок;
- в чьем ведении находятся эти земли;
- цель использования земельного участка.

Важным шагом в правовом регулировании земельных отношений являлся Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регу-

⁹ Постановление Правительства РФ от 30.05.1993 № 503 «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

¹⁰ Закон РФ от 22.12.1992 № 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

¹¹ Типовой договор купли-продажи (купчая) земельного участка (утв. Роскомземом 02.06.1993 № 1-16/770) // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 11-12.

¹² Типовой договор купли-продажи (купчая) земельного участка (утв. Роскомземом 02.06.1993 № 1-16/770) // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 11-12.

лировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»¹³, который впервые отнес землю к объектам недвижимости. Указом были отменены большинство ограничений на отчуждение земли, расширен перечень сделок с земельными долями. Также содержались положения, которые устанавливали, что купля-продажа земельных участков регулировалась гражданским законодательством с учётом земельного. Стоит отметить, что данный Указ Президента РФ был введён до принятия действующей в настоящее время Конституции РФ 1993 года, который закреплял положения о формах собственности.

Принятие новой Конституции РФ 12 декабря 1993 г. разрешило главный спорный вопрос в сфере земельных отношений. Конституция страны закрепила право частной собственности на землю в РФ. Гражданам такая позиция даёт возможность самостоятельно осуществлять законные правомочия в отношении данного имущества.

Конституция определяет: «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» (ч. 1 ст. 9). Конституция РФ также закрепляет то, что «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности»¹⁴.

Ст. 36 Основного Закона РФ устанавливает, что собственник свободно владеет, пользуется и распоряжается землей, но свободное распоряжение землей может быть ограничено¹⁵. Данные положения развиваются в ЗК РФ, в котором закреплены как нормы, ограничивающие либо запрещающие оборот отдельных видов земельных участков.

Купля-продажа земельных участков является одной из наиболее распространенных сделок с землей, но п. 5 ст. 1 ЗК РФ закрепил принцип единства

¹³ Указ Президента РФ от 25.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Утратил силу.

¹⁴ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

¹⁵ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами¹⁶. Содержание этого принципа, в частности, реализовано в ст. 35 ЗК РФ.

С 1 января 1995 г. была введена в действие часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации, который определил, что к недвижимым вещам (недвижимому имуществу) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей.

2001 год ознаменовался важным для развития земельных отношений в Российской Федерации событием: принятием 25 октября Земельного кодекса РФ. Он предусмотрел в отдельной статье условия особенности купли-продажи земельных участков.

Земельный кодекс РФ запрещает раздельное отчуждение зданий, строений и сооружений без одновременного отчуждения земельного участка и соответственно земельного участка без здания, строения и сооружения в тех случаях, когда земля и иная недвижимость на ней принадлежат одному и тому же лицу¹⁷.

Из правила есть исключения. Возможно отчуждение части здания сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. Можно также совершить сделку по отчуждению здания, сооружения, если земельный участок изъят из оборота. Также это возможно, если сооружение расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, сооружения, если оно находится на ограниченном в обороте земельном участке, возможно вместе с земельным участком, когда федеральный закон допускает передачу его в собственность граждан и юридических лиц.

¹⁶Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

¹⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018 №) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

Если здание или сооружение и земельный участок являются объектом права собственности одного и того же лица, то последствием отчуждения доли в праве собственности на объект недвижимости является одновременное отчуждение доли и в праве собственности на земельный участок. В этом случае размер указанной доли в праве собственности на землю пропорционален доле в праве собственности на объект недвижимости, находящийся на данном земельном участке.

Ст. 36 ЗК РФ регулирует особенности приобретения прав на застроенные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности: собственники расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию таких участков¹⁸.

Появление в ЗК РФ статьи, регулирующей особенности купли-продажи земельных участков (ст. 37), стало результатом реализации принципа разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства (п. 1 ст. 1 ЗК РФ) в сфере оборота земельных участков. Сделки с земельными участками совершаются в соответствии с нормами гражданского законодательства и его требованиями в отношении законности их содержания, способности сторон сделки к участию в сделке, соответствия воли и волеизъявления, соблюдения формы сделки¹⁹.

Статьей 37 ЗК РФ установлен ряд требований, соблюдение которых при совершении сделок с земельными участками, в первую очередь сделок купли-продажи, является обязательным. К их числу относятся следующие требования: к объекту договора купли-продажи – земельному участку, в отношении которого должен быть проведен кадастровый учет²⁰.

Так же к регулированию данного вопроса относится Постановление Правительства РФ от 26 марта 2015 г. № 279 «Об утверждении Правил определения

¹⁸ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

¹⁹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

²⁰ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов»²¹, который закрепляет положения о цене земельного участка, а именно: цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости.

Совершение сделок с земельными участками является одним из наиболее динамично развивающихся институтов земельного и гражданского права. Каждый этап современной земельно-аграрной реформы расширял круг правомочий собственников земельных участков в части возможности свободно отчуждать свою собственность другому лицу путём совершения сделок. Таким образом, земля оказалась включённой в гражданский оборот в качестве объекта имущественных прав.

Признание земли объектом гражданских прав, права частной собственности и соответственно объектом недвижимости поставил вопрос о том, каким образом и в каких формах может осуществляться переход прав на земельные участки от одного лица к другому. В современной России граждане наделены правом свободно пользоваться и распоряжаться землёй. Объём правомочий распоряжения собственника применительно к земле определён в ГК РФ.

²¹ Постановление Правительства РФ от 26.03.2015 № 279 (ред. от 21.12.2018) «Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов» [Электронный ресурс] // Доступ из справ-правовой системы «КонсультантПлюс».

2 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ КУПЛИ-ПРОДАЖИ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

2.1 Особенности земельного участка как объекта купли-продажи

Гражданский кодекс РФ не дает определения земли как объекта гражданских правоотношений. В одних случаях она отнесена к категории «вещь», например, это следует из ст. 128 ГК РФ, в других о ней говорится в значении, явно не связанном с оборотом, например в п. 1 ст. 130 ГК РФ. Иногда для этого используется понятие «земельный участок», как видим, и здесь нет единства терминологии.

В отношении земельного участка, как объекта права собственности есть норма в ст. 6 ЗК РФ – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи²².

Когда мы говорим о земельном участке как об объекте купли-продажи, имеется ввиду земля не в её естественном состоянии, а земля, в отношении которой установлен определённый правовой режим, в силу чего она и становится объектом права, объектом земельного правоотношения.

