

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Юридический институт
Магистратура

Бегеева Анна Юрьевна

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание степени магистра
по направлению подготовки
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР
д-р юрид. наук, профессор
_____ Е.С. Болтанова
« ____ » _____ 2020 г.

Автор работы
_____  А.Ю. Бегеева

Томск – 2020

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Магистратура

«СОГЛАСОВАНО»
Зав. магистратурой ЮИ НИ ТГУ
О.В. Воронин
« _____ » _____ 2020 г.

ЗАДАНИЕ

по подготовке выпускной квалификационной (магистерской) работы

студенту Бегеевой Анне Юрьевне

Тема выпускной(квалификационной)работы: Договор купли-продажи земельного участка

Утверждена «15» октября 2018 г.

Руководитель работы: доктор юридических наук, профессор Болтанова Елена Сергеевна

Сроки выполнения выпускной (квалификационной) работы:

1) Составление предварительного плана и графика написания выпускной (квалификационной) работы с «10» сентября 2018 г. по «15» октября 2018 г.

2) Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с «15» октября 2018 г. по «09» ноября 2018 г.

3) Сбор и анализ практического материала с «12» ноября 2018 г. по «10» декабря 2018 г. Анализ практики по теме выпускной (квалификационной) работы, изучение научных статей, подборка актуальной литературы

4) Составление окончательного плана выпускной (квалификационной) работы с «14» декабря 2018 г. по «25» января 2019 г.

5) Написание и оформление выпускной (квалификационной) работы с «30» января 2019 г. по «10» мая 2020 г.

Если работа выполняется по заданию организации указать ее _____

Встречи дипломника с научным руководителем – ежемесячно (последняя неделя месяца в часы консультаций).

Научный руководитель _____

С положением о порядке организации и оформления выпускных (квалификационных) работ ознакомлен, задание принял к исполнению _____ *Алиф*

Аннотация

магистерской диссертации

на тему: «Договор купли-продажи земельного участка»

В рамках данной работы был рассмотрен такой вид гражданско-правовой сделки как договор купли-продажи земельного участка.

Объем основного содержания работы составил 78 страниц, было использовано 123 источника.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при заключении сделок по отчуждению земельных участков в собственность.

Предметом исследования выступают общие и специальные нормы, регулирующие институт купли-продажи земельных участков, положения научной доктрины, судебная практика, а также конкретные договоры купли-продажи земельных участков.

Цель настоящей диссертационной работы состоит в проведении комплексного анализа договора купли-продажи земельного участка, раскрытии его особенностей, выявлении пробелов в законодательстве, отражающихся на заключении соответствующих сделок, формулировании предложений с целью совершенствования положений действующего законодательства.

Для достижения поставленных в настоящей работе целей и задач применялись общенаучные, общелогические и частно-научные методы познания.

Структура работы определена поставленными целями и задачами и включает в себя введение, три главы, объединяющие два параграфа, заключение, список использованной литературы.

Во введении обосновывается выбор темы и ее актуальность, определяются предмет и объект исследования, формулируются цели и задачи, а также методы исследования, его научная новизна, приводятся теоретическая основа исследования и нормативная база.

В первой главе «Общая характеристика договора купли-продажи земельного участка» выделено два параграфа. В первом параграфе «Понятие и характеристики земельного участка как объекта гражданских правоотношений» проводится анализ понятия «земельный участок», которое закреплено в ЗК РФ, выявляются характеристики земельных участков и рассматриваются исследовательские позиции по данному вопросу. Второй параграф «Понятие, форма, существенные условия договора купли-продажи земельного участка» посвящен договору купли-продажи земельного участка, который является особой разновидностью договора продажи недвижимости, регулируемого нормами параграфа 7 гл. 30 ГК РФ, и обладает исключительной спецификой, что связано с особенностями его предмета.

Во второй главе «Особенности договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» в соответствии с гл. V.1 ЗК РФ отражены случаи, порядок и особенности отчуждения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также процедуры, предшествующие такому отчуждению.

В третьей главе «Особенности договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» в соответствии со ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» особое внимание уделяется целевому назначению таких земельных участков, а также отражаются особенности отчуждения данных участков.

В работе представлены материалы судебной практики, а также позиции исследователей по основным вопросам, изученным в работе.

В заключении приводятся краткие выводы по теме исследования.

Автор работы



Бегеева А.Ю.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1 Общая характеристика договора купли-продажи земельного участка	5
1.1 Понятие и характеристики земельного участка как объекта гражданских правоотношений	5
1.2 Понятие, форма, существенные условия договора купли-продажи земельного участка	14
2 Особенности договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	31
3 Особенности договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения	50
Заключение	63
Список использованной литературы	67

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы данной курсовой работы обусловлена тем, что все больше и больше земельных участков включается в гражданский оборот.

Так, например, если обратиться к сведениям о количестве зарегистрированных прав на объекты недвижимости на конец 2019 года (отчетный период – 6 месяцев) по г. Москва, то по последним данным, имеющимся на официальном портале Росреестра, всего совершено 419 869 сделок с земельными участками, из которых: право собственности – 216 735, аренда – 63 696, ипотека – 105 956, постоянное (бессрочное) пользование – 10 030 и др¹.

В Томской области согласно имеющимся данным в Докладе о зарегистрированных вещных правах на земельные участки за 2019 год: право собственности – 33 754, постоянное (бессрочное) пользование – 524².

В собственности государства и муниципальных образований находится еще большое количество земель, в приобретении которых граждане и юридические лица заинтересованы. Для того, чтобы стороны могли совершать надлежащим образом сделки по купле-продаже участков, им необходимо знать теоретические и практические аспекты, во избежание проблем с передачей и принятием данного объекта. Ведь исследуемые отношения являются достаточно сложными и многогранными, так как земельные участки являются основой в системе недвижимых вещей, поскольку последние отнесены к недвижимости, потому что имеют прочную связь с землей.

В 2015 году земельное законодательство претерпело существенные изменения, которые в большинстве своем положительно сказались на урегулировании спорных вопросов, которые проявлялись на практике. Однако и по настоящее время остаются противоречивые моменты, которые выражаются либо в неполном соответствии норм гражданского и земельного законодательства, либо в их существенном разногласии, а также иные пробелы в правовом регулировании.

Данной теме, несмотря на многочисленные исследования, продолжает уделять внимание достаточное число специалистов, что подчеркивает ее актуальность по сей день.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при заключении сделок по отчуждению земельных участков в собственность.

¹ Сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав за 6 месяцев 2019 года по г. Москва [Электронный ресурс] // Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – URL: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y.

² Доклад о состоянии и использовании земель в Томской области за 2019 год [Электронный ресурс] // Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – URL: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/70_zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/.

Предметом исследования являются общие и специальные нормы, регулирующие институт купли-продажи земельных участков, положения научной доктрины, судебная практика, а также конкретные договоры купли-продажи земельных участков.

Таким образом, целью настоящей курсовой работы является проведение комплексного анализа договора купли-продажи земельного участка, раскрытие его особенностей, выявление пробелов в законодательстве, отражающихся на заключении соответствующих сделок, формулирование предложений с целью совершенствования положений действующего законодательства, что обусловило постановку следующих задач:

- 1) определить характеристики земельного участка как объекта гражданских правоотношений, проанализировать понятие «земельный участок», провести соотношение с понятием «земля»;
- 2) исследовать понятие, форму и существенные условия договора купли-продажи земельного участка, а также особенности содержания такого договора;
- 3) раскрыть особенности договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, рассмотреть способы предоставления в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) исследовать особенности договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Исследование в работе осуществлено с помощью общенаучных методов познания, в том числе диалектического и сравнительного метода, общелогических методов, в том числе синтеза, анализа, индукции, дедукции, и частнонаучных методов, в том числе формально-юридического, сравнительно-правового и структурно-нормативного метода.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды С.С. Алексеева, О.С. Иоффе, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Б.Л. Хаскельберга, В.В. Ровного, Е.А. Суханова и др. Также основу составили непосредственно относящиеся к заявленной теме исследования научные публикации таких ученых, как Е.С. Болтанова, А.Л. Корнеев, А.Ю. Колов, К.И. Скловский, В.А. Майборода, М.П. Имекова, О.И. Крассов, В.А. Алексеев, Д.С. Железнов и др.

Информационную базу диссертационного исследования составили Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ, Земельный Кодекс РФ, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», иные федеральные законы, нормативно-правовые акты субъектов РФ, а также материалы судебной практики и статистические данные.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в выявлении пробелов в положениях действующего законодательства, отражающихся на заключении сделок по отчуждению земельных участков, и представлении предложений по их совершенствованию.

1 Общая характеристика договора купли-продажи земельного участка

1.1 Понятие и характеристики земельного участка как объекта гражданских правоотношений

Прежде чем начать исследование взятой темы следует рассмотреть понятие земельного участка, выяснить, что он представляет из себя как объект гражданских правоотношений, обладающий определенной спецификой и особенностями.

Дискуссии, связанные с определением понятия «земельный участок», актуальны по сей день. Это связано, прежде всего, с тем, что данное понятие, как представляется, недостаточно законодательно урегулировано, так же и учеными-цивилистами к настоящему времени не выработан единый подход к земельному участку как объекту гражданских правоотношений, на основании которого можно было бы определить сущность объекта и его основные характеристики. А ведь именно от правильности понимания определения понятия «земельного участка» зависит, насколько безошибочно, законно и правомерно будут применены нормы различных отраслей права, которые в своих положениях используют данное понятие¹.

В подтверждение значимости дискуссионного вопроса о понятии «земельного участка» Крассов О.И. указывает, что данное понятие является особенно важным для земельного права, и «служит основой для земельных правоотношений»².

В действующей редакции Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) в п. 3 ст. 6 содержится следующее определение земельного участка. Земельным участком как объектом права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи³.

Данное определение появилось в ЗК РФ 1 марта 2015 года с принятием Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, который внес соответствующие изменения⁴. В предыдущих редакциях содержались иные формулировки понятия «земельный участок».

¹ Рябчикова Е.В. К вопросу о понятии «земельного участка» / Е.В. Рябчикова // Юридический журнал: Межвузовский сборник научных статей. – Южно-Сахалинск: Изд-во СахГУ, 2008. № 5. – С. 84.

² Крассов О.И. Земельный участок – основа понятийного аппарата земельного права / О.И. Крассов // Экологическое право. – 2011. – № 4. – С. 4-12.

³ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 № 136-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

⁴ О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 23 июня 2014 № 171-ФЗ // Госуд.

Так, в первоначальной редакции ЗК РФ, которая начала действовать 30.10.2001, в п. 2 ст. 6 земельный участок как объект земельных отношений признавался частью поверхности земли (в том числе почвенного слоя), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Такое понятие земельного участка содержалось в Кодексе до 24.10.2008. После чего, законодатель отказался от такой формулировки и в Кодексе произошли изменения, согласно которым п. 2 ст. 6 утратил силу, но была введена ст. 11.1 которая гласила, что земельный участок – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Данная статья утратила свою силу с 01.03.2015.

Помимо ЗК РФ понятие «земельный участок» также содержалось и в Федеральном законе «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ, который в настоящее время утратил силу¹. В ст. 1 данного Закона указывалось, что земельный участок – это часть поверхности земли (в том числе поверхностный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

В свою очередь Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 13.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) в п. 2, 3 ст. 261 не дает определения понятию «земельный участок», однако содержит указание на то, что право собственности на земельный участок распространяется в том числе и на поверхностный (почвенный) слой, и водные объекты, и растения, которые располагаются в границах такого участка и на нем. Помимо этого указывается, что собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению, все, что находится над и под поверхностью такого участка наряду с ограничениями, установленными законодательством².

Данная норма начала действовать вместе с первоначальной редакцией ЗК РФ. И, несмотря на то, что определение земельного участка было трижды подвергнуто изменению в земельном законодательстве, нормы п. 2, 3 ст. 261 ГК РФ остались неизменными и одновременно продолжают действовать вместе с п. 3 ст. 6 ЗК РФ.

система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

¹ О государственном земельном кадастре [Электронный ресурс] : федер. закон от 02 янв. 2000 № 28-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> – Утратил силу. (дата обращения: 02.05.2020).

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 нояб. 1994 № 51-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

Анализируя внесенные изменения, можно увидеть, что законодатель в конечном итоге «избавился» от такого характеризующего признака как «почвенный слой», и добавил новый признак, указав в общем виде на характеристики, которые, по его мнению, позволят определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи, не акцентируя внимания на границах участка.

Однако нигде четко не определено, что же является индивидуализирующими характеристиками земельных участков¹.

В.А. Алексеев привел предположения о том, что законодатель мог иметь в виду, когда указал на «характеристики, позволяющие определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи»².

Первое предположение исходит из следующего – законодатель посчитал, что индивидуализировать земельный участок возможно и без определения его границ. Однако автор возразил, что это невозможно, поскольку, описывая часть земной поверхности, которую мы рассматриваем как земельный участок (недвижимую вещь), мы не сможем не указать на пределы (границы), в которых такой участок расположен. В случае, если границы участка не будут описаны, то и индивидуализировать такой участок по иным признакам мы не сможем. Следовательно, данное предположение в работе В.А. Алексеева не нашло подтверждения³.

Второе предложение, которое выдвигает автор, исходит из того, что законодатель счел границы не единственным признаком, который позволит выделить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи⁴.

Для того, чтобы определить какие еще признаки законодатель включил в «характеристики, позволяющие определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи», стоит обратиться к Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)⁵. В п. 2 ст. 8 указывается, что законодатель к основным сведениям об объекте недвижимости относит характеристики объекта. Данные характеристики в свою очередь позволяют выделить земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи.

¹ Дамбиева Т.В. «Земля как объект права собственности» / Т.В. Дамбиева // Журнал российского права. 2005. – № 11. – С. 71.

² Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве / В.А. Алексеев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2015. – № 11. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Алексеев В.А. Указ. соч.

⁴ Там же.

⁵ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 13 июля 2015 № 218-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

Так, п. 4 ст. 8 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» включает в себя основные необходимые сведения об объекте недвижимости (земельный участок), к которым относятся: вид объекта недвижимости (земельный участок), его кадастровый номер и дата его присвоения, описание местоположения объекта недвижимости, его площадь. В свою очередь следующий пункт указанной статьи охватывает дополнительные сведения, в которые включаются: сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, категорию земель, к которой отнесен земельный участок, виды разрешенного использования земельного участка, адрес объекта недвижимости и др.

Таким образом, В.А. Алексеев остается при мнении, что хоть все эти сведения и характеризуют земельный участок как индивидуально определенную вещь, однако не являются определяющими. Автор указывает: для того, чтобы понять, является ли признак определяющим, достаточно убрать его из характеристики определяемого предмета или заменить другим, и посмотреть, что станет с предметом с точки зрения права. Так, если при характеристике земельного участка убрать такие признаки, как: категория земли или адрес участка, при этом сохранив границы такого земельного участка, на выходе останется тот же земельный участок с отдельными измененными элементами правового режима (категория земель) и отдельными идентификаторами (адрес). В связи с чем В.А. Алексеев делает вывод, что в действующем законодательстве такой признак как «местоположение границ» является единственным определяющим индивидуализирующим признаком земельного участка¹.

С.Ю. Стародумова в свою очередь предлагает отнести к «характеристикам, позволяющим определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи» такие, как: природные (наличие на поверхности участка водных объектов, растительности и иных объектов, имеющих естественное происхождение), антропогенные (здания, сооружения и иные объекты, созданные человеком), фактические или физические (установленные границы участка, площадь) характеристики².

Д.А. Тоточенко, дополняя вышеуказанную позицию, предлагает включить и иные характеристики, которые включают в себя, например, природные объекты, претерпевшие изменения в результате хозяйственной деятельности, и вместе с тем объекты, которые созданы исключительно человеком, однако сохранившие в себе свойства природных объектов,

¹ Алексеев В.А. Указ. соч.

² Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / С.Ю. Стародумова // Юридический мир. – 2015. – № 5. – С. 44.

(например, искусственные водные объекты), и назвать такие характеристики природно-антропогенными¹.

Также, например, А.Л. Корнеев отмечает, что «земельный участок, как объект гражданских и земельных правоотношений, должен обладать определенными признаками, а именно: во-первых, земельный участок – это всегда часть поверхности земли, во-вторых, земельный участок должен обладать количественными и качественными характеристиками, в-третьих, земельный участок должен подлежать индивидуализации и идентификации, в-четвертых, земельный участок должен обладать свойствами делимости, и, наконец, земельный участок всегда является объектом недвижимости»².

Таким образом, индивидуализирующие характеристики земельного участка имеют большое значение для правового регулирования, поскольку способны выделить такой участок из числа других и превратить его в индивидуально определенную вещь.