Российским гражданским законодательством, судебной практикой и доктриной недвижимое имущество (и прежде всего земля) всегда рассматривалось как особый объект гражданских прав, оборот которого нуждался в специальном правовом регулировании²³.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, данное положение регулируется ст. 11.2 ЗК РФ.

Объектом земельных отношений выступают:

²² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

²³ Романова Г. В. Земельное право: курс лекций для бакалавров. М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. С. 48.

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков²⁴.

Земля как природный объект, как природный ресурс не может быть ни объектом земельных отношений купли-продажи, ни отношений собственности, ни каких-либо иных отношений. Объектом земельных участков купли-продажи всегда является какая-либо юридическая категория, отражающая наиболее характерные юридически значимые признаки соответствующего объекта природы. В законодательстве не закрепляются естественно-научные понятия природных объектов. Вместо этого в праве формулируются юридические функции, которые часто значительно, если не сказать кардинально, отличаются от научных и обычных бытовых представлений о природном объекте.

Таким образом, земельные отношения не возникают по поводу земли как природного объекта или ресурса. Объектом таких отношений является индивидуализированная часть земли, то есть конкретный земельный участок²⁵.

Гражданское и земельное законодательство рассматривают земельный участок как недвижимую вещь, объект вещных и обязательственных прав, т.е. прав по своей природе именно гражданских. Это обусловлено наличием у земли как природного ресурса и материальной составляющей земельного участка таких характеристик, как возможность использования при осуществлении хозяйственной и иной деятельности и потребительская ценность. Любое упоминание о земельном участке в ЗК РФ имеет отношение либо к возникновению и прекращению вещных прав на него, либо к их содержанию и осуществлению, в том числе и путём совершения сделок, в результате которых земельный участок становится объектом обязательственных прав; либо к защите этих прав.

Проанализировав ст. 1 ЗК РФ можно отметить землю в разных значениях, как «основа жизнедеятельности народов», как «важнейший компонент окружающей среды», как «средство производства в сельском и лесном хозяйстве», как

²⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

²⁵ Крассов. О.И. Юридическое понятие «Земельный участок» // Экологическое право. 2017. № 2. С. 2-4.

объект недвижимости и т.д.²⁶.

Земельный кодекс РФ относит земельные участки к объекту, которые должны обладать индивидуально-определёнными признаками²⁷. Земельный участок как объект купли-продажи может быть предназначен для конкретных целей. Это означает, что в чьём бы владении не находился земельный участок, он должен быть использован для тех целей, которые предусмотрены законодательством.

Согласно ФЗ РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» земельный участок должен обладать следующими сведениями, которые подчёркивают уникальность объекта земельного участка²⁸:

- вид объекта недвижимости;
- кадастровый номер;
- площадь объекта;
- описание местоположения.

Представляется, что кадастровый номер является отличительной чертой каждого земельного участка, так как у каждый земельный участок имеет свой номер, который другому земельному участку принадлежать не может.

Площадь объекта является особенностью земельного участка, потому что объект может быть как небольших размеров, так и достигать крупных площадей.

Местоположение объекта делает земельный участок уникальным, так как оно обуславливает привлекательность земельного участка, тем самым может влиять на его рыночную стоимость.

Если обобщить имеющиеся виды на земельный участок, то можно было бы назвать следующие семь его общих признаков:

- 1) земельный участок всегда есть некоторая часть поверхности земли,

²⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

²⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

²⁸ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5133.

что

позволяет определять земельный участок через территорию, измеряемую в м²;

2) всякий земельный участок связан с Землей как планетарным явлением,

в этом смысле земельный участок и Земля в целом сходны;

3) каждый участок обладает качественными характеристиками, но в одних случаях они важны и приобретают юридическое значение, а в других случаях – нет. Например, в случае предоставления земельного участка для строительства качественное состояние земли не определяется как существенное условие соответствующего договора и, наоборот, для ведения сельскохозяйственных работ плодородие земли оговаривается и закрепляется как обязательное условие.

4) земля – всегда физически сложный, структурированный объект действительности, сложным является она и в качестве объекта сделок, даже в ГК РФ выделяются: «территориальные границы», «поверхностный (почвенный) слой», «замкнутые водоемы», «лес и растения» (п. 2 ст. 261 ГК РФ), «воздушное пространство» (п. 3 ст. 261 ГК РФ). Так, на земле могут быть расположены строения, здания, а также иные объекты, например, предприятия, при этом одни из этих объектов являются самостоятельными, другие лишь составляют часть земельного участка, например, отдельно стоящие деревья и др.;

5) земельный участок обладает свойством делимости, при этом делимым признается участок, который может быть разбит на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный участок. Причем его использование может осуществляться без перевода в состав земель иной категории за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) земельный участок является объектом недвижимости в силу п. 1 ст. 130

ГК РФ), но по мнению С. А. Бабкина²⁹, земля вообще не может быть недвижимостью, в частности, потому, что сама недвижимость определяется через связь

²⁹ Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2017. С. 43-50.

с землей³⁰. А по мнению О. Ю. Скворцова³¹, «земля становится объектом недвижимости лишь с определенного момента. Таким моментом является наделение земли правовым режимом земельного участка»³², до присвоения ему кадастрового номера, по его мнению, возможно говорить только о некоторой части земли, принадлежащей соответствующему публичному образованию. Это означает также, что на земельные участки распространяются соответствующие правила о недвижимости, в том числе о государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней в соответствии со ст. 131 и п. 2 ст. 223 ГК РФ.

Указанные выше признаки земельного участка являются универсальными, общими для каждого участка и в совокупности придают ему не только уникальность, но и возможность оборота.

В соответствии со ст. 260 Гражданского кодекса РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Общие положения о купле-продаже недвижимости закреплены в главе 30 Гражданского кодекса РФ. В случае купли-продажи земельных участков следует учитывать особенности, установленные Земельным кодексом РФ.

Особенностью также является категория и вид разрешённого использования земель в РФ. Критерием, в соответствии с которым земля как природный объект и ресурс делится на земли соответствующих категорий, является получившее закрепление в праве целевое назначение земли. Статья 7 ЗК РФ закрепляет категории земельных участков³³. Раздел на категории земель помогает сохранить земли как природный объект.

Целевое назначение и разрешённое использование соотносятся как общее и частное. Не обращать внимание на эти правовые категории, упоминаемые в

³⁰ Научно-практический комментарий Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / под ред. А. А. Ялбулганова. М.: Юрайт, 2016. С. 48.

³¹ Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. 2017. № 4. С. 135.

³²Красов О. И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт, 2016. С. 126.