В литературе земельный участок тоже трактуется учеными по-разному.

Так, Д.В. Жернаков указывает, что земельный участок есть ни что иное как внешняя часть земной коры, воплощенная в границах, которые описаны и удостоверены в установленном порядке³.

А.Ю. Колов добавляет, что земельный участок по своей природе является перемещаемым объектом. Подразумевая под земельным участком часть земной поверхности, ее элементами будут выступать почвенный слой, древесно-кустарниковая и лесная растительность, обособленные водные и градостроительные объекты⁴.

Отличное от других определение дает О.В. Шихалева, указывая, что земельный участок – это не только часть земной поверхности (территориальная недвижимость) с описанными и удостоверенными границами, но еще и геометризованный блок почвенного слоя (плодородная недвижимость), а также все то, что находится над и под поверхностью земельного участка⁵.

По-иному определяет земельный участок К.С. Митягин, указывая, что в гражданском праве – это материальное благо, способное удовлетворить личные интересы. Пользование таким благом ограничено, возможно только в соответствии с законом и целевым назначением.

¹ Тоточенко Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами / Д.А. Тоточенко // Журнал российского права. – 2016. – № 11. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

² Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: учеб. пособие. / А.Л. Корнеев. – М., 2012. – С. 40-41.

³ Жернаков Д.В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Д.В. Жернаков. – Екатеринбург, 2005. – С. 6.

⁴ Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / А.Ю. Колов. – Томск, 2004. – С. 8.

⁵ Шихалева О.В. Земельный участок как объект гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / О.В. Шихалева. – Екатеринбург, 2006. – С. 6.

Права на так называемое благо обязательно должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке¹.

К.И. Скловский, исследуя рассматриваемое понятие, предположил, что земельный участок – это такая часть поверхности, которая когда-то определенным образом отделилась от других частей. По его мнению, земельный участок создается самими людьми и существует в рамках данного социума как феномен юридический, а не реальный, поскольку границ в природе нет, и они существуют только между людьми, таким образом, без этих границ нет ни земельных участков, ни их частей².

Схожую точку зрения имеет К. фон Бар, который указывает, что земельный участок – это плод юридического воображения. Поскольку земельные участки не существуют сами по себе, и не отделены друг от друга физически, то их индивидуализация – это лишь плод деятельности юристов³.

В.А. Алексеев, в свою очередь, предлагает следующую формулировку определения «земельный участок». Земельный участок, по его мнению, представляет собой часть поверхности Земли в пределах замкнутого контура границ, поверхностный (почвенный) слой, который находится в черте этих границ, водные объекты, растения, и все, что неразрывно связано с поверхностью участка, за исключением зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и самовольных построек⁴.

Проанализировав все формулировки определения понятия «земельный участок», предложенные выше, хочется отметить, что законодатель напрасно исключил из статьи такой признак как «границы». Действительно, данный признак является ключевым для обращения земельного участка в индивидуально определенную вещь. Полагается, что формулировка понятия «земельный участок» выглядела точнее, если бы звучала следующим образом: земельный участок – это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности, с описанными и фиксированными границами, а также иными характеристиками, позволяющими определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Поскольку земельный участок в юридической литературе используется в разных значениях, и как объект гражданского права, и как недвижимая вещь, и непосредственно как природный ресурс, то отсюда следует, что в отечественной доктрине имеется ряд схожих с

¹ Митягин К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / К.С. Митягин. – М., 2009. – С. 5

² Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – 5-е изд., перераб. – М. : Статут, 2010. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Бар К. фон Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве / К. фон Бар // Вестник гражданского права. – 2018. – № 5. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ Алексеев В.А. Указ. соч.

земельным участком понятий, которые неоднократно пытались разграничить между собой. Например, одним из таких понятий является «земля».

В соответствии с п. 1 ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений признаются: земля как природный объект и как природный ресурс, земельные участки, части земельных участков.

В отличие от понятия «земельный участок», действующее законодательство не закрепляет определения для понятия «земля». Возможно, это связано с тем, что данные понятия используют как синонимы и между собой не разграничивают¹.

Если обратиться юридическому словарю, то можно увидеть, что автор определяет понятие «земля» как «земли», в таком случае: «земли - это ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог, один из основных компонентов производства»².

Приближенное к официальному определение земли можно найти в государственном стандарте ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения», в соответствии с которым земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства³.

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Конституции РФ земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Здесь же в ч. 2 указывается, что земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности⁴.

Согласно ч. 1, 2 ст. 36 Конституции РФ граждане вправе иметь в частной собственности землю, а также свободно владеть, пользоваться и распоряжаться ею, не нанося ущерба окружающей среде и не нарушая права и законные интересы третьих лиц.

В ЗК РФ «земля» все же определяется в разных значениях, например, как «основа жизнедеятельности человека», как «природный объект» и «важнейшая составная часть природы», как «природный ресурс» и «средство производства в сельском и лесном хозяйстве» (пп. 1 п. 1 ст. 1), как «важнейший компонент окружающей среды» (пп. 2 п. 2 ст. 1), как «основа

¹ Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» / О.И. Крассов // Экологическое право. 2004. – № 2. – С. 12.

² Азрилиян А.Н. Юридический словарь / А.Н. Азрилиян. – 2-е изд. – М.: Институт новой экономики, 2009. – Электрон. версия печат. публ. – URL: <https://altairbook.com/books/1440432-novyyu-ekonomicheskii-yuridicheskiy-slovar-10-tys-terminov-pod-red-azriliyana-a.n.html>

³ ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения (утв. и введен в действие Постановлением Госстандарта СССР от 28.10.1985 № 3453) // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

⁴ Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. – Новосибирск : Норматика, 2020. – 32 с.

жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» (п. 1 ст. 3), и, наконец, как «недвижимое имущество», «объект права собственности и иных прав на землю» (пп. 1 п. 1 ст. 1), т.е. законодатель все-таки дифференцирует данное понятие в рамках Кодекса, понимая под землей и объект природы и объект гражданских правоотношений.

Е.В. Рябчикова указывает, по ее мнению, понятие «земля» в земельном законодательстве используется и как самостоятельное значение и как земельный участок¹.

Проанализировав главу 3 ЗК РФ «Собственность на землю», видно отождествление земли и земельного участка: в названиях статей данной главы употребляется понятие «земля», однако в самом тексте статей - понятие «земельный участок». Можно привести в пример статью 15 ЗК РФ, которая называется «Собственность на землю граждан и юридических лиц», однако в данной статье используется понятие «земельный участок», а также статью 17 настоящего Кодекса, носящую название «Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю», однако в тексте употребляется как понятие «земля», так и понятие «земельный участок».

В гражданском законодательстве можно столкнуться с похожей ситуацией. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению с земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются главой 17 ГК РФ. Данная глава носит название «Право собственности и другие вещные права на землю», однако для гражданского права аналогичная активная роль земли не свойственна. Сам законодатель в данной главе ведет речь о земельных участках, это подтверждается как названиями статей, так и их содержанием. В пример можно привести ст. 261 «Земельный участок как объект права собственности», ст. 266 «Владение и пользование земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения», ст. 279 «Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд» и др. В том случае, когда в названии статей используется «земля», в самой статье подразумевается «земельный участок». Так, например, в ст. 260 «Общие положения о праве собственности на землю», ст. 264 «Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков», ст. 269 «Владение и пользование землей на праве постоянного (бессрочного) пользования».

По мнению Е.А. Конюха в ЗК РФ имеется необходимость легального закрепления понятия земли, результатом чего станет однозначное толкование и единообразное применение норм земельного и гражданского права, а также устранение сомнений при определении объекта земельного правоотношения и в то же время фактического объекта гражданского правоотношения (имущественного блага). По его мнению, земля – это такой компонент

¹ Рябчикова Е.В. Указ. соч. С. 85.

природы, который возник естественным образом, в том числе, это поверхностный, почвенный слой, который располагается над недрами и характеризуется органо-минеральным составом, строением, границами в пространстве, помимо этого он выполняет важные функции, необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды¹.

Е.И. Давыдова в данном случае указывает, что понятие «земли» или «земля» следует применять, когда мы не ведем речь об индивидуализированном конкретном участке земли. Однако если речь идет непосредственно о правовых отношениях относительно какого-то определенного участка, имеющего индивидуальные характеристики, то следует говорить о «земельном участке»².

Д.А. Тоточенко уточняет: земля – часть земной поверхности, однако одновременно она состоит и из совокупности индивидуализированных земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и из участка земли, который индивидуально не определен. Автор делает акцент на двойственной сущности «земли», которая выражается в следующем. Во-первых, земля, являясь только частью земной поверхности, не обладает необходимыми признаками и характеристиками, на основании которых ее можно было определить в качестве индивидуально определенной вещи, которая в дальнейшем будет выступать объектом гражданских правоотношений, однако в этом случае земля остается природным объектом. Во-вторых, земля проявляет себя как совокупность земельных участков, которые являются индивидуально определенными и находятся в государственной и муниципальной собственности, и выступают каждый в отдельности в качестве соответствующего объекта гражданского оборота³.

Подводя итог, хочется обратить внимание на то, что значение исследуемых все-таки не идентичны.

Земельный участок по своей правовой конструкции подпадает под значительный интерес со стороны государства, на него распространяется действие различных отраслей права (земельного, лесного, градостроительного и т.д.), а также место и роль земельного участка как объекта гражданских правоотношений определяется его безусловным целевым назначением⁴.

Таким образом, земля и земельный участок, являясь категориями диалектически взаимосвязанными, определяются как объекты разных правоотношений. Земля как природный объект и природный ресурс выступает объектом земельных правоотношений. В свою очередь,

¹ Конюх Е.А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Е.А. Конюх. – Омск, 2003. – С. 12.

² Давыдова Е.И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок / Е.И. Давыдова // Молодой ученый. 2012. – № 12. – С. 373.

³ Тоточенко Д.А. Указ. соч.

⁴ Короткова О.И. Особенности правового режима имущества как объекта института недвижимости / О.И. Короткова // Правовые вопросы недвижимости. – 2009. – № 2. – С. 7.

земельный участок, совершенно другой объект правоотношений, представляя собой индивидуализированное недвижимое имущество, представляется объектом гражданских правоотношений и может находиться в частной, муниципальной или государственной собственности¹. Новая интерпретация данная законодателем в ЗК РФ понятия «земельный участок» как раз подчеркивает его гражданско-правовой статус как вещи, а не природного объекта.

Завершив исследование определения понятия «земельный участок», проведя сравнительный анализ данного понятия и понятия «земля» хочется отметить, насколько имеется острая необходимость в законодательном урегулировании этих двух понятий с видимым указанием на их различность.

1.2 Понятие, форма, существенные условия договора купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка является одним из самых распространенных и традиционных сделок, связанных с землей, в современном гражданском праве. Земельные участки, как следует из предыдущего параграфа, являются достаточно сложным и специфичным объектом гражданского оборота, а именно недвижимой вещью. Собственно, поэтому правоотношения по данному договору регламентируются как общими нормами о договоре купли-продажи недвижимости, так и некоторыми положениями о договоре купли-продажи в целом, которые находят свое отражение в ГК РФ, если иное не предусмотрено правилами о договоре купли-продажи недвижимости, а также иными специальными законами, как, например, ЗК РФ.

Стоит начать с определения понятия договора купли-продажи, которое закреплено в п. 1 ст. 454 Гражданского Кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ)². Итак, договор купли-продажи - это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель, в свою очередь, обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

¹ Анисимов А.П. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики: монография / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, М.С. Сотникова. – М.: Новый индекс, 2010. – С. 19.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 янв. 1996 № 51-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

В главе 30 ГК РФ выделяют несколько видов данного договора, а именно договор розничной купли-продажи, договор поставки, договор поставки для государственных или муниципальных нужд, договор контрактации, договор энергоснабжения, договор продажи недвижимости, договор продажи предприятия. Что же касается договора купли-продажи земельного участка, то он является разновидностью гражданско-правового договора продажи недвижимости. Однако в гражданском законодательстве нет отдельного определения для понятия договора купли-продажи земельного участка. Представляется, это связано, прежде всего, с тем, что попросту отсутствует необходимость в определении понятий для каждого отдельного вида договора купли-продажи недвижимости. Куда важнее закрепление законодателем специальных правил для их регулирования.

Исходя из этого, можно сказать, что договор купли-продажи земельного участка представляет собой соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороны (покупателя) земельный участок (п. 1 ст. 549 ГК РФ, ст. 130 ГК РФ) и, в свою очередь, другая сторона (покупатель) обязуется уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 ГК РФ, п. 1 ст. 555 ГК РФ). Помимо этого, продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, который должен быть оборотоспособным (участок, который не ограничен в обороте и не изъят из оборота) либо в исключительных случаях ограниченным в обороте (должно быть прямое указание в федеральном законе), в отношении которого отсутствуют обременения, а также, необходимо, чтобы осуществляемая деятельность на таком участке соответствовала целевому назначению и разрешенному использованию, и покупатель, соответственно, обязуется в установленные сроки внести оговоренную плату и принять по передаточному акту данный земельный участок.

Сегодня земельные участки реализуются как на первичном рынке, так и вторичном. В первом случае собственником является государство и муниципальный орган, во втором – граждане и юридические лица, которые уже владеют земельными участками на праве собственности¹.

Согласно определению договора купли-продажи земельного участка, его сторонами признаются продавец и покупатель, в качестве которых могут выступать любые субъекты гражданских правоотношений, обладающие при этом полной правоспособностью и дееспособностью. Исключение составляют п. 3 ст. 15 ЗК РФ и ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (далее – ФЗ «Об

¹ Болтанова Е.С. О договоре купли-продажи земельных участков / Е.С. Болтанова // Правовые проблемы укрепления российской государственности [сборник статей] / под ред. В.Ф. Воловича. – Томск, 2000. – Ч. 5. – С. 81.

обороте земель сельскохозяйственного назначения»)¹, в соответствии с которыми, не могут являться сторонами по договору, и соответственно собственниками иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, если речь идет о земельных участках, находящихся на приграничных территориях, которые установлены в перечне Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством, а также о земельных участках из земель сельскохозяйственного назначения.

Продавцом земельного участка по общему правилу является только его собственник или уполномоченное им лицо, как субъект, обладающий всеми правомочиями, а особенно правомочием по распоряжению земельным участком как объектом гражданских прав². Однако, если говорить о договоре купли-продажи будущего земельного участка, то в данном случае у продавца будет отсутствовать право собственности на земельный участок, который будет подлежать передаче в собственность покупателю. Гражданское законодательство не запрещает заключать подобные договоры в отношении недвижимого имущества, право собственности на которое у продавца отсутствует на момент заключения такого договора, но в соответствии с условиями – возникнет в будущем. Такое отсутствие не может являться основанием для признания договора купли-продажи будущего земельного участка недействительным³.

В литературе по общему правилу договоры подразделяются на поименованные и непоименованные, односторонне обязывающие и взаимные, возмездные и безвозмездные, консенсуальные и реальные⁴.

Поскольку договор купли-продажи земельного участка законодательно закреплен как отдельный вид договора купли-продажи и правовые акты содержат нормы, регулирующие его – договор считается «поименованным».

Так как в данном договоре участвует две стороны, то отсюда следует, что договор является «двусторонним», ведь сам договор построен на том, что одна сторона, имеющая в собственности земельный участок, заинтересована в его продаже другой стороне, а вторая

¹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2002 № 101-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² Касьянова О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками / О.В. Касьянова – М. : Новая правовая культура, 2006. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 № 54 // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020); Имекова М.П. Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка / М.П. Имекова // Вестник Томского государственного университета. Право. – 2016. – № 3 (21). – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ Хаскельберг Б.Л. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный // Гражданское право: избранные труды. – Томск, ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. – С. 157.

сторона, еще не являющаяся собственником, заинтересована в обладании правомочиями на данный земельный участок путем его покупки, и данный договор купли-продажи невозможен без участия в нем одной из этих сторон. Здесь же можно указать на его «возмездность», говоря о том, что в данном договоре продавец, который обязуется предоставить земельный участок, имеет право получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей от покупателя, и, в свою очередь, наоборот.

Так как каждая из сторон наделена правами и обязанностями, то из этого следует, что договор купли-продажи земельного участка является «взаимным» или «двусторонне обязывающим», поскольку порождает сложное обязательство, и обе стороны одновременно выступают и в качестве кредитора, и в качестве должника.