³³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

специальном законе, при определении земельного участка невозможно по двум обстоятельствам. Во-первых, они учитываются на такой стадии территориального землеустройства как определение вариантов использования земельного участка³⁴. Во-вторых, можно говорить о разрешённом использовании не земель и не территориальных зон, а именно о земельных участках.

Вид разрешённого использования выбирается в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540 РФ «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»³⁵. Классификатор направлен на устранение бессистемности, излишней конкретизации, ненужного разнообразия видов разрешенного использования, сложившихся в результате многолетней практики самостоятельного установления вида разрешённого использования органами местного самоуправления путем закрепления их в правилах землепользования и застройки муниципальных образований.

Из всего вышесказанного можно прийти к следующим выводам.

Во-первых, законодатель недвусмысленно указывает на то, что земельных участков, существующих вне той или иной категории земель, быть не может. Земля как природный ресурс, не будучи отнесённой к какой-либо категории земель, не может служить материальной сущностью земельных участков.

Во-вторых, земельный участок как губка впитывает органичные свойства той категории земли и территориальной зоны, к которым относится, – целевое назначение и вид разрешённого использования. И если территориального зонирования земель в месте нахождения земельного участка, а следовательно, и его разрешённого использования, может и не быть, то целевое назначение у земельного участка будет всегда.

В контексте темы работы заслуживает внимания и вопрос об оборотоспособности земельных участков.

П. 4 ст. 27 ЗК РФ гласит о том, что из оборота изъяты земельные участки,

³⁴ Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О землеустройстве» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4378.

³⁵ Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019) «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

заняты находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками за исключением случаев, когда деятельность частных собственников не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель национальных парков. Такая частная собственность возникла до введения в действие ЗК РФ, и национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель. Наличие земельных участков в частной собственности на территории природных заповедников не допускается;

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций Федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций 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» (закон РФ «О закрытом административно-территориальном образовании» от 14.07.1992 № 3297-1);

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 Федерации³⁶.

ЗК РФ к ограниченно оборотоспособным земельным участкам относит:

1) расположенные в пределах особо охраняемых природных территорий,

³⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

не относящихся к природным заповедникам и национальным паркам;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

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

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд (если они не отнесены к полностью необоротоспособным земельным участкам);

6) в границах закрытых административно-территориальных образований, но не занятые соответствующими организациями и (или) объектами и др³⁷.

Подводя итоги, можно отметить следующее:

– земельные участки, расположенные на землях лесного фонда, а также землях запаса, признаются полностью необоротоспособными (в ряде случаев на этих землях не допускается даже образование земельных участков);

– земельные участки, расположенные на землях специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, подпадают под все уровни оборотоспособности;

– земельные участки, расположенные на землях водного фонда, рассматриваются в основном как ограниченно оборотоспособные, но могут быть признаны и полностью оборотоспособными.

В действующем земельном законодательстве обращено внимание и на искусственно созданные земельные участки, правовой режим которых определен ФЗ РФ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Статья 3 ФЗ РФ от

³⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³⁸ устанавливает понятие искусственного земельного участка – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. Характеристики искусственного земельного участка должны соответствовать нормам, предусмотренным ЗК РФ.

Интересно отметить, что некоторые учёные категорически против самого термина «искусственный земельный участок», т. к. они считают, что земля — это природный объект, который возник без участия человека и этот природный объект, как и многие другие, не может быть вновь создан, поэтому употребление данного термина является некорректным. И относить искусственные земельные участки к категории природных объектов нельзя, правильнее будет относить их к объектам капитального строительства. Такой позиции, к примеру, придерживается О. И. Крассов³⁹.

Как показывает анализ судебной практики, довольно часто возникают споры, связанные с использованием искусственного земельного участка совместно с водоёмом. Так, в производстве Арбитражного суда Амурской области находилось дело о возврате берегоукрепительного сооружения в государственную собственность. В материалах дела сообщалось, что ООО приобрело в рамках приватизации берегоукрепительное сооружение в полуразрушенном состоянии. В ходе реконструкции этого сооружения было сооружён новый объект-причал, право собственности, на который было признано за ООО. В дальнейшем приватизация была признана недействительной, и государственный орган обратился в суд с истребованием предмета сделки об-

³⁸ Федеральный закон Российской Федерации от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 48. Ст. 6723.

³⁹ Крассов. О.И. Юридическое понятие «Земельный участок» // Экологическое право. 2017. № 2. С. 2-4.

ратно. Но суд установил, что возврат прежнего берегоукрепительного сооружения в натуре невозможен вследствие его полной реконструкции⁴⁰.

Можно заключить, что правовое регулирование вопросов, касающихся искусственных земельных участков, стоит на стыке правового регулирования режима гидротехнических сооружений и земельных участков.

Порой даже в судебных процессах возникают вопросы, о чем предмет спора: о гидротехническом сооружении или искусственном земельном участке. И хоть создание подобных участков суши известно уже много веков, законодательство нуждается в более детальном и конкретном регулировании этого вопроса, в особенности, конкретизации понятия и признаков искусственных земельных участков как объектов правоотношений.

Таким образом, земельный участок как объект земельных отношений – это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи⁴¹. Из этого следует, что такой участок может быть объектом земельных и гражданско-правовых отношений. Это касается и способности земельного участка быть объектом права собственности, права аренды и других прав на землю.

У земельного участка есть не только фактические характеристики (границы и площадь), но и юридические – целевое назначение и разрешённое использование. Эти юридические характеристики отличают земельный участок от земли – территории и земли – природного объекта и ресурса.

Из вышенаписанного следует вывод о том, что законодатель не закрепил норму, которая бы давала определение земельного участка. В связи с этим можно было бы включить в положения ЗК РФ следующую дефиницию. «Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус, которой отражаются в госу-

⁴⁰ Решение Арбитражного суда Амурской области от 23 апреля 2010 г. № ВАС-327/08 // Архив Арбитражного суда Амурской области. 2019.

⁴¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

дарственном кадастре недвижимости».

2.2 Особенности купли-продажи земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения

Представляет определённый интерес земельная доля как объект купли-продажи в отношении земель сельскохозяйственного назначения., что вытекает из положений ст. 11.5 ЗК РФ и ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Такое понятие законодатель закрепил в статье 15 ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»⁴².

Анализируя статью 1 ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» можно выделить следующие характеристики объекта земельной доли:

- её целевое использование в рамках конкретного земельного участка;
- установление размера общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, находящихся в долевой собственности. Он не может быть менее чем 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования.