Договор купли-продажи земельного участка содержит условия, которые регламентируют права и обязанности продавца и покупателя по передаче, принятию и оплате данного участка, как недвижимого имущества, а также непосредственно по предоставлению предусмотренной законодательством необходимой информации. Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка определяются гражданским законодательством и положениями ст. 37 ЗК РФ.

Ну и наконец, договор купли-продажи земельного участка является «консенсуальным», поскольку он считается заключенным с момента достижения между сторонами соглашения по всем существенным условиям, что подтверждается п. 1 ст. 432 ГК РФ, и в дальнейшем передача земельного участка представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора купли-продажи со стороны продавца, т.е. исполнение гражданско-правовой обязанности по передачи вещи перед покупателем¹. Что касается права собственности, то оно возникает у приобретателя земельного участка непосредственно с момента государственной регистрации такого права.

Требования, предъявляемые к форме, содержатся в ст. 550 ГК РФ, согласно которым, договор купли-продажи земельных участков должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данных требований влечет недействительность договора и, соответственно, не порождает каких-либо правовых последствий.

Данный договор не подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку такое требование прямо не установлено законодателем (как в случае договора купли-продажи жилого дома, квартиры). Подлежит государственной регистрации переход права

¹ См., например: Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Указ. соч. – С. 157-210.

собственности на земельный участок (п. 1 ст. 551 ГК РФ)¹.

На сегодняшний день договор купли-продажи земельного участка не требует обязательного нотариального удостоверения. Исключение составляет п. 2 ст. 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», указывающий, что сделки, связанные с отчуждением недвижимого имущества, которое принадлежит несовершеннолетнему лицу или лицу, признанному ограниченно дееспособным – такому нотариальному удостоверению подлежат.

Несмотря на то, что законом нотариальное удостоверение исследуемого договора не требуется, соглашением сторон такая форма может быть установлена (пп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ). В таком случае, если сторонами соглашение достигнуто, а нотариальная форма сделки не соблюдена, такое несоблюдение влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ)².

Такое правило не действует относительно обязательной государственной регистрации договора. Стороны не вправе установить или отменить государственную регистрацию сделки путем соглашения (устанавливается только законодателем в прямо предусмотренных законом случаях).

Стоит перейти к существенным условиям, которые представляются обязательными для любого договора, в том числе и для договора купли-продажи земельного участка.

Принято считать, что в литературе условия, которые включает в себя договор, и которые отражают его суть, делятся на существенные, обычные и случайные³. В отличие от последних двух, которые находят свое содержание исключительно в доктрине, существенные условия закреплены в ГК РФ, поскольку их «обязательность» в договоре установлена законодателем.

В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ под существенными условиями следует понимать условия о предмете договора, а также такие условия, которые закон и иные правовые акты называют существенными или необходимыми для заключения договора, и условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Данные условия являются одними из наиболее важных и необходимых обстоятельств при заключении договора, поскольку в соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 432 ГК РФ договор

¹ См.: Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 16.02.2001 № 59 // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 4. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс»; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – № 6. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

² Исключение составляет п. 1 ст. 165 ГК РФ, который определяет, что если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, которая требует нотариального удостоверения, а другая уклоняется от такого удостоверения, то суд по требованию стороны, которая исполнила сделку, вправе признать такую сделку действительной, и дальнейшее нотариальное удостоверение сделки требоваться не будет.

³ Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения (книга 1) / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2001. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

считается заключенным только в том случае, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем его существенным условиям.

Стоит отметить, что в гражданском законодательстве имеются и такие условия, которые прямо не прописаны законодателем как существенные, однако их отсутствие в договоре повлечет такое последствие как признание договора незаключенным.

Например, согласно ст. 554 ГК РФ договор должен содержать данные, которые позволят индивидуализировать недвижимое имущество, определяющееся предметом. Если в договоре такие данные будут отсутствовать, то будет считаться, что условие о предмете договора не согласовано, соответственно последствие – договор будет признан незаключенным.

Такие условия еще называют невосполнимыми, т.е. условия, выявление которых с помощью действующих правовых норм не представляется возможным. К ним в том числе можно отнести условия относительно индивидуализирующих признаков недвижимого имущества, которое выступает предметом договора купли-продажи, например, земельного участка. Поскольку каждое недвижимое имущество имеет свои индивидуальные характеристики, то при отсутствии их в договоре, с помощью даже другого аналогичного имущества это будет невозможно. В связи с чем, такие невосполнимые условия в договоре следует относить к существенным, которые будут согласованы сторонами, иначе возможна ситуация, в которой такой договор будет признан незаключенным¹.

По общему правилу существенными условиями для договора купли-продажи земельного участка являются его предмет и цена².

Однако относительно того, что все-таки следует понимать под предметом договора в гражданско-правовой доктрине ведутся длительные дискуссии. Наличие такой дискуссии основано на том, что ГК РФ не содержит легального определения понятия «предмет». Помимо этого, вызвано еще и тем, что законодатель в нормах использует и понятие «предмет» и понятие «объект», не различая их между собой.

В подтверждение этого можно привести две статьи из ГК РФ.

1. ст. 554 «Определение предмета в договоре продажи недвижимости», положение данной статьи было раскрыто выше, из самого названия следует, что речь идет о предмете.

¹ Нестерова Т.И. Проблемы определения существенных условий договора в Российском гражданском праве / Т.И. Нестерова, А.А. Лаврушкина // Бюллетень науки и практики. – 2018. – № 9. – С. 281.

² См., например: Костина О.В. О существенных условиях договора купли-продажи земельных участков / О.В. Костина // Нотариус. – 2010. – № 2. – С. 23-26.; Ленковская Р.Р. К вопросу о содержании круга существенных условий в договоре купли-продажи земельных участков / Р.Р. Ленковская // Бизнес в законе. – 2015. – № 3. – С. 156-158.

2. ст. 607 «Объекты аренды», в соответствии с которой в аренду могут быть переданы земельные участки, другие обособленные природные объекты, предприятия, другие имущественные комплексы, здания, сооружения и др. В данном случае законодатель указывает на объект договора, а не на предмет, однако нормы по содержанию совпадают, и следовательно между понятиями можно поставить знак равенства¹.

В юридической литературе авторы относительной данной дискуссии высказываются следующим образом.

Например, В.В. Витрянский указывает, что предмет договора купли-продажи – это действия продавца, которые направлены на передачу товара покупателю, а также действия покупателя, которые рассчитаны на принятие такого товара и уплаты цены. Также автор, комментируя п. 3 ст. 455 ГК РФ, указывает, что данное условие должно относиться не к предмету договора, а к объекту договора².

Ю.Ф. Беспалов делает вывод, что в предмете договора содержится как сам объект договора, так и действия (воздержание от действий) сторон по поводу такого объекта и по отношению друг к другу. Таким образом в качестве объекта договора выступает благо, а в качестве предмета – действие (воздержание от действий)³.

Противоположной точки зрения придерживается Н.П. Гришин, полагая, что под предметом договора понимается определенный товар, а под объектом договора – действия, направленные на такой товар⁴.

О.С. Иоффе свидетельствует о наличии двух объектов обязательства: первый – это юридический, т.е. те самые действия участников обязательства, второй – материальный⁵.

А.В. Егоров в свою очередь указывает, что предмет, являясь существенным условием договора-сделки выступает вместе с тем и объектом договорного обязательства, имея в виду договор-правоотношение⁶.

Как отмечается, в ГК РФ понятия «предмет договора» и «объект договора» тождественны между собой, то определяются по-разному, тем самым порождая сложности

¹ Помимо указанных статей, можно также привести в пример ст. 673, 740, 1012 ГК РФ – как объект договора, ст. 572, 807, 990 ГК РФ – как предмет договора и др.

² Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике / В.В. Витрянский // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2002. – № 6. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Беспалов Ю.Ф. К вопросу о предмете договора по гражданскому законодательству Российской Федерации / Ю.Ф. Беспалов // Государственная служба и кадры. – 2018. – № 2. – С. 59.

⁴ Гришин Н.П. Купля-продажа земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Н.П. Гришин. – Саратов, 2011. – С. 9.

⁵ Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: «Юрид.лит.», 1975. – Электрон. версия печат. публ. – URL: <https://private-right.ru/uchebniki-gp/ioffe-obyazatelystvennoe-pravo.html>.

⁶ Егоров А.В. Предмет договора комиссии / А.В. Егоров, В.В. Витрянский // Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск. 5. – М.: Статут, 2002. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

для правоприменителя¹. Единственным верным решением видится урегулирование законодателем определений соответствующих понятий и включения их в Кодекс.

Следует отметить также, что в настоящем исследовании не ставится цель по абсолютному разрешению данной дискуссии, однако стоит подчеркнуть неоспоримую значимость раскрытия данного вопроса.

Полагается целесообразным в дальнейшем понимать под предметом договора купли-продажи земельного участка земельный участок с индивидуализирующими признаками, поскольку законодателем в ст. 554 ГК РФ прямо установлено определение предмета договора, в связи с чем, нет необходимости в подмене понятия.

Прежде всего, чтобы земельный участок стал объектом гражданского оборота и предметом исследуемого договора, необходимо, чтобы он соответствовал требованиям, предъявляемым ст. 129 ГК РФ, т.е. был оборотоспособен.

Оборотоспособность земельных участков можно определить как свойство, выражающееся «в способности (возможности) объектов (земельных участков) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица) либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению)»².

Законодательство предусматривает особые условия вовлечения земельных участков в гражданский оборот, что обусловлено в первую очередь спецификой земли как особого природного объекта. Н.А. Сыродоев подчеркивает, что в отличие от иных объектов гражданских прав, участие которых в обороте предполагается, для земельных же участков, действуют особые правила, предусмотренные ст. 129 ГК РФ. Таким образом, устанавливая случаи оборотоспособности земельных участков, становится возможным заключить сделки, закрепленные только нормативно³.

В данном случае необходимо обратиться к п. 3 ст. 129 ГК РФ, который содержит прямое указание: отчуждение земли и других природных ресурсов, а также переход их от одного лица к другому иными способами возможны постольку, поскольку оборот таких объектов гражданских прав допускается законами о земле и других природных ресурсах. Такой же

¹ Егоров В.Е. Некоторые суждения по определению предмета и объекта гражданско-правового договора / В.Е. Егоров, И.В. Хярм // Вестник Псковского государственного университета. Серия: Экономика. Право. Управление. – 2015. – № 1. – С. 125.

² Болтанова Е.С. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Е.С. Болтанова, С.З. Женетль. – М., 2014. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю / Н.А. Сыродоев // Государство и право. – 2004. – № 10. – С. 66.

подход содержится в п. 3 ст. 209 ГК РФ и в ст. 13 Федерального закона «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» от 26.01.1996 № 15-ФЗ¹.

В свою очередь, ЗК РФ также указывает в п. 1 ст. 27 на осуществление оборота земельных участков в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Помимо этого, указанная статья содержит в п. 4 перечень земельных участков, изъятых из оборота, которые не могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, а также быть предметом иных сделок. Это такие участки, на которых расположены объекты, находящиеся в федеральной собственности, указанные в данном пункте. В п. 5 этой же статьи содержатся основания, которые позволяют отнести земельные участки к ограниченным в обороте, которые также не могут быть предоставлены в частную собственность, за исключением случаев, предусмотренных законодателем. К таким участкам относятся земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Соответственно, по общему правилу, если земельный участок принадлежит на праве собственности гражданину или юридическому лицу, то такой участок считается оборотоспособным. Случаи, когда земельные участки признаются ограниченными в обороте или изъятыми из оборота, прямо предусмотрены законодательством.

В судебной практике возникают случаи, когда ограниченные в обороте участки все-таки попадают в собственность граждан или юридических лиц, а бывают ситуации, когда такие участки переходят другому (следующему) лицу по новому договору купли-продажи. Суды в таких ситуациях признают, конечно же, такие сделки недействительными (ничтожными), а в случаях, когда такие земельные участки были перепроданы, то судами указывается, что ничтожность первоначальной сделки влечет недействительность последующей².

Однако не совсем ясен момент, как уполномоченные органы допускают передачу таких участков в частную собственность. В связи с этим прослеживается некомпетентность и невнимательность соответствующих органов.

Земельные участки, являясь предметом договора купли-продажи, имеют еще одну особенность. Так, п. 1 ст. 37 ЗК РФ конкретизирует ст. 554 ГК РФ в части указания данных,

¹ О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 янв. 1996 № 15-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² См., например: Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2016 № 305-ЭС16-13788 по делу № А41-45689/2014 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020); Определение Верховного Суда РФ от 19.04.2019 № 308-ЭС19-3695 по делу № А32-20167/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020); Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2019 № 306-ЭС19-20491 по делу № А65-20663/2018 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

которые позволяют определить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору. В соответствии с данной нормой предметом договора купли-продажи земельного участка могут быть только земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет. Исключение составляют: ранее учтенные земельные участки и договор купли-продажи будущего земельного участка. Предметом такого договора является земельный участок, который еще не является образованным, однако в отношении него проведена процедура межевания. В данном случае подтверждающим индивидуализацию документом будет считаться межевой план¹.

Государственный кадастровый учет осуществляется в порядке, установленном ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». После чего земельному участку присваивается кадастровый номер. Согласно п. 1 ст. 5 данного ФЗ, любой объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет свой кадастровый номер, который не изменяется, не повторяется ни во времени, ни на территории Российской Федерации. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом регистрации прав.

Вся информация содержится в кадастровом паспорте земельного участка, где помимо кадастрового номера участка, указывается его местоположение, а также документы, подтверждающие права на данный земельный участок. Это доказывает, что продаваемый земельный участок на самом деле существует как индивидуально определенная вещь на момент заключения договора, а права на него зарегистрированы в установленном порядке.

Для того, чтобы надлежащим образом индивидуализировать земельный участок, при заключении договора можно приложить кадастровую карту земельного участка, которая должна быть удостоверена органом, осуществляющим деятельность по его ведению. Такие карты являются тематическими, и обычно составляются на единой картографической основе. На них отражены кадастровые сведения об исследуемых участках в графической или текстовой формах². На сегодняшний день законодатель не требует приложения такой карты в обязательном порядке. Однако в ЗК РФ можно увидеть упоминания об этом лишь в случаях предоставления земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности (п. 20 ст. 11.10). Ранее подобное указание содержалось в Постановлении Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», которое в настоящее время утратило силу, а именно «К купчей прилагается план участка. Купчая без прилагаемого к ней

¹ Имекова М.П. Указ. соч.

² Ленковская Р.Р. К вопросу о содержании круга существенных условий в договоре купли-продажи земельных участков / Р.Р. Ленковская // Бизнес в законе. – 2015. – № 3. – С. 156-158.

плана участка не подлежит регистрации. При отсутствии плана участка он изготавливается за счет средств продавца или покупателя по соглашению между ними»¹.

Однако, по мнению О.В. Костиной, приложение в виде плана участка является очень значимым и по сей день, поскольку оно в самом деле способно обеспечить надлежащую индивидуализацию земельного участка. Автор, полагает, что отсутствие плана земельного участка порождает некую неопределенность в сущности предмета договора, и впоследствии такой договор может быть признан незаключенным². То же самое касается и кадастровой карты³. О.В. Костина, на основании изложенного, предлагает дополнить п. 1 ст. 37 ЗК РФ, указав: «Обязательным приложением к договору купли-продажи земельного участка является кадастровая карта (план) продаваемого земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по его ведению»⁴, это вполне имеет место быть, так как данная формулировка позволит обеспечить еще более надлежащую индивидуализацию предмета договора, однако, представляется, что в этом нет острой необходимости на данный момент.

Стоит обратить особое внимание на важный индивидуализирующий признак земельного участка, о котором шла речь в прошлом параграфе, его границы. На практике случается так, что в гражданском обороте участвуют земельные участки, которые установленных законом границ не имеют. Такие земельные участки являются ранее учтенными. Согласно п. 4 ст. 69 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» это либо такие участки, которые были поставлены на учет до введения в действие законодательства о государственном кадастре недвижимости (до 01.03.2008), либо в отношении которых учет осуществлен не был, однако права на такие участки зарегистрированы и к настоящему моменту не признаны прекратившимися. Такие участки имеют фактические, схематические и иные границы, но только не юридически установленные. В выписке из ЕГРН таких участков указывается «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства», поскольку межевой план отсутствует.

Зачастую собственники при проведении межевания для установления границ (например, для отчуждения) сталкиваются с такой проблемой, как несоответствие реальных границ и тех, что были получены в результате межевания. Такая ситуация начинает неблагоприятно сказываться для соседних смежных участков, поскольку происходит пересечение границ. Если соседи не смогут договориться между собой, то в таком случае

¹ Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 30 мая 1993 № 503 (утратило силу) // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.12.2020).