К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса РФ применяются с учетом особенностей, установленных статьёй 12 ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также статьями 13 и 14 этого же закона.

⁴² Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса РФ⁴³.

Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков⁴⁴.

Статья 8 ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» регулирует куплю-продажу земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов⁴⁵. При этом размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. Необходимо учитывать, что нужно сделать проект межевания земельного участка, который может быть выделен в счёт земельной доли.

Для того, чтобы продать земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения⁴⁶ продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с

⁴³ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

⁴⁴ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

⁴⁵ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

⁴⁶ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

указанием цены и других существенных условий договора.

В случае, если субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления откажется от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. Течение указанного срока начинается со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, в орган местного самоуправления.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным статьей 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

При продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления имеет право в течение года с момента государственной регистрации перехода права собственности требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя⁴⁷.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности, по своему усмотрению, вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной

⁴⁷ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли⁴⁸.

В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется⁴⁹.

Особенности выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения установлены ст. 13 Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г., согласно которой для выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения участник долевой собственности обязан известить о намерении выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка и размера компенсации остальным участникам долевой собственности⁵⁰.

⁴⁸ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

⁴⁹ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

⁵⁰ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

Права на выделенные (в счёт земельной доли) земельные участки возникают на основании:

1. Документа, устанавливающего наличие права лица на долю в праве на земельный участок, из которого производится выдел.
2. Документов, свидетельствующих о наличии уведомления собственников о выделе земельного участка и отсутствии возражений собственников
3. Соответствующего решения по результатам проведения согласительных процедур или решения суда в случае наличия спора о местоположении выделяемого участка или размере компенсации.

В то же время для выделения земельного участка в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения необходимо обязательное проведение процедур, предусмотренных ст. 14 Закона об обороте земель, которая устанавливает порядок распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности: решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, а также о местоположении его части, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет доли в праве общей собственности на земельный участок, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Согласно данной позиции до проведения процедуры выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности необходимо проведение собрания, предусмотренного ст. 4 Федерального закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ и определяющего местоположение части земельного участка, в границах которых в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет доли в праве общей собственности на земельный участок. Исходя из этого одним из документов, на основании которого возникают права на выделенный земельный участок, будет являться (помимо перечисленных выше документов) соответствующее решение общего собрания участников долевой собственности.

Однако такая позиция на наш взгляд, недостаточно обоснована, в связи с тем, что:

– ст. 13 Закона об обороте земель, прямо устанавливающая порядок выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, не делает никаких отсылок к ст. 14 этого закона, из чего следует, что описанная в ст. 13 процедура является самостоятельной и законченной;

– из анализа ст. 14 Закона также косвенно следует, что ст. 13 самостоятельна по отношению к ст. 14: «В случае, если согласие участников долевой собственности на совершение сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных ст. 13, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению».

Таким образом, порядок выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, установленный ст. 13 Закона об обороте земель, специально сформулирован законодателем таким образом, чтобы порядок выдела земельного участка был максимально облегчен. Именно поэтому данный порядок не предусматривает проведения общих собраний участников долевой собственности по вопросу выдела земельного участка.

Внимание вызывает правовая регламентация и реализация на практике положений, которые касаются норм о местоположении земельного участка путём проведения согласительных процедур.

Для того чтобы ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в полной мере реализовывался, на практике законодателю необходимо на должном уровне соотнести содержание различных нормативно-правовых актов с данным законом. Во-первых, принять и привести в соответствие с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» другие действующие на территории РФ законодательные акты. Прежде всего, провести данные коррективы на уровне субъектов Российской Федерации.

Во-вторых, было бы целесообразно добавить в ФЗ РФ от 24.07.2002 № 101-

ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» норму о разрешении споров о местоположении земельного участка путем проведения согласительных процедур и установить подобный порядок обязательным с составлением определенного документа, который при обращении в суд подтверждал бы, что сторонами спорного правоотношения были соблюдены все установленные обязательные процедуры досудебного урегулирования спора, прежде чем обратиться в суд.

Практика свидетельствует, что далеко не все вопросы выдела земельной доли бесспорны и понятны

Так, анализируя судебную практику Благовещенского районного суда Амурской области, необходимо выделить, что споры, связанные с выделом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и признании права собственности, являются распространенным предметом рассмотрения суда.

Так, в Благовещенский районный суд Амурской области поступило исковое заявление от гражданки Алимовой к гражданке Борисовой об отказе в выделе доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. Так же участвовало третье лицо – представитель администрации Благовещенского муниципального района, который настаивал на том, чтобы доля земельного участка перешла в муниципальную собственность.

Суд, изучив представленные материалы дела, выслушав мнения сторон по делу, применив действующее законодательство, пришел к выводу, что доводы представителя администрации муниципального района необоснованны.

В процессе разбирательства суд установил, что представителем администрации муниципального образования не представлено достаточно доказательств, что спорный земельный участок в 1993 г. был передан в ведение сельских, поселковых, городских Советов народных депутатов, в том числе земель в виде приусадебного фонда, участков, занятых сенокосами и пастбищами общественного пользования.

Соответственно суд, руководствуясь законом, принял решение об удовле-

творении искового заявления гражданки Алимовой и выделе ей доли из общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Анализ рассматриваемой категории дел помогает нам увидеть, как в действительности происходит реализация ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», каковы основные причины, побуждающие граждан обращаться в суд, и как складывается правоприменительная практика по указанной категории дел.

Представляется, что вопросов было бы меньше, если бы существовало в законодательстве полное и чёткое определение «земельной доли» в нормах ЗК РФ как объекта правоотношений.

3 ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1 Общая характеристика договора купли-продажи земельных участков

Основополагающие позиции по договору купли-продажи земельных участков рассматриваются в ст. 37 ЗК РФ, а также в ГК РФ, который регулирует общие положения о купле-продаже в главе 30.

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ договор купли-продажи земельного участка должен заключаться с соблюдением требований статей 454-491 и 549-557 ГК РФ, а также особенностей, которые установлены в ст.37 ЗК РФ. Согласно ей объектом могут быть земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учёт.

Одним из самых распространенных оснований на переход земельного участка в собственность является договор купли-продажи, из которого следует, что одна сторона (продавец) передает в собственность другой стороне (покупателю) земельный участок, а тот, в свою очередь, обязан его принять и уплатить за него денежную сумму (цену).

Это возмездная сделка, в которой одна сторона передает право собственности на земельный участок другой стороне в обмен на денежную компенсацию.

Договор купли-продажи земельных участков является консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим). Он определяется как соглашение сторон о том, что продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок за определенную плату.