² Костина О.В. Указ. соч. С. 24-25.

³ Корнеев А.Л. Указ. соч. С. 43.

⁴ Костина О.В. Указ. соч. С. 25.

граждане вправе обратиться в суд с иском об установлении границ или их уточнении. По таким делам судом назначается судебная землеустроительная экспертиза, которая установит верные границы, на основании ее заключения судом выносится соответствующее решение¹.

С такими, ранее учтенными участками чаще всего возникают затруднения на практике, поскольку судам тяжело установить соответствие правоустанавливающих документов на такие участки с законодательством.

Так, например, истец в лице Администрации полагал, что свидетельство о праве собственности на землю от 1994 года следует признать недействительным, в силу того, что данный документ не доказывает факт законного поступления спорного участка в собственность гражданина. А также просил суд признать договор купли-продажи земельного участка недействительным, который был заключен на основании такого документа (свидетельства), какой не подтверждает наличие оснований на возникновение права собственности. Также истцом было указано, что фактически спорный земельный участок в собственность не предоставлялся, границы его никем не закреплялись. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в своем Определении, отменив апелляционное определение об удовлетворении заявленных требований, указала на наличие кадастровой выписки, согласно которой спорному земельному участку соответствует статус ранее учтенного. Также Судебная коллегия отметила, что истец должен был располагать такой информацией в соответствии со своим положением².

Согласно официальным сведениям Росреестра на 01.01.2019 в России количество участков, у которых местоположение границ установлено в соответствии с земельном законодательством, составляет 33 335 619 (это лишь 56% от общего количества). В пример можно привести и Томскую область, по состоянию на 01.01.2020: 111 575 земельных участков поставлены на учет в ЕГРН, однако 330 015 – внесены как ранее учтенные³. Росреестр зачастую напоминает собственникам, что несмотря на то, что законодательство не обязывает их уточнить местоположение своих участков в конкретный срок, однако сделать это настоятельно рекомендуется для устранения конфликтных ситуаций и судебных споров. Ведь границы земельного участка являются его самым важным индивидуализирующим признаком, неурегулированность которых может повлечь нежелательные последствия при заключении

¹ См., например: Апелляционное определение Московского городского округа от 10.12.2018 по делу № 33-54140/18 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020); Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.11.2019 № 75-КГ19-6, 2-1/2018 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.03.2018 № 4-КГ17-80 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

³ Доклад о состоянии и использовании земель в Томской области за 2019 год [Электронный ресурс] // Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – URL:https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/70_zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/.

сделок с таким участком, в том числе и в договоре купли-продажи. Предлагается, что этот вопрос необходимо решить на законодательном уровне, чтобы привести к минимуму количество земельных участков, границы которых на сегодняшний день не установлены в соответствующем порядке.

Следующим существенным условием является цена земельного участка. В случае отсутствия в согласованном сторонами договоре купли-продажи земельного участка условия о цене, договор будет считаться незаключенным.

Цена земельного участка при заключении договора купли-продажи, как правило, должна определяться рыночными условиями, что следует из ст. 66 ЗК РФ. Рыночная стоимость такого участка подлежит установке в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»)¹, а также в соответствии с Распоряжением Минимущества РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 06.03.2002 № 568-р². Согласно абз. 2 ст. 3 указанного Федерального закона рыночная стоимость – это наиболее вероятное значение цены, по которой можно провести отчуждение объекта на открытом рынке в условиях конкуренции. Стороны сделки в данном случае действуют разумно, обладая всей необходимой информацией, и на значение цены не влияют чрезвычайного рода обстоятельства.

В соответствии с п. 2 ст. 66 ЗК РФ, чтобы установить кадастровую стоимость земельного участка, необходимо провести государственную кадастровую оценку, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 этой же статьи, если определена рыночная стоимость земельного участка, то кадастровая стоимость такого участка признается равной рыночной. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в абз. 3 ст. 3 указывает, что кадастровая стоимость – это стоимость, которая подлежит установлению в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо в результате рассмотрения споров о результатах установления такой стоимости.

В ГК РФ содержится общее правило, из которого следует: если в возмездном договоре не предусмотрена цена и ее определение невозможно на основании условий договора, то исполнение договора должно быть оплачено по такой цене, которая обычно взимается при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары (п. 3 ст. 424). Данное правило не

¹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : распоряжение Минимущества РФ от 06 марта 2002 № 568-р // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

применимо к договору купли-продажи земельных участков, что прямо предусмотрено абз. 2 п. 1 ст. 555 ГК РФ. Данное исключение из общего правила объясняется тем, что каждый земельный участок имеет свои индивидуально определенные характеристики, влияющие на формирование цены. Даже два соседних земельных участка будут обладать уникальными особенностями, (например, количество древесно-кустарниковой растительности на участке или степень освоенности такого участка) исходя из которых не представится возможным установить единую для таких участков цену.

Что касается земельных участков, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, то на практике цена участка зачастую формируется по взаимному соглашению сторон. Стороны могут оценить земельный участок по нормативной цене земли. В любом случае цена за земельный участок не может быть меньше нормативной цены, которая определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли»¹. Однако определение цены по соглашению сторон возможно не во всех случаях купли-продажи земельных участков. Тогда цена земельного участка может быть определена профессиональным оценщиком, который проводит оценку на основании договора и предоставляет в результате отчет об оценке такого участка. В отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, цена, 1) при проведении аукциона, определяется по итогам торгов, 2) без проведения торгов – в установленном порядке Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления.

В случае неисполнения покупателем обязанности по оплате земельного участка по договору, продавец вправе требовать полной оплаты стоимости земельного участка, а также выплаты процентов согласно ст. 395 ГК РФ.

В литературе имеются мнения о необходимости выделения дополнительных существенных условий². Однако, несмотря на то, что они могут иметь существенное значение для регулирования договора купли-продажи земельных участков, представляется, что предмета и цены вполне достаточно для достижения соглашения в надлежащей форме.

Передача земельного участка по правилам абз. 1 п. 1 ст. 556 ГК РФ осуществляется посредством передаточного акта, подписанного сторонами, или иного соответствующего документа. Передаточный акт или иной соответствующий документ содержит в себе все сведения о земельном участке, о сторонах и о факте передачи такого участка. Срок передачи

¹ О порядке определения нормативной цены земли [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 15 марта 1997 № 319 // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² Иконичкая И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве / И.А. Иконичкая, Н.И. Краснов, Э.И. Павлова, О.А. Самончик, Л.П. Фомина // Государство и право. – 2000. – № 7. – С. 32.

земельного участка определяется договором купли-продажи земельного участка, а в случае отсутствия условия о сроке, передача должна быть осуществлена в разумный срок.

Обязательство считается исполненным с подписания сторонами соответствующего акта и вручения земельного участка покупателю, если иное не предусмотрено договором купли-продажи земельного участка (абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ). В случае, если одна из сторон уклоняется от подписания передаточного акта или иного соответствующего документа на условиях, предусмотренных договором, это свидетельствует: со стороны продавца – об отказе от исполнения обязанности передать земельный участок, а со стороны покупателя – об отказе от исполнения обязанности такой участок принять (абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ).

Так как приобретение земельного участка по договору купли-продажи является «производным» или «вторичным» способом приобретения права собственности на землю, то новый собственник впоследствии приобретает земельный участок со всеми ограничениями и обременениями данного земельного участка, которые уже были установлены к моменту его продажи. Поэтому в п. 1 ст. 37 ЗК РФ четко закреплено, что продавец обязан уведомить покупателя обо всех установленных ограничениях и обременениях на земельный участок, так как продавец обязан передавать покупателю товар, который был бы свободным от прав третьих лиц (п. 1 ст. 460 ГК РФ), за исключением тех случаев, когда покупатель осведомлен и согласен принять товар, который обременен такими правами¹.

Именно поэтому, в силу ст. 554 ГК РФ в договоре купли-продажи земельного участка должны быть указаны все данные, которые позволят максимально определенно идентифицировать земельный участок, подлежащий по договору передаче покупателю. Основные характеристики земельного участка, такие как его площадь, месторасположение, границы и т.д., должны быть отражены в кадастровом паспорте на земельный участок². Также в договорах следует указывать категорию земельного участка, которая определяет его целевое использование. Вот почему по общему правилу предметом договора в данном случае могут быть только те земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет (п. 1 ст. 37 ЗК РФ).

В договорах купли-продажи земельных участков так же не должны содержаться условия, которые предусмотрены п. 2 ст. 37 ЗК РФ. Недопустимыми, согласно законодательству, признаются такие условия договора купли-продажи земельного участка, которые устанавливают право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию, которые ограничивают дальнейшее распоряжение земельным

¹ Касьянова О.В. Указ. соч.

² Корнеев А.Л. Указ. соч. С. 47.

участком, и которые ограничивают ответственность продавца при предъявлении прав на земельные участки третьими лицами.

При наличии таких условий, а также согласно п. 3 ст. 37 ЗК РФ иной информации, которая способна оказать влияние на решение покупателя о покупке земельного участка (например, заведомо ложная информация о качественных свойствах земли, что окажет влияние на планируемое использование такого участка и его стоимость) покупатель имеет право требовать уменьшения цены за земельный участок либо расторжения договора купли-продажи с возмещением причиненных покупателю убытков.

В свою очередь, в соответствии с п. 3 ст. 484 ГК РФ, продавец имеет право требовать от покупателя принять земельный участок либо отказаться от исполнения соответствующего договора в одностороннем порядке, если покупатель не принимает такой участок или отказывается его принять в нарушение закона, иных нормативно правовых актов либо самого договора купли-продажи.

Не совсем ясно, почему законодатель определил именно такие условия в п. 2 ст. 37 ЗК РФ. Так, условия об ограничении дальнейшим распоряжением земельным участком находят свое отражение в ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности», как и условия об ограничении ответственности продавца при предъявлении прав на земельные участки третьими лицами предусмотрены ст. 461 ГК РФ «Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя» в общем виде. Следовательно, норма п. 2 ст. 37 ЗК РФ больше относится к регулированию гражданских правоотношений, нежели земельных. Так, например, Н.П. Гришин считает, что наличие данной нормы в ЗК РФ не отражает никакого смыслового значения, а просто дублирует нормы ГК РФ, в связи с чем, предлагает исключить данную норму¹.

С данным мнением нельзя согласиться, поскольку купля-продажа земельных участков, благодаря своему предмету, является специфичным правовым институтом и подпадает под специальное регулирование земельного законодательства. Соответственно наличие рассматриваемой нормы в ЗК РФ в целом значительно облегчает поиск условий, относящихся к исследуемому договору, ввиду их нахождения в одной статье. Тем не менее стоит указать, что положения данной нормы могут быть расширены путем внесения дополнительных условий. Например, условия, ограничивающие ответственность покупателя, который нарушил сроки оплаты по договору.

Таким образом, как уже было отмечено, договор купли-продажи земельного участка является особой разновидностью договора купли-продажи недвижимости. Вследствие

¹ Гришин Н.П. Указ. соч. С. 9.

особенностей его предмета, данный договор находится на стыке гражданско-правового и земельно-правового регулирования, в связи с чем имеет большое теоретическое и практическое значение установление правильного соотношения между нормами гражданского и земельного законодательства. Важность совершенствования земельного законодательства заключается в разработке таких правил, которые будут гарантировать стабильный порядок в регулируемых отношениях, способствовать минимизации рисков сторон и позволят достичь при заключении сделки взаимовыгодного результата для сторон.

Поскольку существует несколько видов договора купли-продажи земельного участка, соответственно, каждый из них обладает отличительными особенностями, выражающимися не только в категории (назначении) земельных участков и цели их приобретения, а также в субъектном составе. В связи с этим в следующих главах более подробно будут рассмотрены особенности договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также особенности договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

2 Особенности договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

До недавнего времени земля в России находилась в исключительной собственности государства, однако с переходом на рыночную форму управления появилась возможность передачи земель из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц. Одним из оснований такой передачи является договор купли-продажи, по которому предоставление земельного участка в собственность происходит за плату. Купля-продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, является одной из самых распространенных сделок с землей на рынке РФ¹. Стоит обратиться к официальным сведениям из Росреестра², согласно которым по состоянию на 1 января 2019 года в государственной и муниципальной собственности находилось 1579436,2 тыс.га земли, что составляет 92,2% от общей площади (из них в собственности РФ – 995293,4 тыс.га, в собственности субъектов РФ – 22427,2 тыс.га, и в муниципальной собственности – 15023,7 тыс.га), в свою очередь в собственности граждан и юридических лиц находилось 133082,9 тыс.га земли, что составляет лишь 7,8% от общей площади. На примере Томской области за 2019 год: в государственной и муниципальной собственности – 30776 тыс.га, что составляет 97,8% от общей площади, а в частной собственности – 663,1 тыс.га, что составляешь лишь 2,1%³. Указанные данные демонстрируют существенный перевес в сторону государственных и муниципальных образований по количеству земли, находящейся в их собственности, что подтверждает заинтересованность граждан и юридических лиц в приобретении таких участков, например, по договору купли-продажи, а также значимость законодательного закрепления особенностей заключения таких сделок.

Поскольку ГК РФ регулирует только общие положения купли-продажи, которые относятся к любому объекту гражданских прав, то земельное законодательство дополняет данные положения и устанавливает особые нормы относительно земельных участков, как объекта, который участвует в гражданском договоре.

Так, в регулировании договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, играет главную роль земельно-правовой

¹ Крассов О.И. Земельное право : учеб. / О.И. Крассов – М. : НОРМА, 2017. – С. 83.

² См.: Государственный национальный доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>.

³ Доклад о состоянии и использовании земель в Томской области за 2019 год [Электронный ресурс] // Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – URL: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/70_zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/.

аспект, который вытекает из специфики объекта данных правоотношений – земли, а так же его субъектного состава: РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, которые являются в данном случае собственниками земельных участков и выступают в качестве продавца по договору¹.

Стоит отметить, что договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, помимо земельного законодательства, а именно: ЗК РФ (как специального федерального закона), регулируется и иными федеральными законами, которые охватывают отношения, связанные с куплей-продажей земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, как, например:

- Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества»², который указывает, что приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления (п. 1 ст. 2), а также то, что отчуждение государственного и муниципального имущества в собственность физических и (или) юридических лиц осуществляется исключительно на возмездной основе (п. 2 ст. 2). К отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным настоящим ФЗ, применяются нормы гражданского законодательства (ч. 4 ст. 3);

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», регламентирующий положения, которые распространяют свое действие на объекты оценки, находящиеся как в государственной, муниципальной, так и частной собственности, в отношении которых совершаются различные сделки, в том числе купля-продажа. Закон содержит понятие кадастровой стоимости (ст. 3) и государственной кадастровой оценки (ст. 24.11); закрепляет безусловное право РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки таких объектов (ст. 6). Ст. 7 устанавливает, если законодательством и договором не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, то установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Правило распространяется и на случаи, когда употребляются термины «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и др.;

- Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и

¹ Аверьянова Н.Н. Правовое регулирование купли-продажи земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н.Н. Аверьянова. – Саратов, 2004. – С.5.

² О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 дек. 2001 № 178-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹, который регулирует отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и расположенных на территориях, которые указаны в ст. 1 Закона. В ст. 10 указанного Федерального закона указаны условия, на основании которых гражданин вправе приобрести в собственность такой земельный участок, также определяются сроки, когда уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи земельного участка и направляет их гражданину с указанием способа направления, а также случаи возврата заявления. В ст. 11 содержатся ограничения, не допускающие заключение договора купли-продажи (п. 1 ст. 11);

- Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»², который, в целях разграничения государственной и муниципальной собственности на землю, определяет в ст. 3.1, какие именно земельные участки относятся к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности; перечисляет субъектов, в полномочия которых входит предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (ст. 3.3), а также затрагивает другие важные вопросы, касающиеся отношений, связанных с куплей-продажей земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», включающий в себя ст. 10, которая содержит положения о предоставлении соответствующих земельных участков гражданам и юридическим лицам в собственность, и отсылает к нормам ЗК РФ;

- Иные Федеральные законы «О личном подсобном хозяйстве» (в п. 5 ст. 4 сделан акцент на максимальный размер общей площади земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, который равен 0,5 га)³, «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (содержится ст. 12, которая звучит как «Предоставление земельных

¹ Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

³ О личном подсобном хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 07 июля 2003 № 112-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления фермерским хозяйством его деятельности», однако в статье идет отсылка на ЗК РФ в регулировании установления порядка предоставления)¹, и т.д.