Стороны договора представлены продавцом и покупателем. Продавцом является лицо, отчуждающее имущество по договору. Поскольку договор купли-продажи имеет определенную целевую направленность – перенесение права собственности с продавца на приобретателя, то продавцом может быть соб-

ственник соответствующего имущества. Причем обладать правом собственности на предмет договора продавец должен на момент его перехода к покупателю.

Право продажи принадлежит не только обладателю права собственности, но и иным лицам, указанным в законе. Продавать чужое имущество вправе, например, комиссионер на основании договора комиссии, заключенного с собственником земельного участка (ст. 990 ГК РФ); агент, действующий на основании агентского договора (ст. 1005 ГК РФ); доверительный управляющий (ст. 1012 ГК РФ); при проведении торгов. Продавцом может быть и специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником вещи и выступает от его имени или от своего имени (п. 2 ст. 447 и п. 5 ст. 448 ГК РФ).

В качестве продавца земельного участка может выступать только его собственник, так как лишь он обладает правомочиями по свободному распоряжению земельным участком как объектом гражданских прав. Собственник, реализуя возможность распоряжения имуществом, по своей воле включает земельный участок в гражданский оборот и определяет его юридическую судьбу в пределах, установленных ГК РФ и ЗК РФ. Он вправе распорядиться своим земельным участком любым, не запрещенным законом способом, в том числе путем продажи. Обладание земельным участком на основании иного, помимо права собственности, вещного права или на обязательственном праве исключает возможность отчуждения такого участка⁵¹.

В действующем законодательстве предусмотрены случаи запретов на приобретение земельных участков отдельными субъектами земельных отношений.

Покупателями земельных участков не могут быть:

– иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, если предметом договора купли-продажи является земельный участок

⁵¹ Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав // Российская юстиция. 2017. № 10. С. 36.

из земель сельскохозяйственного назначения в силу ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»⁵²;

– 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 в силу ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Участниками отношений по купле-продаже земельных участков являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования в соответствии со ст. 5 ЗК РФ⁵³.

Граждане для совершения гражданско-правовых сделок с недвижимостью должны обладать правоспособностью и дееспособностью в соответствии с гражданским законодательством. Дееспособные граждане самостоятельно реализуют свое право приобретать и использовать земельные участки для различных целей, распоряжаться земельными участками в соответствии с законодательством.

В соответствии со ст. 124 ГК РФ Российская Федерация, ее субъекты (республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа), а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами. На уровне субъектов Российской Федерации своими действиями приобретают и осуществляют имущественные права в соответствии со своей компетенцией органы исполнительной власти соответствующих субъектов Федерации.

От имени муниципальных образований указанные права и обязанности своими действиями могут приобретать и осуществлять органы местного само-

⁵² Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

⁵³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

управления.

Участниками земельных отношений по покупке-продаже земельных участков при определенных условиях могут быть иностранные граждане и лица без гражданства. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами в силу п. 2 ст. 5 ЗК РФ. Данное правило основано на нормах ч. 3 ст. 62 Конституции РФ⁵⁴, п. 1 ст. 2 ГК РФ, предусматривающих для указанных субъектов национальный режим, который в отдельных случаях может быть ограничен федеральным законом.

Ограничения в отношении иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц в области земельных и связанных с ними гражданско-правовых отношений установлены, например, в п. 3 ст. 15 ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами., п. 1 ст. 22 ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, п. 5 ст. 35 ЗК РФ⁵⁵.

Общие требования к форме договора купли-продажи земельного участка установлены в ст. 550 ГК РФ: договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, если договор не соответствует указанной форме – он недействителен. Нотариального удостоверения договора купли-продажи земельного участка не требуется, однако, если сторо-

⁵⁴ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

⁵⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

ны изъявляют желание, они вправе это сделать.

Существенными условиями в земельных отношения при покупке-продаже земельного участка являются предмет и цена.

Действия по передаче имущества и уплате денег составляют объект обязательства по купле-продаже земельного участка. Таким образом, продаваемое недвижимое имущество, в том числе земельный участок, является предметом договора (сделки), по поводу которого должно быть достигнуто соглашение контрагентов (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Предметом согласно статье 37 ЗК РФ могут быть земельные участки, прошедшие кадастровый учёт и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

В соответствии со ст. 37 ЗК РФ объектом могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учёт.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земли. Кадастровая стоимость, как правило, устанавливается для публичной купли-продажи земельного участка.

Государственный кадастровый учёт определяется в соответствии с ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости» включает в себя требования к документам, к межевому плану, к акту обследования, к техническому плану, к карте-плану территории. Кадастровый учёт подтверждает существование земельных участков в действительности.

Права на земельный участок подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это т есть юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества⁵⁶. Государственная регистрация прав является единственным доказатель-

⁵⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5133.

ством существования зарегистрированного права.

По общему правилу цена на приобретаемый (продаваемый) земельный участок устанавливается по соглашению сторон.

По отношению к цене договора купли-продажи земельного участка заслуживает внимания норма ст. 66 ЗК РФ, согласно которой земельный участок подлежит оценке, которая может быть представлена в виде рыночной стоимости или кадастровой стоимости. Рыночная стоимость определяется в соответствии с ФЗ РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». Рыночная оценка земли – это цена, установленная на земельный участок, с учетом влияния тенденций рынка недвижимости⁵⁷. Используется по преимуществу при купле-продаже земельного участка или объекта недвижимости, расположенного на участке, возведенного с учетом норм, предусмотренных для капитальных строений.

В том случае, если цена земельного участка будет определена за единицу площади, общая цена участка, которая подлежит уплате, будет определена из фактического размера участка, переданного покупателю.

Возможно проведение оценки земельного участка, в ходе которой специалистами-оценщиками устанавливается рыночная цена (стоимость) земельного участка. Однако при совершении купли-продажи стороны могут договориться об установлении цены договора купли-продажи земельного участка исходя из кадастровой стоимости участка.

Судебная практика показывает, что несоблюдение существенных условий влечёт расторжение договора купли-продажи земельного участка.

Так, в Арбитражный суд Амурской области обратился с иском заявлением ООО «Каприз» к ООО «Компания «Мантех»» о расторжении договора купли-продажи земельного участка, так как ответчик не оплатил установленную договором цену⁵⁸.

⁵⁷ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 26. Ст. 3890.