Помимо федеральных законов, можно отнести иные нормативные правовые акты, например, постановление Правительства РФ от 26.03.2015 № 279 «Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов», которое устанавливает порядок определения цены земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для договора купли-продажи без проведения торгов². Также, например, Приказ Минэкономразвития РФ от 12 января 2015 г. № 1, утверждающий перечень документов, которые необходимо приложить заинтересованным лицам при подаче заявления о приобретении прав на земельный участок без проведения торгов. Данные документы подтверждают права заявителя на приобретение участка таким способом³.

Также следует указать на Закон Томской области «О земельных отношениях в Томской области» от 09.07.2015 № 100-ОЗ (далее – Закон Томской области «О земельных отношениях»)⁴, регулирующий отношения по приобретению гражданами и юридическими лицами в собственность земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, но прежде следует обозначить соотношение федерального законодательства и законодательства субъектов РФ касательно исследуемых отношений.

Положение абз. 1 п. 1 ст. 2 ЗК РФ гласит, что земельное законодательство в соответствии с положением п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ находится в совместном ведении РФ и ее субъектов.

Совместное введение подразумевает под собой осуществление субъектом РФ правового регулирования таким образом, что, реализуя свои полномочия, субъект Российской

¹ О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 11 июня 2003 № 74-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 26 марта 2015 № 279 // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

³ Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 12 янв. 2015 г. № 1 // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

⁴ О земельных отношениях в Томской области [Электронный ресурс] : Закон Томской области от 9 июля 2015 г. № 100-ОЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

Федерации учитывает пределы такой реализации, установленные федеральными законами, и осуществляет свою деятельность самостоятельно путем согласования своих действий, поскольку необходимо принимать во внимание наличие особенностей каждого региона.

Такая «самостоятельность» субъектов РФ может быть осуществлена как путем прямого закрепления права или обязанности для субъекта Российской Федерации на принятие соответствующих положений и нормативно-правовых актов по вопросам, содержащимся в законодательстве РФ (путем делегирования полномочий), так и путем закрепления соответствующих норм по собственной инициативе. Подобная возможность объясняется существованием исключительных природных и климатических условий на территории каждого субъекта РФ. Также следует учитывать традиции граждан, населяющих соответствующие регионы, и различные экономические условия¹.

Так, например, в пп. 2 п. 2 ст. 39.4 ЗК РФ указано, что цена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, отчуждение которого происходит по договору купли-продажи земельного участка без проведения торгов определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта РФ, в случае, когда такой земельный участок находится в собственности субъекта РФ и государственная собственность на такой участок не разграничена.

Так в Законе Томской области «О земельных отношениях» содержится ст. 16, определяющая цену продажи таких земельных участков, находящихся в собственности Томской области (подробнее положение указанной статьи будет рассмотрено далее).

Данный закон, в частности, устанавливал и такие основания: для отказа в проведении аукциона по продаже земельного участка (ст. 11), и для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на кадастровом плане территории (ст. 12), которые с 1 января 2020 утратили силу.

ЗК РФ на сегодняшний день содержит целую главу V.1., посвященную случаям, порядку и особенностям предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которая так же содержит нормы, регулирующие куплю-продажу таких участков. Данная глава была введена в ЗК РФ Законом № 171-ФЗ от 23.06.2014 и вступила в силу с 1 марта 2015 года, претерпев существенные изменения.

¹ Болтанова Е.С. Место законодательства субъектов Российской Федерации в системе земельного законодательства / Е.С. Болтанова // Юрист. – 2016. – № 10. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

В действующем законодательстве достаточно подробно регламентирована процедура передачи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в собственность иным лицам, что, прежде всего, является оправданным с точки зрения достаточности и полноты правовой регламентации вопросов. Поскольку именно скудность и неполноценность законодательного урегулирования исследуемых вопросов дает начало для такого последствия как неоднозначное понимание норм, вследствие чего приводит к неверному применению этих норм на практике, а в дальнейшем порождает злоупотребление как со стороны органов власти, так и со стороны граждан и юридических лиц¹. Однако есть ученые, которые считают, что ЗК РФ серьезно перегружен в данном аспекте, в связи с чем, вносят предложения о переносе отдельных процедурных норм, регламентирующих куплю-продажу земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в специальные нормативные положения подзаконного характера².

Стоит перейти к более полному рассмотрению особенностей, чтобы сделать соответствующие выводы.

Признаки и существенные условия в данном случае не отличаются от обычного договора купли-продажи земельного участка. Однако субъектный состав данного договора имеет свои особенности. Поскольку «продавцом земельного участка может являться только его собственник, как субъект, обладающий всеми правомочиями, а особенно правомочием по распоряжению земельным участком как объектом гражданских прав»³, то одной из сторон рассматриваемого нами договора являются: исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления (ст. 39.2 ЗК РФ), которые обладают полномочиями по управлению и распоряжению земельными участками в соответствии с положениями земельного законодательства.

РФ осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в ее собственности, то есть федеральной, уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника федерального имущества, является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество), которое находится в ведении Министерства финансов РФ. Росимущество осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы⁴ во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами

¹ Бутовецкий А.И. Новое в земельном законодательстве (обзор положений Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс в Российской Федерации» / А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2014. – № 3. – С. 72.

² Железнов Д.С. Изменения в ЗК РФ за 2015 год / Д.С. Железнов // ЭЖ-Юрист. – 2016. – № 4. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Касьянова О.В. Указ. соч.

⁴ В нашем регионе соответственно – Территориальное управление Росимущества в Томской области.

исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления¹. Также, согласно ЗК РФ, полномочия федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений, предусмотренных ЗК РФ, могут передаваться для осуществления органам исполнительной власти субъектов РФ постановлениями Правительства РФ (ст. 9.1), а полномочия органов государственной власти субъекта РФ и органов местного самоуправления могут быть перераспределены между ними (ст. 10.1) на основании ч. 1.2 ст. 17 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»². Субъекты РФ осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ. Органы местного самоуправления соответственно осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Так, например, полномочия исполнительного органа государственной власти Томской области по управлению государственным имуществом Томской области (Департамента по управлению государственной собственностью в Томской области – далее Департамент), а также полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области в области земельных отношений зафиксированы в Законе Томской области «О земельных отношениях», согласно положениям которых Департамент заключает договоры купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности Томской области, принимает решения о проведении аукциона по продаже таких участков и о предварительном согласовании предоставления участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также иные полномочия, установленные законодательством РФ и субъекта РФ (ст. 4). Органы местного самоуправления осуществляют управление и распоряжение исследуемыми земельными участками, предоставляют их гражданам и юридическим лицам в собственность, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также иные полномочия, в соответствии со ст. 5 Закона Томской области.

Что касается покупателей по данному договору, то ими могут быть любые физические и юридические лица (п. 2 ст. 15 ЗК РФ), которые заинтересованы в покупке земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Однако, несмотря на это, в некоторых случаях, предусмотренных законом, субъектный состав может быть ограничен.

¹ О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 5 июня 2008 г. № 432 // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 окт. 2003 г. № 131-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

Так, например, при заключении договоров купли-продажи земельного участка покупателями не могут быть:

- иностранное государство, международная организация, иностранный гражданин, лицо без гражданства, иностранное юридическое лицо или юридическое лицо, в уставном (складочном) капитале которого имеется доля иностранного государства, международной организации, иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, если предметом договора купли-продажи является земельный участок, предоставленный гражданам в соответствии с ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ст. 11);

- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, если предметом договора купли-продажи является земельный участок, расположенный на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях РФ в соответствии с федеральными законами (п. 3 ст. 15 ЗК РФ). До установления Президентом РФ указанного перечня запрет распространяется на все земельные участки, расположенные на приграничных территориях (п. 5 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Законодательством могут быть установлены иные ограничения субъектного состава участников исследуемого договора купли-продажи¹.

Не только физическое лицо может быть стороной в сделке. Также может выступать и юридическое лицо, но оно должно быть зарегистрировано в установленном законодательством порядке. От имени юридического лица в сделке обычно выступает либо его руководитель, либо представитель на основании выданной доверенности². Есть случаи, когда руководитель или представитель не могут самостоятельно принять решение о приобретении земельного участка по договору купли-продажи. При совершении таких сделок следует учитывать положения законодательства, регулирующего деятельность соответствующих юридических лиц. В данном случае речь идет о том, является ли данная сделка для конкретного предприятия крупной. Например, она может быть связана с приобретением имущества, цена которого составляет более 25% от балансовой стоимости

¹ Позднякова Е.А. Особенности заключения договора купли-продажи земельного участка / Е.А. Позднякова // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2011. – № 3 (122). – С. 121.

² Позднякова Е.А. Указ. соч. С. 120.

активов общества. Так, в соответствии со ст. 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»¹, решение о совершении крупной сделки принимается общим собранием участников общества.

В договоре купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, существенными условиями являются также предмет и цена. Предмет договора купли-продажи данных земельных участков имеет свою особенность, поскольку они находятся в государственной и муниципальной собственности, данная специфика влияет на плату, определяемую целевым назначением и разрешенным использованием земельных участков². Гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены в собственность любые земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, за исключением тех, которые не могут находиться в частной собственности в соответствии с ЗК РФ и иными федеральными законами. А при установлении рыночной цены таких земельных участков необходимо также учитывать все иные нормативные акты земельного законодательства, регулирующие формирование цены и соответствующие методическим рекомендациям³.

Стоит начать с того, что в соответствии с п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе и по заявлениям граждан и юридических лиц. При принятии решения у уполномоченного органа имеется обязанность по проверке наличия или отсутствия необходимых оснований, закрепленных в п. 16 ст. 11.10, а также п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

В п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ содержится перечень условий, при которых исследуемый земельный участок не может быть предметом аукциона. При выявлении обстоятельств, перечисленных в данной норме, уполномоченный орган в соответствии с положениями п. 24 указанной статьи, принимает решение об отказе в проведении аукциона. Однако в какой промежуток времени такое решение должно быть принято – нигде не закреплено. Как гласит абз. 2 п. 2 ст. 3 ЗК РФ: к земельным отношениям применяются нормы других отраслей права, если такие отношения не урегулированы земельным законодательством. В связи с чем, необходимо обратиться к абз. 1 п. 4 ст. 448 ГК РФ, который указывает, что организатор

¹ Об обществах с ограниченной ответственностью [Электронный ресурс] : федер. закон от 8 февр. 1998 г. № 14-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² Войновский Д.О. Правовое регулирование сделок с землями населенных пунктов : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Д.О. Войновский. – М., 2007. – С. 22.

³ Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

открытых торгов имеет право отказаться от проведения аукциона в любое время, однако не позднее чем за три дня до наступления даты, в которую он будет проведен. Тем самым, гражданское законодательство как бы «избавляет» организатора в случае такого отказа от ответственности по возмещению убытков участникам аукциона. Конечно, такие обстоятельства (п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ) могут возникнуть и в период со дня принятия соответствующего решения до самой даты проведения аукциона, однако неопределенный законодателем срок отрицательно сказывается на участниках таких аукционов, на их правах и интересах. В этой связи представляется необходимым закрепить в земельном законодательстве предельный срок, в течении которого организатор вправе принять соответствующее решение.

В случае, если нет оснований для отказа в проведении торгов, то уполномоченный орган примет решение о проведении аукциона, после чего он в обязательном порядке должен будет разместить на официальном сайте и опубликовать по месту нахождения земельного участка извещение о проведении аукциона с необходимыми сведениями, что подробно регламентировано п.п. 19-23 ст. 39.11 ЗК РФ.

Как уже было отмечено ранее в ст. 39.3 ЗК РФ закреплено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат продаже с помощью торгов (в форме аукционов), либо без их проведения.

Так, общие положения о торгах закреплены в ст. 447-449 ГК РФ. Однако гражданское законодательство не содержит определения понятия «торги». В связи с чем, в гражданско-правовой доктрине также отсутствует единый подход к данному понятию.

Некоторые ученые указывают, что торги в их понимании это один из способов заключения договоров, тесно связанный с основными законами свободного рынка и выражающий их наиболее последовательно. Конкуренция в данном случае представляет собой неотъемлемую часть торгов¹.

Другие под «торгами» понимают сложный правовой механизм, который включает в себя ряд определенных действий, направленных на обеспечение порядка в действиях организатора, конкуренции среди участников таких торгов, и, как следствие, заключение договора².

Так, Н.П. Гришин дает следующую интерпретацию «торгам». Если говорить о продаже такого объекта как земельные участки, то торги представляют собой «совокупность

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч.

² См., например: Борисов Д.Ю. Гражданско-правовая регламентация торгов на размещение заказов для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Д.Ю. Борисов. – Волгоград, 2010. – С. 7.; Байметов А.А. Недействительность сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А.А. Байметов. – Краснодар, 2009. – С. 14.

специальных юридических действий состязательного порядка по выполнению правил и предписаний нормативных актов заключения договоров купли-продажи земельного участка, включающих в себя обязательное надлежащее опубликование о предстоящих торгах, подачу заинтересованными лицами заявок на участие в них, внесение задатка, прохождение процедуры непосредственного торга, подписание лицом, выигравшим торги, протокола торгов и заключение договора купли-продажи земельного участка, приобретаемого из состава земель государственной или муниципальной собственности»¹.

М.П. Имекова делает вывод, что торги – это конкурентная процедура предоставления в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, цель которой – заключение соответствующего договора².

Приведенные позиции подтверждают, насколько сложным и комплексным представляется данное понятие.

Поскольку гражданское законодательство содержит лишь общие положения, касающиеся торгов, то земельное законодательство подошло к их закреплению более подробно. Так, ст. 39.11 ЗК РФ, посвящена подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ст. 39.12 ЗК РФ, детализирует процедуру проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и ст. 39.13 ЗК РФ, в которой описаны нюансы проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме.

Стоит указать, что до 1 марта 2015 года торги проводились как в форме аукциона, так и конкурса. Е.С. Болтанова полагает, что «вытеснение» такой формы торгов как конкурс объясняется стремлением законодателя «обеспечить максимальную доступность, прозрачность и равенство заинтересованных в получении земельных участков лиц», а также, вероятно, минимизацию коррупционных проявлений³. Однако такой подход не является единственно верным. Полагается необходимым сохранить конкурсную процедуру в отдельных случаях во избежание негативных последствий⁴.

Стоит обратить внимание, что порядок проведения итогов аукциона по продаже исследуемых участков, который содержится в земельном законодательстве несколько

¹ Гришин Н.П. Указ. соч. С. 10.

² Имекова М.П. Значение торгов в процедуре предоставления государственных или муниципальных земельных участков / М.П. Имекова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 12. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Болтанова Е.С. Правовое регулирование возникновения прав граждан и юридических лиц на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности / Е.С. Болтанова // Хозяйство и право. – 2015. – № 1. – С. 47.

⁴ См.: Болтанова Е.С. Указ. соч. С. 48; Беляева О.А. Торги: теоретические основы и проблемы правового регулирования: дис. ... докт. юрид. наук / О.А. Беляева. – М., 2012. – С. 191-197.

отличается от того, что по общим правилам, установлен абз. 1 п. 6 ст. 448 ГК РФ. Так согласно положению данной нормы: протокол о результатах проведенных торгов, подписанный лицом, выигравшим соответствующие торги, и организатором торгов, имеет силу договора. ЗК РФ, также учитывая сущность указанной нормы, в ст. 39.12 устанавливает необходимость как оформления протокола результатов аукциона (п. 15), так и заключения договора купли-продажи (упоминается в п.п. 13, 14, 20).

Такой подход в земельном законодательстве полагается целесообразным, поскольку нет необходимости включения всех сведений, указанных в п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ, в договор, куда правильнее отнесение их в отдельный документ.

Согласно ст. 39.4 ЗК РФ цена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона.

Под начальной ценой понимается рыночная стоимость такого земельного участка, выбранная уполномоченным органом и определенная в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Это объясняется тем, что в случае наличия кадастровой стоимости земельного участка, которая признается актуальной, действия на определение рыночной стоимости (проведение торгов, заключение контракта на проведение рыночной стоимости и т.д.), не во всех случаях признаются целесообразными¹.

Однако, например, в ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» содержится четкое указание относительно стоимости: кадастровая стоимость земельных участков – в случае создания хозяйственного общества путем преобразования унитарного предприятия, в остальных случаях – рыночная (п. 3 ст. 11).

Так, в п. 3 ст. 39.3 ЗК РФ установлено, что, «если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу», в то время как ГК РФ в ч. 5 ст. 447 закрепляет положение о том, что

¹ Боголюбов С.А. Комментарий к Земельному Кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М., 2017. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

аукцион, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся. В свою очередь, земельное законодательство, учитывая данное положение, указывает в Законе случаи, при которых аукцион будет признан несостоявшимся.