⁵⁸ Решение Арбитражного суда Амурской области от 26.06.2017 № А04-3891/2017 // [Электронный ресурс]. URL:<https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/59ba37b4-d9ff-42a1-9179-9e686eea8042/2e5e7702-2be2-472e-97bc->

Суд, выслушав стороны, изучив материалы дела, удовлетворил требования истца, так как ответчик нарушил условия договора купли-продажи земельного участка, не оплатив установленную договором цену.

Согласно статье 37 ЗК РФ продавец должен предоставить информацию о местоположении, категории, целевом назначении, разрешенном использовании земельного участка, его площади и других показателях.

Также продавец обязан предоставить покупателю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его пользования.

К обременениям земельного участка можно отнести залог, который регулируется ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогом по договору ипотеки могут быть земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте⁵⁹. С юридической точки зрения, залог – обременение прав собственности на объект недвижимости или вещное право на предмет чужой собственности, заключающееся в преимущественном удовлетворении основного требования из стоимости заложенного имущества.

Ипотека (залог) земельных участков не допускается в случае, если они находятся в государственной или муниципальной собственности.

Не может быть самостоятельным предметом залога часть земельного участка, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения⁶⁰. При этом п. 2 ст. 63 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» запрещает ипотеку части земельного участка, площадь которого меньше установленного размера для земель различного целевого назначения и разрешённого использования.

Из указанных норм следует, что если земельный участок, часть которого передаётся в ипотеку, возможно разделить, а площадь передаваемой части не менее установленного минимального размера для земель различного целевого

c2082feebfd7/A04-3891-2017__20170626 (дата обращения 03.06.2019).

⁵⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5133.

⁶⁰ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5133.

назначения и разрешённого использования соответствует нормам, указанным в законе, то ипотека такой части земельного участка допустима.

К ограничениям относится право ограниченного пользования, которое включает в себя сервитут и публичный сервитут, данное положение предусмотрено статьёй 23 ЗК РФ.

В земельной сфере предусмотрена возможность введения ограничений и по субъектному составу – иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица не могут быть покупателями некоторых земельных участков⁶¹.

Ряд специальных ограничений именно для сделок купли-продажи распространяется в соответствии со ст. 37 ЗК РФ:

1) запрещено включать в договор условие о том, что продавец имеет право выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

2) не разрешается ограничивать приобретателя в дальнейшем распоряжении земельным участком, включая установление ипотеки на него, сдачу в аренду и т.п.;

3) ограничения ответственности продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

В случае, если продавец предоставил ложную информацию об обременениях и ограничениях земельного участка покупателю, последний вправе требовать расторжения договора купли-продажи или уменьшения цены, а также возмещение убытков. Целью установления этих особенностей является защита прав покупателя⁶².

Для отдельных видов юридических лиц федеральными законами установлены ограничения в приобретении некоторых прав на земельные участки и совершении отдельных видов сделок с земельными участками. Например, организации, которым земельный участок предоставлен на праве хозяйственного ве-

⁶¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

⁶² Крассов О. И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт, 2017. С. 127.

дения или оперативного управления, не вправе самостоятельно распоряжаться им. Совершение сделок с земельным участком, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении у государственных или муниципальных унитарных предприятий, возможно только с согласия собственника соответствующего имущества в силу п. 2 ст. 295 и п. 1 ст. 297 ГК РФ. Согласие собственника должно быть оформлено письменно, а средства, полученные в результате реализации земельного участка, направляются непосредственно на цели, для достижения которых организации создавались⁶³.

Заслуживает внимания вопрос о приложении договора купли-продажи земельного участка. В качестве приложения к договору купли-продажи земельного участка должен быть представлен план земельного участка, разработанный и составленный организациями, имеющими лицензию на проведение землеустроительных работ⁶⁴.

На плане участка должны быть указаны:

- пункты государственной геодезической сети и межевые знаки или направления на эти знаки, если они расположены за пределами участка;
- жилые и хозяйственные постройки с указанием их этажности;
- инженерные сети, если они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц;
- границы частей участка с ограничениями в использовании земель.

Также необходимо предоставить схему расположения земельного участка. Это изображение границ образуемого земельного участка на кадастровом плане территории. В схеме указывается площадь образуемого земельного участка⁶⁵.

Договор купли-продажи (купчая) земельного участка предусматривает предмет договора, характеристику земельного участка, права и обязанности покупателя, ограничение прав на земельный участок, цену договора, качество и

⁶³ Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав // Российская юстиция. 2017. № 10. С. 36.

⁶⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5133.

⁶⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

границы земельного участка, ответственность сторон, иные условия договора. Подписание такого договора означало, что сделка совершена.

Специфика земли как первичного элемента понятия «недвижимость» обусловила требование об обязательной государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю по договору в силу ст. 551 ГК РФ, а порядок этой процедуры предусмотрен Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁶⁶.

Таким образом, проанализировав статью 37 ЗК РФ можно выделить следующие требования к земельному участку:

- 1) покупатель должен знать об обременениях и ограничениях земельного участка, если такое имеется;
- 2) покупатель должен знать о качественных свойствах земли.

Ч.3 ст. 37 ЗК РФ предусматривает определённые гарантии защиты прав покупателя: где он вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причинённых ему убытков, в частности⁶⁷: при предоставлении покупателю заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешённым использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка. Статья 51 ГрК РФ гласит о том, что разрешение на строительство (застройку) представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом проектом планировки территории и проектом межевания территории⁶⁸; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка. Например, покупатель приобрёл земельный участок, расположенный рядом с теплоэлектростанцией, что суще-

⁶⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства. 2015. № 24. Ст. 2244.

⁶⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

⁶⁸ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 1. Ст. 91.

ственно оказывает влияние на его стоимость и возможность использовать данный участок по целевому назначению; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка. К качественным свойствам земли относятся: почвенные геоботанические и другие обследования и изыскания, оценка качества земель, инвентаризация земель⁶⁹; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами.

Таким образом, продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию о юридических и фактических ограничениях в использовании земельного участка вне зависимости от регистрации ограничений в публичном реестре.

3.2 Процессуальные особенности купли-продажи земельных участков на торгах

Многие граждане не знают, что кроме покупки земельного участка на вторичном рынке у другого гражданина, его также можно купить и у государства или муниципальных властей. Нередко цена такого участка бывает ниже рыночной стоимости, но самой сделке предшествует большое количество бюрократических процедур.

Если же всё-таки необходим конкретный участок, находящийся в публичной собственности, то получить его можно по итогам проведения торгов. Данная процедура предусмотрена ст. ст. 39.3, 39.4, 39.11-39.13 ЗК РФ и ГК РФ далее рассмотрим подробно.

Согласно ЗК РФ, торги проводятся в форме аукциона. Аукционы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Востребованность торгов объясняется их состязательным характером,

⁶⁹ Федеральный закон Российской Федерации от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О землеустройстве» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4378.

позволяющим благодаря привлечению нескольких потенциальных контрагентов выбрать оптимальное предложение. Присущая данному способу заключения договора конкуренция способствует определению максимально выгодных условий сделки. Кроме того, организатор торгов имеет возможность получить достаточный объем информации о потенциальном контрагенте, тем самым снизить риск заключения договора с недобросовестным лицом. Торги могут применяться в целях заключения любого договора, если иное не вытекает из его существа.

Статья 39.4 ЗК РФ определяет цену земельного участка на аукционе. Цена, согласно этой статье, определяется по результатам аукциона.

Статья 39.11 ЗК РФ содержит нормы о подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Для организации аукциона необходимо пройти следующие этапы⁷⁰:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него;

4) получение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Статья 39.12 ЗК РФ предусматривает порядок проведения аукциона по

⁷⁰ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

продаже земельного участка.

Результат аукциона может быть следующим⁷¹:

– аукцион состоялся, если в нем приняли участие двое и больше заинтересованных лиц. В этом случае победителем признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок. Победителю передается один экземпляр протокола аукциона, а в течение десяти дней со дня его подписания – три экземпляра проекта договора купли-продажи земельного участка. Договор нужно подписать и отправить обратно в течение 30 дней.

– аукцион признается несостоявшимся, когда его участником признан всего один заявитель (или прочие заявления были отклонены). Уполномоченный орган обязан заключить с таким единственным участником аукциона договор купли-продажи по начальной цене предмета аукциона.

– аукцион признается несостоявшимся, если на участие в нем не было принято ни одного заявления или в результате рассмотрения поданных заявок ни один из заявителей не был признан участником аукциона. В этом случае земельный участок не предоставляется никому.

Статья 39.13 содержит положения об аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме. Данная норма гласит о том, что такая процедура проводится в электронной форме, но есть исключения, к ним относят: если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального строительства, садоводства и др.

Нормативное закрепление купли-продажи земельных участков из публичной собственности заставляет соответствующих субъектов принимать взвешенные и продуманные решения о судьбе недвижимости – земельного участка, а для граждан и юридических лиц это есть возможность приобрести имущество из публичной собственности, которая имела значение для собственника и в некоторой степени утратила свою значимость для него. Общий поряд-

⁷¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

док проведения торгов в отношении земельных участков дисциплинирует всех участников этого процесса.

3.3 Особенности купли-продажи земельных участков, на которых расположены иные объекты недвижимости

Порядок совершения продажи недвижимости, к которой относится купля-продажа земельного участка, регулируется гл. 30 Гражданского кодекса Российской Федерации⁷² с учетом особенностей, предусмотренных ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации⁷³, иными федеральными законами.

В соответствии со статьёй 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Кроме того, ст. 550 ГК РФ не требует нотариального удостоверения договора купли-продажи земельного участка. Это объясняется тем, что в настоящее время существует система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью. В то же время, если стороны изъявляют желание нотариально удостоверить договор купли-продажи земельного участка, то оно осуществляется в соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате⁷⁴.

В соответствии с ч. 1 ст. 28 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с 01.01.2017 государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН.

Переход права собственности на земельный участок по договору к покупателю подлежит государственной регистрации в силу ст. 551 ГК РФ, порядок которой предусмотрен Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О госу-

⁷² Гражданский кодекс РФ (часть первая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁷³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁷⁴ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 27.12.2018) // Российская газета. 1993. 13 марта. № 49.

дарственной регистрации недвижимости»⁷⁵. Он предусматривает ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), в состав которого входят, в частности, реестр объектов недвижимости – кадастр недвижимости и реестр прав, ограничений прав и обременении недвижимого имущества – реестр прав на недвижимость, реестровые дела и кадастровые карты.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В соответствии со статьей 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Статья 35 ЗК гласит о том, что собственник здания, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражд-

⁷⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 24. Ст. 2244.

данским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута⁷⁶.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки земельного участка в порядке, установленном ст.35 ЗК РФ, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 ЗК РФ.

В целом же следует различать случаи, когда участок под здание (соору-

⁷⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 5134.

жение) находится на праве частной собственности и предоставляется гражданином (юридическим лицом) и когда приобретено здание, находящееся на земельном участке из государственных и муниципальных земель. В первом случае действуют универсальные нормы для всяких случаев перехода прав на земельный участок (ст. 35 ЗК РФ), а в последнем случае надо учитывать правила ст. 39.1 ЗК РФ. Такие участки, согласно данной статье, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату.

Таким образом, при купле-продаже земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, покупателю передаётся право собственности на земельный участок и недвижимость, расположенную на нём.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В сфере земельных отношений рыночный оборот земель возник вслед за признанием земельных участков объектами гражданских правоотношений. Независимо от того, в какой собственности находится земля – в государственной, муниципальной или частной – распоряжаться земельным участком собственник вправе только в пределах, установленных законом.

Купля-продажа земельных участков является одной из наиболее распространённых сделок с землёй и осуществляется по правилам гражданского законодательства с учётом особенностей, предусмотренных Земельным кодексом РФ и иными федеральными законами.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами.

В договоре купли-продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить земельный участок. Поэтому объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учёт. Именно в результате государственного кадастрового учёта земельный участок приобретает характеристики, позволяющие идентифицировать его среди других земельных участков.

Сторонами договора купли-продажи земельного участка являются продавец и покупатель. В качестве продавца и покупателя могут выступать субъекты гражданского права, в том числе юридические лица и граждане. При этом продавцом земельного участка может быть только его собственник, так как лишь он обладает правомочиями по свободному распоряжению земельным участком как объектом гражданских прав.

Содержание договора купли-продажи земельного участка, помимо определения предмета и цены такого договора, образуют условия, регламентирующие права и обязанности продавца и покупателя по передаче, принятию и оплате имущества, а также по предоставлению предусмотренной законодательством информации. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан

предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Как правило, на практике исполнение продавцом обязанности по предоставлению покупателю информации о земельном участке возможно доказать лишь в том случае, когда соответствующая информация была отражена в тексте договора или в приложениях к нему.

Наличие цены в договоре купли-продажи земельного участка является его существенным условием, при отсутствии которого договор считается незаключённым. При этом определение цены возмездного договора только по соглашению возможно не во всех случаях купли-продажи земельных участков. Законодательство Российской Федерации предусматривает и более сложные способы определения цены земельного участка при заключении договора купли-продажи.