Согласно п. 12 ст. 39.12 ЗК РФ аукцион признается несостоявшимся в двух конкретных случаях. Так, по результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе принято либо 1) решение, содержащее отказ в допуске к такому участию всех заявителей, либо 2) решение о допуске и признании участником проводимого аукциона только одного заявителя.

В соответствии с п. 14 указанной статьи аукцион также признается несостоявшимся, если на момент окончания срока подачи заявок на участие в аукционе 1) подана только одна заявка на участие в таком аукционе или 2) не подано ни одной соответствующей заявки.

И, наконец, случай, предусмотренный п. 19 рассматриваемой статьи указывает: аукцион признается несостоявшимся, если 1) участие в нем принимает только один участник, 2) при проведении аукциона не присутствует ни один из участников, 3) если после трехкратного объявления предложения о начальной цене земельного участка не поступило ни одного предложения о соответствующем предмете аукциона, которое предусматривало бы более высокую его цену.

В тех случаях, когда участник единственный принимает участие в аукционе либо подана лишь одна заявка на такое участие, то согласно п. 3 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельного участка осуществляется указанному лицу, при условии, что такое лицо соответствует требованиям к участникам аукциона, которые указаны в извещении о проведении соответствующего аукциона, а заявка соответствует указанным в извещении условиям (данное положение уточнено в п.п. 13, 14, 20 ст. 39.12 ЗК РФ). Гражданское законодательство относительно данной ситуации не содержит запрета на заключение договора, если торги были признаны несостоявшимися.

При этом договор купли-продажи с лицами, о которых указано выше (п. 3 ст. 39.3 ЗК РФ), заключается по начальной цене предмета аукциона.

В случае, если аукцион будет признан несостоявшимся, и договор по итогу заключен не будет, то уполномоченный орган вправе провести повторный аукцион и определить новую начальную цену (снизив ранее установленную, но не более, чем на 30%), что предусмотрено п. 17 ст. 39.11 ЗК РФ.

В случае выявленных нарушений территориальные органы ФАС РФ в соответствии с Федеральным законом «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ¹, а именно ст. 15, 17 выносят решения о выдаче предписания о прекращении такого нарушения.

С 1 марта 2015 года законодатель ввел п. 2 ст. 39.11 ЗК РФ, который запретил объединение нескольких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона. Данное положение было необходимым, поскольку до его введения в Кодекс существовала неоднозначная судебная практика, которая исследовалась многими учеными². По состоянию на 2020 год безусловно можно сказать, что следствием законодательного урегулирования данного положения стал положительный результат, который выражается в сложившемся судами единообразном подходе и в «здоровой» конкуренции применительно к проведению аукционов по продаже рассматриваемых земельных участков³.

Имеется еще одно важное положение, которое содержится в п. 27 ст. 39.12 ЗК РФ. В случае, если победители аукционов избежали заключения договора купли-продажи земельного участка, который является предметом аукциона, а также и иные лица, с которыми заключаются указанные договоры (п.п. 13, 14, 20 ст. 39.12 ЗК РФ), то сведения о таких лицах вносятся в реестр недобросовестных участников в соответствии с Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 о порядке ведения такого реестра⁴.

Данные сведения исключаются из реестра лишь по истечении двух лет со дня их внесения (п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ). Все это время лица, занесенные в реестр не допускаются к участию в аукционе (пп. 4 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ).

Внесение таких сведений не всегда проходит безошибочно. Бывают случаи, когда внесение сведений происходит с опозданием, либо такие сведения не вносятся в принципе, что обуславливает дальнейшее злоупотребление со стороны недобросовестных участников⁵.

Однако бывают и такие ситуации, когда в реестр попадают участники по ошибке. В любом случае, заинтересованные лица вправе обжаловать внесение сведений о них в реестр недобросовестных участников в судебном порядке (п. 33 ст. 39.12 ЗК РФ).

¹ О защите конкуренции [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 июля 2006 № 135-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

² См.: Болтанова Е.С. Указ. соч. С. 48; Имекова М.П. Указ. соч.

³ Данный вывод сделан на основании результата поиска судебной практики, который показал, что с 2015 года количество судебных решений по данному вопросу свелось к минимуму.

⁴ О порядке ведения реестра недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности... [Электронный ресурс] : приказ ФАС России от 14 апр. 2015 № 247/15 // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

⁵ Вычерова Н.В. Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, путем проведения торгов / Н.В. Вычерова // Серия История и право. – 2017. – Том 7. – № 2 (23). – С. 33.

Наличие такого реестра является необходимым для ограничения неправомерных действий со стороны недобросовестных лиц, а также для предупреждения возможных злоупотреблений со стороны иных лиц, однако желательно решить вопрос со своевременным внесением сведений и недопущением возможных ошибок.

Законодателем предусмотрен также и иной случай, когда заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, происходит без проведения торгов (такие участки указаны в п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, перечень их является исчерпывающим). В том числе в перечне содержится пункт 8, осуществляющий продажу земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, особенности которых будут рассмотрены в следующей главе.

Одной из особенностей данного способа заключения договора является предварительное согласование предоставления земельного участка. Оно является необходимым в случаях, когда земельный участок только предстоит образовать и его границы подлежат уточнению (абз. 2 п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ). Если такая необходимость отсутствует – предварительное согласие не требуется.

Если лицо желает приобрести земельный участок на соответствующем праве без проведения торгов, к заявлению ему необходимо приложить документы, которые такое право подтвердят (п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ), а также иные документы, которые содержатся в перечне, предусмотренном п. 1,2 ст. 39.15 ЗК РФ.

В данном случае законодательством установлен срок для рассмотрения заявления о предварительном согласовании, проверки наличия или отсутствия оснований, и принятия соответствующего решения, который не может превышать 30 дней (п. 7 ст. 39.15 ЗК РФ), за исключением случая, предусмотренного п. 7.1 указанной статьи. В случае, если основание указано не будет – заявление будет возвращено уполномоченным органом с указанием причин на основании п. 3 ст. 39.15, п. 3 ст. 39.17 ЗК РФ.

Однако не всегда причины, указанные в п.п. 1,2 ст. 39.15 могут оказать влияние на владение заявителем земельного участка. Так, например, пп. 4 п. 2 данной статьи гласит, что к заявлению обязательно должны быть приложены подтверждающие полномочия представителя документы, если заявление подается таким лицом, в противном случае представленное заявление будет возвращено в течение 10 дней. Подход законодателем выбран весьма формальный. Представляется, что куда «гуманнее» было бы в таком случае закрепить срок, например, 14 дней, в течение которого заявитель мог бы устранить допущенные им недостатки, после чего заявление со всеми приложенными документами (если больше не имеется недостатков) было принято уполномоченным органом для совершения дальнейших действий. В случае неустранения недостатков – заявление вернуть. Таким образом, в

данном случае учитывались бы интересы заявителей, и весь процедурный процесс проходил быстрее.

В случае принятия положительного решения – такое решение является основанием для предоставления участка в собственность. Так же, в п. 8 ст. 39.15 ЗК РФ указаны основания, при наличии которых уполномоченным органом будет вынесено решение об отказе в предварительном согласовании.

В ст. 39.16 и 39.17 ЗК РФ подробно содержатся положения по предоставлению государственных и муниципальных земельных участков в собственность, а также положения, содержащие основания, по которым уполномоченный орган отказывает в таком предоставлении.

Необходимо отметить, что обе статьи 39.14 и 39.17 ЗК РФ относятся к вопросу о предоставлении земельных участков, в свою очередь последняя из них охватывает по большей части формальный аспект. Н.В. Вычерова считает, что здесь предоставление участка в собственность – это ни что иное как упорядоченная процедура совершения определенных действий, которые предусмотрены в Кодексе¹. В связи с чем, более разумным считается фиксация положений обеих норм о порядке предоставления рассматриваемых земельных участков в единой статье.

Стоит отметить еще одну особенность, так согласно п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ гражданин либо крестьянское (фермерское) хозяйство могут подать заявление на предоставление в собственность земельного участка для целей, перечисленных в данной статье. Если нет оснований для отказа, то уполномоченный орган осуществляет опубликование такого заявления, а также размещает заявление в сети Интернет. Особенность заключается в том, что согласно законодательству, другие граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства, которые ознакомились с опубликованным извещением и заинтересовались покупкой такого земельного участка, вправе подать заявление с намерением участвовать в аукционе. Подать такое заявление они могут в течении 30 дней. Если срок истек, и заявлений не поступило, то с гражданином или крестьянским (фермерским) хозяйством заключается договор купли-продажи без проведения торгов. Однако, если в течение установленного срока поступило заявление от другого заинтересованного лица, уполномоченный орган в соответствии с пп. 1 п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка первоначальному заявителю без торгов, а также принимает решение о проведении аукциона в отношении установленного земельного участка для целей, указанных в заявлении.

¹ Вычерова Н.В. Указ. соч. С. 31.

Цена земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при заключении договора купли-продажи без торгов, если иное не установлено федеральными законами, определяется в соответствии с п. 2 ст. 39.4 ЗК РФ¹. Цена таких участков не может быть выше его кадастровой стоимости или иного размера цены, если он прямо предусмотрен законодательством. Постановлением Правительства РФ от 15.03.1997 № 319 установлено, что такое превышение не может быть более, чем 75% уровня рыночной цены.

Так, при установлении цены исследуемого земельного участка необходимо руководствоваться Правилами определения цены таких участков, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 26.03.2015 № 279.

Согласно данным Правилам цена земельного участка устанавливается в размере 60% его кадастровой стоимости и в размере 2,5% в отдельных случаях, предусмотренных ст. 39.3 ЗК РФ².

Законами субъектов РФ установлено, что цена исследуемых земельных участков, определяется кадастровой стоимостью таких участков или в процентном соотношении от их кадастровой стоимости. Сам размер процентов различается в зависимости от таких факторов как: 1) цель предоставления земельных участков, 2) уровень доходов населения, 3) степень востребованности земельных участков на территориях различных муниципальных образований.

Например, ст. 16 Закона Томской области «О земельных отношениях в Томской области», устанавливает цены продажи земельных участков, которые находятся в государственной собственности Томской области, с расположенными на таких участках зданиями, сооружениями, и случаи, когда кадастровая стоимость таких участков будет равна

¹ Согласно п. 2 ст. 39.4 ЗК РФ цена определяется в порядке, установленном: 1) Правительством РФ, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, 2) органом государственной власти субъекта РФ, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, 3) органом местного самоуправления, соответственно, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

² В соответствии с п. 3 Правил: цена земельного участка определяется в размере 60% его кадастровой стоимости при продаже: земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, гражданину, являющемуся собственником здания или сооружения, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и расположенных на приобретаемом земельном участке, или земельного участка, предоставленного юридическому лицу – собственнику здания или сооружения, являющихся объектами федерального или регионального значения и расположенных на приобретаемом земельном участке; В соответствии с п. 4 Правил цена земельного участка определяется в размере 2,5% его кадастровой стоимости при продаже: земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами, в случае, предусмотренном пп. 4 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, или юридическому лицу – в случае, предусмотренном пп. 5 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, и земельного участка, в отношении которого снято ограничение оборотоспособности, или земельного участка, образованного из земельного участка или земель, в отношении которых снято ограничение оборотоспособности, гражданам, юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на указанном земельном участке зданий, сооружений, право собственности на которые возникло в период отнесения соответствующих земельных участков или земель к изъятым из оборота или ограниченным в обороте, но не позднее 1 июля 2012 г., в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2%. А также цены для иных собственников таких зданий и сооружений в зависимости от численности населения и расположения¹.

Однако, если покупатель по договору купли-продажи приобретает и земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и здание, которое расположено на земельном участке, то цену такого участка нельзя определять в соответствии с п. 1 ст. 2 ФЗ № 137-ФЗ от 25.10.2001, а также законами субъектов, в нашем случае в соответствии со ст. 16 Закона Томской области, приведенной выше.

Остальные лица могут приобрести земельные участки, находящиеся в собственности Томской области, по цене продажи, равной рыночной стоимости таких земельных участков, определенной в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», если иное не установлено законодательством РФ. Также, согласно ч. 4 ст. 39.4 ЗК РФ, иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с ЗК РФ.

Помимо предмета и цены О.В. Костина полагает, что в договоре купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должно выступать существенным условием требование о качестве продаваемой земли². Ф.П. Румянцев в данном случае предлагает учитывать качество конкретного земельного участка в данных, которые включаются в государственный кадастр недвижимости. По мнению автора, точное и полное описание качества объекта позволит уменьшить количество споров по возникновению претензий к качеству продаваемого земельного участка³.

Главным преимуществом в приобретении земельного участка у государства или муниципальных органов является его цена и местоположение. Нередко цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, бывает ниже рыночной стоимости, однако самой сделке предшествует немалое количество бюрократических процедур. Если же необходим именно такой земельный участок, то получить его можно двумя способами, описанными выше: по итогам проведения торгов или без проведения процедуры торгов. При этом нужно учитывать сложность таких процедур и

¹ В соответствии с п. 2 ст. 16 Закона Томской области «О земельных отношениях»: цена будет равняться либо пятикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в случае нахождения такого участка в населенном пункте с численностью населения от 500 тысяч до 3 миллионов человек, либо трехкратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в случае нахождения такого земельного участка в населенном пункте с численностью населения до 500 тысяч человек либо за пределами границ населенных пунктов.

² Костина О.В. Указ. соч. С. 26.

³ Румянцев Ф.П. Особенности договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения / Ф.П. Румянцев // Журнал российского права. – 2013. – № 8. – С. 28.

наличие большого количества правовых нюансов, без соблюдения которых покупка может не состояться.

Все рассмотренные и иные измененные ранее законодателем положения направлены на устранение ряда пробелов в области предоставления земельных участков, а также на обеспечение понятности и объективности соответствующих процедур для граждан. Однако, несмотря на то, что для современного законодательства характерна детальная регламентация отношений, связанных с таким договором купли-продажи, имеется необходимость в уточнении некоторых положений.

Ранее в главе указывалось, что некоторыми авторами предлагалось принять специальный нормативный правовой акт, в который будут перенесены нормы, касающиеся процедурных вопросов. После исследования норм, касающихся договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, полагается, что данное предложение является вполне обоснованным.

С таким количеством закрепленных положений, однако все равно удастся найти недоработки, например, касательно сроков, на которые было обращено внимание. В связи с чем, было правильнее перенести большинство норм в специальный систематизированный акт, который в таком случае был бы дополнен иными положениями, которые позволят устранить существующие пробелы. И в первую очередь стал бы более доступен пониманию граждан.

В таком случае безупречное соблюдение участниками всей необходимой процедуры, касающейся получения в собственность по договору купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, позволило бы свести к минимуму ситуации, в которых было допущено нарушение прав и интересов граждан и организаций.

3 Особенности договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

Согласно п. 1 ст. 77 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения – это земли, которые располагаются за границами населенного пункта и предоставляются для нужд сельского хозяйства, поскольку предназначены для этих целей.

Земельные наделы подразделяются на категории в зависимости от того, каково их целевое назначение. Разрешенное использование участка выступает более узким определением и рассматривается изнутри категорий. В отношении земель сельскохозяйственной категории также устанавливаются виды использования, в пределах которых надел может применяться. Сельскохозяйственное назначение подразумевает, что наделы должны соответствовать нескольким критериям: целевому и территориальному.

Территориальность данной категории земель заключается в расположении наделов за пределами населенных пунктов. В качестве целевого назначения указывается использование для удовлетворения нужд сельского хозяйства.

В качестве лиц, наделенных правами на использование рассматриваемой категории наделов, выступают: фермерства, физические лица, занимающиеся разведением овощей, животных, организации, осуществляющие коммерческую и некоммерческую деятельность, общества казаков, общины, созданные малыми народами, научные, образовательные подразделения, ведущие подготовку кадров в данном направлении, организации, занимающиеся общеобразовательной деятельностью¹.

В современных условиях значимость земель сельскохозяйственного назначения в России в экономическом и социальном аспекте не вызывает никаких сомнений.

Это объясняется тем, что данная категория земель является такой необходимой базой, которая влияет не только на увеличение занятости населения и сельскохозяйственного производства, но и способствует созданию развитых инфраструктур, функционированию органов власти всех уровней и созданных ими организаций, развитию социально значимых систем здравоохранения, образования, социальной защиты, спорта, досуга и т.д.².

Земли сельскохозяйственного назначения являются одними из важнейших компонентов окружающей среды, средства производства в сельском хозяйстве, и в целом основой агропромышленного комплекса государства, что обусловлено их способностью

¹ Крассов О.И. Разрешенное использование и конкретное целевое назначение земельного участка / О.И. Крассов // Экологическое право. – 2012. – № 2. – С. 20.