К числу проблем, выявленных в результате работе по данной теме, следует отнести:

Во-первых, законодатель не закрепил понятие «земельный участок». По нашему мнению, целесообразно в ст. 6 ЗК РФ внести следующее формулировке понятие: Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус которой отражаются в государственном кадастре недвижимости.

Во-вторых, законодательно не предусмотрено определение «земельной доли» как объект правового регулирования она существует. Целесообразно закрепить в ЗК РФ и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» понятие «земельной доли» и внести следующие изменения: Земельная доля – рассчитанная в гектарах площадь земли с определением границ на местности.

В-третьих, в отношении земель сельскохозяйственного назначения и их объекта предусмотреть подробное содержание «согласительных процедур» о местоположении земельного участка и внести соответствующие изменения в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», так как в настоящий момент они не регламентированы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ 9 в ред. федерального закона от 25.12.2018 № 485-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 49. – Ст. 7523.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 32. – Ст. 3301.

4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. федерального закона от 29.07.2018 № 225-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 4. – Ст. 410.

5 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. федерального закона от 25.12.2018 № 485-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 32. – Ст. 5134.

6 Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017 № 486-ФЗ) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 2017. – № 48. – Ст. 7052.

7 Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018 № 312-ФЗ) «Об оценочной деятельности в РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 26. – Ст. 3890.

8 Федеральный закон Российской Федерации от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017 № 507-ФЗ) «О землеустройстве» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4378.

9 Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ

(ред. от 01.05.2019 № 87-ФЗ) «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2019. – № 6. – Ст. 461.

10 Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018 №478-ФЗ) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства. – 2018. – № 32. – Ст. 5133.

11 Федеральный закон Российской Федерации от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 29.12.2017 № 455-ФЗ) «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 48. – Ст. 6723.

12 Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.05.2019 № 100-ФЗ) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

13 Указ Президента Российской Федерации от 09.01.2011 № 26 (ред. от 11.04.2016 № 173) «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 2. – Ст. 268.

14 Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 (ред. от 17.05.2016 № 444) «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к её составлению» // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 32. – Ст. 4038.

15 Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 № 688 (ред. от 17.05.2016 № 444) «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства» // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 35. – Ст. 4240.

16 Закон Амурской области от 11.12.2003 № 278-ОЗ (ред. от 26.12.2018 № 176-ОЗ) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области» [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17 Закон Амурской области от 24.10.2007 № 410-ОЗ (ред. от 05.06.2018 № 222-ОЗ) «Об установлении цены находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков при их продаже отдельным собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

18 Закон Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ (ред. от 07.11.2018 № 264-ОЗ) «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19 Закон Амурской области от 02.04.2015 № 519-ОЗ (ред. от 05.06.2018 № 222-ОЗ) «О порядке определения цены земельных участков при их продаже без проведения торгов и порядке определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения» [Электронный ресурс] : Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

II Специальная литература

20 Бадулин, О. Часть земельного участка как объект земельных отношений / О. Бадулин // Хозяйство и право. – 2016. – № 1. – С. 7 – 21.

21 Болтанова, Е. С. Земельное право России / Е.С. Болтанова // Земельное право. – М., 2016. – 148 с.

22 Болтанова, Е. С. Приватизация земельных участков / Е.С. Болтанова // Хозяйство и право. – 2017. – № 2. – С. 54 – 56.

23 Бутовецкий, А. Об организационно-правовых формах некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства / А. Бутовецкий // Хозяйство и право. – 2016. – № 3. – С. 39 – 43.

24 Бутовецкий, А. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан: перспективы развития / А. Бутовецкий // Хозяйство и право. – 2016. – № 2. – С. 60 – 65.

25 Бышков, П. А. Земельное право РФ (общая часть) / П.А. Бышков // Земельное право. – М., 2016. – 52 с.

26 Витрянский, В. В. Правовое регулирование имущественных отношений в ЗК РФ / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2016. – № 7. – С. 34 – 36.

27 Галиновская, Е. А. О правовых особенностях образования земельных участков (новое в законодательстве) / Е.А. Галиновская // Хозяйство и право. – 2016. – № 1. – С. 21 – 22.

28 Галиновская, Е. А. Направления развития земельного законодательства: новые тенденции и преемственность / Е.А. Галиновская // Хозяйство и право. – 2017. – № 1,2. – С. 33 – 35.

29 Ёрш, А. Земельный участок как объект гражданских прав / А. Ёрш // Хозяйство и право. – 2017. – № 4. – С. 15 – 18.

30 Колесникова, К. Проблемы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков и пути их решения / К. Колесникова // Жилищное право. – М., 2017. – № 7. – С. 44 – 49.

31 Ковальчук, Н. И. Земельное право России / Н.И. Ковальчук // Земельное право. – М., 2016. – 148 с.

32 Кузнецов, А. Н. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков / А.Н. Кузнецов // Земельное право. – М., 2016. – 72 с.

33 Липски, С. А. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России / С.А. Липски // Журнал российского права. – 2018. – № 4. – С. 59 – 65.

34 Можаровский, В. Сделки с земельными участками / В. Можаровский // Право и экономика. – 2018. – № 1. – С. 5 – 11.

35 Нарышева, Н. Г. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения / Н.Г. Нарышева // Экологическое право. – М., 2017. – № 4. – С. 28 – 34.

36 Подшивалов, Т. П. Правовая природа иска об оспаривании зарегистрированного права на недвижимость / Т.П. Подшивалов // Журнал российского права. – 2018. – № 5. – С. 4 – 8.

37 Прокудина, Н. В. Проблемы выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли / Н.В. Прокудина // Законодательство. – 2018. – № 2. – С. 39 – 46.

38 Сыродоев, Н. А. Земля как объект гражданского оборота / Н.А. Сыродоев // Государство и право. – 2017. – № 8. – С. 66 – 74.

39 Чернышев, Ю. В. Земельное право с элементами гражданского права. Общие положения / Ю.В. Чернышев // Земельное право. – М., 2016. – 147 с.

III Правоприменительная практика

40 Решение Арбитражного суда Амурской области от 26.06.2017 № А04-3891/2017 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/59ba37b4-d9ff-42a1-91799e686eea8042/2e5e7702-2be2-472e-97bc-c2082feebfd7/A04-3891-2017__20170626.03.06.2019.

41 Решение Арбитражного суда Амурской области от 23 апреля 2010 г. № ВАС-327/08 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2019.