² Бандорин Л.Е. Разрешенное использование земельных участков как элемент правового режима земельных участков / Л.Е. Бандорин // Труды юридического факультета. Кн. 14. – М.: Правоведение. – 2014. – С. 171-175.

плодородия, возможностью производить необходимые для жизни и деятельности человека продукты. Именно это, несомненно, во многом определяет особенности оборота данной категории земель, и такой оборот должен соответствовать принципу сохранения целевого использования исследуемых в данной главе участков.

На сегодняшний день правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения осуществляется соответствующей нормативно-правовой базой, включающей как ЗК РФ, так и специальный ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», иные федеральные законы, а также законодательство субъектов Российской Федерации. Но нельзя сказать, что данная нормативно-правовая база сформировалась окончательно.

Процесс оформления договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения имеет свои тонкости. Сам процесс перехода прав собственности установлен законодательно.

Предмет договора – существенное условие. Отличительным является то, что предметом выступают только земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Описание должно содержать данные, позволяющие однозначно идентифицировать объект недвижимости, в противном случае такой договор считается незаключенным (ст. 554 ГК РФ).

Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения содержит, помимо предмета:

- указание цены данной земли сельхозназначения (цена в данном случае также выступает существенным условием, без указания цены договор заключен не будет) и порядка расчетов по текущему контракту;
- указание наличия обременения, налагаемого на данную территорию, или сведений об отсутствии такового;
- указание взаимных обязательств и степени ответственности сторон настоящего договора купли-продажи;
- заключительные положения, в которых указываются сроки легитимности договоренности, а также количество экземпляров, в которых издается настоящий договор.

Право собственности на такой земельный участок переходит к покупателю с момента государственной регистрации права собственности в соответствии с действующим законодательством. Расходы по заключению и регистрации настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством. Договор обязательно должен быть заключен в письменной форме, несоблюдение влечет его недействительность.

Для продажи третьему лицу сначала требуется получить разрешение от государственных или муниципальных органов, поскольку они обладают преимущественным правом приобрести земельные участки такой категории по закону.

Что касается преимущественного права покупки, то данное правило является одной из особенностей оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Стоит отметить, что в законодательстве одних субъектов РФ данное право отдается муниципальным образованиям, а право самого субъекта не оговаривается¹, в других же субъектах с точностью, да наоборот². Помимо этого, предусмотрено, если субъект РФ отказывается от преимущественного права покупки, то такое право появляется у муниципального образования³. Есть и иные субъекты РФ, в которых преимущественное право покупки земельного участка определяется в зависимости от размера такого участка⁴ или кадастровой стоимости⁵. Также существуют субъекты РФ, в которых вовсе не закреплено на законодательном уровне положений о преимущественном праве покупки земельных участков⁶.

Так, согласно ст. 8 Закона Томской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области» от 13 октября 2003 № 135-ОЗ (далее – Закон Томской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») «при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, принадлежит муниципальному району (городскому округу) по месту нахождения земельного участка»⁷. А в случае отказа от покупки, продавец вправе продать земельный участок третьему лицу.

¹ Например, Закон Томской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 13.10.2003 № 135-ОЗ, положение из которого более подробно будет рассмотрено ниже.

² Например, п. 1 ст. 9 Закона Новосибирской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» от 30.12.2003 № 162-ОЗ, который определяет, что область обладает преимущественным правом покупки (<http://docs.cntd.ru/document/5414034>).

³ Например, такое правило прямо закрепляет ст. 5 Закона Республики Коми «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Коми» от 05.03.2005 № 14-РЗ (<http://docs.cntd.ru/document/802025204>).

⁴ Например, п. 1 ст. 15 Закона Республики Дагестан «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан» от 29.12.2003 № 46, в котором содержится указание, что на земельный участок, размер которого свыше 5 га, преимущественное право предоставляется Правительству Республики Дагестан, соответственно, до 5 га – органам местного самоуправления (<http://docs.cntd.ru/document/802037564>).

⁵ Например, п. 1 ст. 4 Закона Республики Хакасия «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Республике Хакасия» от 10.11.2003 № 71 отмечает, если кадастровая стоимость земельного участка выше среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) преимущественным правом покупки обладает Республика Хакасия, в случае, если такая кадастровая стоимость равна среднему уровню или ниже его – муниципальное образование (<http://docs.cntd.ru/document/802004812>).

⁶ Например, Закон Республики Карелия «О некоторых вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия» от 30.12.2003 № 740-ЗРК (<http://docs.cntd.ru/document/919316282>) или Закон Кабардино-Балкарской Республики «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Кабардино-Балкарской Республике» от 30.07.2004 № 23-РЗ (<http://docs.cntd.ru/document/802057224>).

⁷ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области [Электронный ресурс] : Закон Томской области от 13 окт. 2003 г. № 135-ОЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

Полагается, что этот неоднозначный подход к практике реализации данного права в субъектах РФ можно унифицировать путем внесения изменений в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которым будет запрещено устанавливать соответствующие положения о преимущественном праве покупки относительно земельных участков в законах субъектов РФ.

В прошлой главе указывалось, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, которые находятся в собственности государства или муниципального образования, предоставляются заинтересованным лицам без торгов, в том числе указывалось исключение, при котором проводится аукцион. В ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» содержится ст. 10, которая содержит также положения о предоставлении соответствующих земельных участков в собственность граждан и юридических лиц. Статья в большей мере отсылает к нормам ЗК РФ, однако содержит отличительные нормы. Так, например, п. 5.1 ст. 10 Федерального закона указывает о передаче земельных участков, которые были выделены в счет земельных долей, и которые фактически используются сельскохозяйственной организацией либо крестьянским (фермерским) хозяйством, в собственность таким лицам, если они обратились с заявлением в орган местного самоуправления в течение 6 месяцев с момента государственной регистрации права на такой земельный участок, на основании договора купли-продажи. Причем цена в таком случае устанавливается не более 15% его кадастровой стоимости. Информация о возможности приобрести такой участок появляется на официальном сайте в течение двух недель с момента возникновения права муниципальной собственности на него.

Также п. 7 этой же статьи устанавливает, что сельскохозяйственные организации или крестьянское (фермерское) хозяйство может приобрести земельный участок, который находится у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, цена такого участка не может превышать 15% его кадастровой стоимости. Законами субъектов РФ могут устанавливаться бесплатные случаи такого предоставления. Так Закон Томской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает в ст. 9 такую возможность при условии, что в течение трех последних лет до подачи соответствующего заявления сохранился или увеличился размер обрабатываемых площадей.

В прошлой главе отмечалось, что некоторые авторы полагают не совсем верным полное исключение законодателем такой формы торгов как конкурс. Это представляется уместным в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поскольку на таких участках предусматривается необходимость проведения мероприятий по их защите от

возможных неблагоприятных и негативных последствий, которые нанесут ущерб земле¹. Отсутствие же конкурсной процедуры в данном случае не совсем соответствует специфике земельных отношений, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 1 ЗК РФ главным принципом которых выступает принцип приоритета охраны земли, которая является важнейшим компонентом окружающей среды и средством производства в сельском хозяйстве, перед использованием земли в качестве недвижимого имущества.

Стоит перейти к самой сделке. Так, имея намерение продать земельный участок, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, продавец для начала должен известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления в зависимости от региона, как обладающих преимущественным правом покупки. Исключениями являются случаи, когда такой земельный участок продается с публичных торгов либо такой участок было изъят для государственных или муниципальных нужд.

В извещении обязательно должны указываться:

1) цена земельного участка (следует обратить внимание, что в данной ситуации цену участка не нужно приравнивать к цене договора купли-продажи, который будет заключен. Например, в цену договора могут войти и иные расходы, которые были связаны с его исполнением, а не только цена товара²);

2) размер земельного участка;

3) его местоположение;

4) срок, до истечения которого должен быть произведен взаимный расчет. Такой срок не может превышать 90 дней. Однако нигде не указано, с какого момента данный срок начинает исчисляться: с момента отправки извещения, с момента его принятия и рассмотрения, или же с момента самого заключения договора купли-продажи. Полагается, что правильным будет исчислять срок с момента непосредственного заключения договора, поскольку это позволит избежать противоречий в датах и в дальнейших сроках. Также стоит отметить, что пропуск срока не является основанием отказа от покупки, такой отказ должен быть заявлен продавцу в течении месяца. И чтобы избежать преждевременной продажи участка третьему лицу, например, п. 3 ст. 8 указанного Закона Томской области устанавливает, что «в случае, если муниципальный район (городской округ) не уведомит продавца в письменной форме о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течении 30

¹ Липски С.А. О новых правилах предоставления земельных участков / С.А. Липски // Журнал российского права. – 2015. – № 11 (227). – С. 126.

² Майборода В.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / В.А. Майборода. – 2018. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать участок третьему лицу», однако снова нет указания о начале течения годовичного срока. Данные положения необходимо уточнить, чтобы устранить существующую неопределенность, ведь при таких обстоятельствах возможны манипуляции с датами, которые будут направлены на реализацию недобросовестного поведения в гражданском обороте. Продажа земельного участка третьему лицу должна быть произведена по цене не ниже той, что была указана в извещении. Если же цена была снижена, продавец обязан повторно известить высший исполнительный орган и начать всю процедуру с начала.

Например, В.В. Устюкова в принципе считает, что необходимо отменить нормы о преимущественном праве покупки публичных образований земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их продаже, поскольку это усложняет положение продавца¹.

Как полагает О.В. Попова, поскольку в сделках купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения большую роль играют государственные и муниципальные органы, то неизбежны коррупционные схемы и ограничение свободного рынка. И несмотря на то, что «государство в лице его уполномоченных органов стремится к контролю за использованием данной категории земель по назначению, внедряя механизмы, с помощью которых происходит осуществление такого контроля, и подменяя принципы свободы целесообразностью, сложно ощутить эту грань, когда такие механизмы будут не помогать, а напротив вредить государству, экономическому обороту и развитию здоровых общественных отношений»².

Сделка по купле-продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, является ничтожной (п. 4 ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Данное правило является специальным по сравнению со ст. 250 ГК РФ.

На практике стороны, чтобы совершить сделку по отчуждению земельного участка и при этом «обойти» преимущественное право покупки, предусмотренное законодательством, заключают договоры купли-продажи долей в праве в отношении одного и того же лица, тем самым продают ему целый земельный участок (обычно сделки заключаются друг за другом короткий срок). Росреестр, не находя оснований для отказа или приостановления в регистрации перехода прав на такие участки, подобные сделки регистрирует. Суды, в свою очередь, признают такие сделки ничтожными, ссылаясь на тот факт, что продавцы не

¹ Устюкова В.В. Защита прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения / В.В. Устюкова // Вестник университета им. О.Е. Кутафина. – 2017. – № 2(30). – С. 167.

² Попова О.В. Реализация права на землю сельскими жителями / О.В. Попова // Актуальные проблемы российского права. – 2019. – № 9. – С. 198-199.

извещали уполномоченный орган о своих намерениях о продаже долей в праве, а фактически земельного участка, в результате чего стороны возвращаются в первоначальное положение¹.

Таким образом, сделки, направленные на отчуждение 100 % долей в праве собственности в отношении одного земельного участка сельскохозяйственного назначения, представляют из себя «притворные», т.е. они совершены с попыткой обойти предусмотренное законом преимущественное право субъекта РФ или муниципального образования на покупку соответствующего земельного участка.

Приведенные обстоятельства не являются исчерпывающими, но они являются наиболее характерными, совокупное наличие которых с большой степенью вероятности свидетельствует о наличии риска утраты прав на земельный участок по причине притворности сделок, в результате которых он был приобретен.

Помимо преимущественного права покупки земельного участка у субъекта РФ и муниципального образования, согласно пп. 4 п. 3 ст. 1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закреплен и иной принцип, который указывает, что преимущественным правом на покупку (в данном случае уже) доли в праве общей собственности на земельный участок из земель исследуемой категории при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности обладают другие участники долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо организации, которые занимаются сельским хозяйством, или гражданин – член крестьянского (фермерского) хозяйства, которые используют такой участок.

Продажа долей по этому принципу происходит путем уведомления других участников о своем желании в отношении имеющейся доли. Однако такое правило действует, если количество участников долевой собственности пять или меньше. Если же участников более пяти человек, здесь необходимо учитывать особенности, которые подробно регламентированы в ст. 13, 14 Федерального закона, например, необходимо собирать общее собрание. Следует также учитывать, что извещать других участников о своем намерении продать земельную долю не требуется, если участник долевой собственности продает свою долю без выделения земельного участка в счет своей доли другому участнику или члену крестьянского (фермерского) хозяйства, которые используют земельный участок, находящийся в долевой собственности.

¹ См., например: Определение Верховного Суда РФ от 28.09.2015 № 310-ЭС15-11461 по делу № А68-10505/2014 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020); Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.08.2017 № Ф01-2976/2017 по делу № А43-1999/2016 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020); Решение Клиновского районного суда Брянской области от 04.07.2019 по делу № 2-281/2019 [Электронный ресурс] // URL: sudact.ru/regular/doc/guf0EwMe4Vb/ (дата обращения: 02.05.2020).

В отличие от предыдущего принципа, здесь работает общее правило, закрепленное гражданским законодательством. Так, если будет выявлено, что преимущественное право покупки доли нарушено, то в результате в течение трех месяцев любой из участников долевой собственности может потребовать перевода на него прав и обязанностей покупателя, поскольку за ним преимущественное право закреплено (п. 3 ст. 250 ГК РФ).

Например, определением Верховного Суда РФ¹ было установлено, что истец Майоров А.И. обратился в суд с иском, в котором сослался на совершение сделки купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением его преимущественного права на покупку доли, поскольку последняя была отчуждена лицу, не являющемуся участником общей долевой собственности на земельный участок, в связи с чем, на основании п. 3 ст. 250 ГК РФ просил перевести на него права и обязанности покупателя по спорной сделке.

Однако помимо истца, третьи лица: иной участник и администрация Левороссошанского сельского поселения Каширского муниципального района Воронежской области заявили самостоятельные требования относительно предмета спора, мотивируя их тем, что наравне с истцом имеют преимущественное право покупки спорной доли земельного участка как собственники, просили признать заключенный договор недействительным.

Требования истца были законными и обоснованными, что подтверждает и суд апелляционной инстанции, и Верховный Суд РФ. Однако истцу было отказано лишь потому, что помимо него иным собственникам также принадлежит преимущественное право покупки в силу закона, и никто из них не обладает преимущественным правом перед другими, несмотря на то, что иные участники не заявили требования о переводе прав покупателя на свое имя. В противном случае, требования истца были бы удовлетворены в полном объеме.

В этой ситуации при направлении иска в суд важно указать на п. 3 ст. 250 ГК РФ с соответствующим требованием о переводе прав и обязанностей. При указании истцом на недействительность сделки – суд примет решение об отказе в удовлетворении заявленных требований².

Что касается земельных долей, то в правоприменительной практике неоднозначно решается вопрос о понятии и форме таких сделок. Раньше, когда существовал ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ, который в настоящий момент утратил силу, он содержал нормы, которые четко регламентировали, что сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему

¹ Определение Верховного Суда РФ от 16.10.2018 № 14-КГ18-27 по делу № 2-257/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

² См.: Постановление Президиума Московского областного суда от 06.06.2018 № 239 по делу № 44Г-141/2018 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

лицу и сделки по продаже земельной доли подлежали нотариальному удостоверению. В настоящий момент действует ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который в п. 1 ст. 42 указывает, что нотариальному удостоверению подлежат лишь сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, но исключая сделки по отчуждению земельных долей.

В связи с чем, данный вопрос стал темой многих исследований и ответов Минэкономразвития России, как в таком случае соотносить долю в праве собственности на земельный участок и земельную долю, если сам законодатель их не разграничивает¹.

Как считает В.А. Майборода, в данном случае доля подразумевает под собой объект гражданских прав и обязанностей, но не объект недвижимого имущества². Законодатель именуется долю в праве общей собственности на земельные участки земельной долей, права на которую возникли при приватизации угодий (до вступления в силу данного ФЗ), определение которой содержится в ст. 15 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Земельная доля имеет небольшую особенность, она может быть выражена не только в виде простой математической дроби, как обычная доля в праве, но и в виде, например, гектар и баллов.

Полагается, что земельные доли – это доли в праве общей собственности на исследуемый земельный участок, который предоставлен в порядке приватизации сельскохозяйственных угодий, в связи с чем такие сделки отчуждаются в соответствии со ст. 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и в отношении них нотариальное удостоверение не требуется. Доли же в праве общей собственности на участки – это доли, образованные впоследствии при выделе земельного участка в счет земельных долей, в таком случае, согласно п. 1 ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» они подлежат нотариальному удостоверению. В случае, если этого не сделать, в соответствии с п. 3 ст. 163 ГК РФ сделка будет признана ничтожной.

Так, на практике не все суды верно определяли, о какой конкретно доле в каждом случае идет речь. Некоторые суды не разделяя понятий, соглашались с судами первых инстанций, оставляя их решения без изменений, полагая, что законодатель уравнивает

¹ См., например: Жаркова О.А. Форма сделки с долями в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения / О.А. Жаркова // Закон. – 2018. – № 9. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс»; Балашов Е.В. Некоторые особенности государственной регистрации прав на земельную долю / Е.В. Балашов // Аграрное и земельное право. – 2017. – № 1 (145). – С. 27-31. и др. Письмо Минэкономразвития России от 24.10.2017 № ОГ-Д23-11722 // Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс»; Письмо Минэкономразвития России от 19.04.2017 № ОГ-Д23-4562 // Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

² Майборода В.А. Указ. соч.

земельную долю и долю в праве общей собственности на участок¹, другие разделяя данные понятия, указывали, что после выдела в счет земельных долей появляется новый объект недвижимости – новый земельный участок, и составляющие его земельные доли переходят в доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения². Правовую позицию изложила Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ³, пояснив, что законодатель сам в своих нормах уравнивает правовое положение рассматриваемых долей. В Определении указывается, что земельная доля – это доля в праве общей собственности на любые земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, которые предназначены для сельскохозяйственного использования, кроме тех, на которые не распространяется действие Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (абз. 2 п. 1 ст. 1), независимо от произведенного в силу приватизации выдела земельного массива из первоначальных земель сельскохозяйственного предприятия.

Тем самым, приходя к умозаключению Судебная коллегия сделала вывод, что в случаях, когда предметом сделки выступает доля в праве общей долевой собственности на рассматриваемый земельный участок, такие сделки не подпадают под п. 1 ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», соответственно нотариальное удостоверение не требуется. В дальнейшем, суды ориентировались на данный подход⁴.

Можно сделать вывод, что данный вопрос заслуживает острой необходимости в пересмотре законодателем ст. 15 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а именно урегулировании вопроса относительно определения понятия «земельная доля». Поскольку Верховный Суд РФ может отказаться от своей позиции относительно соотношения рассматриваемых долей и истолковать иную трактовку. Печальным последствием может стать то, что все сделки, которые были совершены в простой письменной форме, одномоментно станут ничтожными в соответствии с ГК РФ.

Кроме правил о преимущественном праве на покупку, в подп. 2 п. 3 ст. 1 указанного ранее Федерального закона, указывает на следующий немаловажный принцип, который устанавливает максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые,

¹ См., например: Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 05.04.2018 № 08АП-1579/2018 по делу № А70-13041/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

² См., например: Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 20.06.2017 по делу № 33а-5237/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

³ Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 26.09.2018 № 14-КГ18-14 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

⁴ См., например: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.03.2019 № 304-КГ18-22555 по делу № А70-13041/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

во-первых, могут располагаться на территории одного муниципального района, а, во-вторых, которые могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица. Так, согласно ст. 4 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» максимальные и минимальные размеры могут устанавливаться законами субъектов РФ. Однако максимальный установленный размер может быть равным не менее, чем 10% общей площади таких угодий на день приобретения. В Томской области, например, согласно п. 1 ст. 5 Закона Томской области – максимальный размер таких угодий не может превышать 30%, минимальный размер установлен пунктом 2 в размере 99,9%.

Также необходимо отметить, что исследуемый в данной главе Федеральный закон регулирует оборот не всех земельных участков из данной категории земель. Так, его действие не распространяется на садовые, огородные, дачные земельные участки, также земельные участки, которые предоставляются для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства, и те, на которых расположены объекты недвижимого имущества (абз. 2 п. 1 ст. 1). Оборот данных земельных участков регулируется ЗК РФ. В связи с чем, и преимущественное право на покупку в отношении указанных участков не действует.

Немало важным является субъектный состав договора, отметка на который уже была сделана в предыдущих главах. В соответствии со ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не могут приобрести в собственность земельные участки из данной категории иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц и лиц без гражданства составляет более чем 50%. Перечисленные субъекты могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Данный запрет также не распространяется на земельные участки, которые были указаны ранее, оборот которых регулируется ЗК РФ. Лица, перечисленные в ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», вправе приобрести в собственность земельные участки для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, а также садоводства, огородничества и т.д.

Также хочется затронуть проблему, связанную с правонарушениями при использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Ведь с учетом особенностей сельскохозяйственного производства, собственники, применяя в его процессе экологически опасные вещества, используя регуляторы роста растений и сложную сельскохозяйственную технику, должны обладать определенным минимумом агрономических

и иных знаний¹. Поскольку чаще всего собственники привлекаются к административной ответственности за неиспользование земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства, и это неиспользование происходит зачастую из-за технической или финансовой возможности, а также из-за отсутствия необходимых минимальных знаний, что не является основанием для неисполнения обязанностей по использованию земельных участков данной категории. В связи с чем, п. 3 ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», на который также имеется отсылка в ст. 7 Закона Томской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», закрепил возможность по изъятию земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования земельного участка, либо в соответствии со ст.ст. 284-285 ГК РФ, если земельный участок не используется в соответствующих целях или использование осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли в течении трех и более лет подряд с момента выявления фактов его ненадлежащего использования в рамках государственного земельного надзора. Некоторые авторы полагают, что срок, по истечении которого земельный участок может быть изъят у собственника, необходимо сократить до двух лет, так как это положительно скажется на возможности сохранить природные свойства земель данной категории².

Данный вопрос не является целью исследования, однако представляется, что не обратить на него внимания невозможно. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения отличаются своей исключительной и неповторимой плодородностью и иными важными качествами земли как природного объекта, благодаря которым собственники выращивают сельскохозяйственную продукцию высшего качества и используют такие земли в соответствии с целевым назначением. В связи с чем, данная категория земель является самой жизненно важной.

Таким образом, рассматривая категорию земель сельскохозяйственного назначения и порядок их купли-продажи, следует отметить, что законодатель, закрепляя, например, преимущественное право покупки за субъектом РФ или муниципальным образованием, стремится к наиболее эффективному результату по перераспределению земель, а также устанавливает специальные требования с целью соблюдения правил целевого использования земель.

Целесообразным считается внести изменения в п. 2 ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а именно добавить положение о моменте начала течения

¹ Елисеева И.А. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: проблемы законодательства и практики / И.А. Елисеева // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2018. – № 10. – С. 92-94.

² Хусьяйнова С.Г. Типичные нарушения законов в области оборота сельскохозяйственных земель / С.Г. Хусьяйнова, М.Ю. Кагамлык // Законность. – 2017. – № 11. – С. 30.

срока для произведения взаимных расчетов, указав, что «такой срок не может быть более чем 90 дней, который исчисляется с момента заключения договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения».

Также, полагается крайне важным внести ясность в определение понятия «земельная доля», которое содержится в ст. 15 Федерального закона, указать на признаки, разграничивающие понятия «доля в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения» и «земельная доля».

Помимо этого, необходимо усовершенствовать процедуру купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, чтобы избежать несогласованности между участниками и снизить количество судебных исков.

Как показывает практика, регулирование отношений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения пока еще не в полной мере соответствует требованиями его устойчивого дальнейшего развития. Это объясняется тем, что на современном этапе развития земельного законодательства часто возникает проблема обеспечения оптимального сочетания частно-правовых интересов субъектов оборота земель сельскохозяйственного назначения и государственного вмешательства в регулирование этих отношений с целью обеспечения публичных интересов¹.

Поэтому перед Россией все еще стоит задача по формированию действующего механизма, позволяющего сохранить надлежащее регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Анализ судебной практики также указывает на наличие неопределенных сложностей в регулировании общественных отношений, связанных с куплей-продажей земель сельскохозяйственного назначения.

Несмотря на то, что законодательство, регулирующее оборот и использование земель данной категории, продолжает совершенствоваться, законодателю по-прежнему необходимо доработать положения и внести ясность и определенность в сделки с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, а также обеспечить распространение необходимой информации среди граждан об обороте таких земель, чтобы повысить юридическую грамотность населения.

¹ Алексеев С.С. Общая теория права : учеб. / С.С. Алексеев – М. : Проспект, 2015. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, на основании проведенного исследования можно сделать вывод, что понятие земельного участка является базовым понятием земельного права и городского землеустройства. Помимо этого, земельный участок занимает основополагающее место в системе объектов недвижимости и в целом является одним из важнейших объектов гражданских правоотношений.

В связи с чем, имеется острая необходимость в пересмотре определения понятия «земельный участок», закрепленного законодателем в п. 3 ст. 6 ЗК РФ. В работе предлагается формулировка, включающая в себя весьма важный индивидуализирующий признак – границы участка, который законодателем был исключен после внесенных изменений в 2015 году. Ввиду этого полагается, что корректнее понятие будет выглядеть следующим образом: «земельный участок – это недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности, с описанными и фиксированными границами, а также иными характеристиками, позволяющими определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».

Такая необходимость обусловлена тем, что от того, насколько верно данное понятие будет понято, настолько правильно оно будет применено различными отраслями права использующих его в своих нормах. Стоит добавить, что законодателю также следует закрепить в Земельном Кодексе РФ определение понятия «земля», поскольку это скажется положительно на разграничении двух понятий и единообразном дальнейшем их понимании.

Одной из главных особенностей предмета договора купли-продажи земельного участка является оборотоспособность. Законодателем закреплены случаи допустимости и недопустимости передачи в собственность граждан и юридических лиц таких участков. Несмотря на четкое урегулирование данного вопроса на практике встречаются ситуации, когда земельные участки, ограниченные в обороте, попадают в частную собственность. Муниципальное образование распоряжается такими участками в нарушение закона, судебные решения единообразны – договор купли-продажи признается недействительным, однако полагается, что такие ситуации не должны иметь место быть.

Предметом договора купли-продажи земельного участка может быть лишь участок, прошедший государственный кадастровый учет. Учеными предлагается дополнительно внести в п. 1 ст. 37 ЗК РФ положение, обязывающее прикладывать к договору купли-продажи кадастровую карту (план) соответствующего участка для еще большей индивидуализации предмета. Однако полагается, что на сегодняшний день острой необходимости в этом нет.

Также, в работе предлагается расширить п. 2 ст. 37 ЗК РФ, добавив, например, условия, ограничивающие ответственность покупателя, который нарушил сроки оплаты по договору.

Внимания заслуживает вопрос об участках, границы которых не установлены в соответствии с законодательством. Таких земельных участков в нашей стране большое количество, и такие участки нередко становятся предметом спора. Судам затруднительно разрешать подобные дела, поскольку без специальных познаний вынести верное, законное и обоснованное решение не представляется возможным, в связи с чем, назначается судебная экспертиза, заключение по которой зачастую не соответствует действительным данным по соответствующим участкам. Полагается необходимым разрешить данный вопрос в отношении земельных участков, у которых отсутствуют юридические границы, например, внесением изменений в действующее законодательство, которые установят обязанность граждан по уточнению границ своих участков. Скорее всего многих собственников это поставит в затруднительное положение, поскольку не у всех имеется, как минимум, финансовая возможность, однако это положительно скажется на практике (минимизация судебных споров по данному вопросу).

Особенности правового регулирования исследуемого договора заключаются как в специфике предмета (категории земли, назначении), цели приобретения, так и в субъектном составе.

С учетом особенностей, касающихся договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности можно сделать вывод, что законодатель стремится к увеличению специальных норм, которые отличаются от общих правил, предусмотренных гражданским законодательством. Однако стоит согласиться с позицией некоторых авторов, что такое количество норм весьма «загромождает» Земельный Кодекс РФ, поскольку включает в себя много процедурных положений. Несмотря на то, что в большинстве своем внесенные существенные изменения дали положительный результат на практике, однако остались моменты, которые законодатель не посчитал нужным урегулировать.

Например, как указывалось в работе относительно возврата заявления о предварительном согласовании (п. 3 ст. 39.15 ЗК РФ), в некоторых случаях необходимо предоставить заинтересованным лицам срок для исправления допущенных недостатков, чтобы ускорить процесс достижения намеченного результата. В работе предлагается срок в 14 дней, полагая, что этого времени достаточно для урегулирования вопроса о недостатках, допущенных при подаче заявления.

То же самое касается и решения об отказе в проведении аукциона. Предлагается установить и закрепить в п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ предельный срок, в который уполномоченный орган должен принять соответствующее решение. Касательно данного срока в работе нет

предложений, поскольку считается, что он должен быть точно исчислен с учетом как публичных, так и частных интересов.

С учетом исследования представляется возможным и целесообразным принятие специального нормативного правового акта, который включит в себя все процедурные положения, что, полагается, детально урегулирует недостаточно проработанные нормы, а также упростит их использование и применение.

Главную особенность договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения составляет предмет. В данном случае предметом выступают земли сельскохозяйственного назначения, которые по своей природе являются плодородными и выступают главным средством производства в сельскохозяйственной деятельности. Это, прежде всего, обуславливает особенность их оборота, поскольку он должен соответствовать принципу сохранения целевого использования таких земельных участков.

В отношении такой категории земель действует преимущественное право покупки со стороны государства и муниципального образования, выражается оно в том, что собственник, имея намерение продать свой земельный участок, сначала должен известить высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления. На практике встречаются случаи, когда собственники пытаются «обойти» данное правило, совершая притворные сделки, однако анализ судебной практики показывает, что судам удается выявить данную «притворность» и признать сделку недействительной (ничтожной), поскольку здесь действует специальное правило, предусмотренное п. 4 ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Важным упущением в данном случае является то, что законодателем не закреплен момент, с которого начинает течь срок для осуществления взаимных расчетов по сделкам, в которых действует преимущественное право покупки, такой срок не может превышать 90 дней. В связи с чем предлагается дополнить п. 2 ст. 8 Федерального закона, указав, что «такой срок исчисляется с момента заключения договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения». Полагается, что такое уточнение внесет определенную ясность.

Также Федеральный закон содержит преимущественное право участников долевой собственности (сельскохозяйственная организация, гражданин - член крестьянского (фермерского) хозяйства) на покупку доли в праве общей собственности на соответствующий земельный участок, находящийся в долевой собственности. В случае нарушения данного правила действует положение п. 3 ст. 250 ГК РФ.

Еще одной особенностью является закрепление в Федеральном законе такого понятия как «земельная доля», однако в результате исследования было установлено, что законодатель

не различает понятий «земельная доля» и «доля в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения». Цивилисты полагают, что это ошибочный подход. В свою очередь, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ предпочла позицию, которой придерживается законодатель, уравнивая данные понятия. В связи с чем, полагается необходимым законодателю уточнить понятие «земельная доля» и разграничить его со смежным.

Проанализировав действующее законодательство, регулирующее исследуемые отношения, можно сделать вывод, что в большинстве своем оно отвечает требованиям полноты, согласованности и определенности. Однако в силу того, что помимо ЗК РФ отношения по купле-продаже земельных участков регулируются еще немалым количеством других ФЗ и иных законов субъектов РФ, разобраться в этих вопросах обычному гражданину представляется достаточно сложным делом. Поэтому, подводя итог всему сказанному, и на основе анализа действующего земельного и гражданского законодательства РФ, представляется, что установление дополнительных специальных правил, которые будут регулировать сделки с земельными участками (либо создание специального нормативного акта), а также конкретизация некоторых уже имеющихся моментов в ЗК РФ является первоочередной задачей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. – Новосибирск : Норматика, 2020. – 32 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 нояб. 1994 № 51-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 янв. 1996 № 14-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 № 136-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
5. О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 янв. 1996 № 15-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
6. Об обществах с ограниченной ответственностью [Электронный ресурс] : федер. закон от 8 февр. 1998 г. № 14-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
8. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
9. О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 дек. 2001 № 178-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

10. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2002 № 101-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
11. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 11 июня 2003 № 74-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
12. О личном подсобном хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 07 июля 2003 № 112-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
13. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 окт. 2003 г. № 131-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
14. О защите конкуренции [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 июля 2006 № 135-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
15. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 23 июня 2014 № 171-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
16. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 13 июля 2015 № 218-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
17. Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
18. О государственном земельном кадастре [Электронный ресурс] : федер. закон от 02 янв. 2000 № 28-ФЗ // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> – Утратил силу. (дата обращения: 02.05.2020).

19. ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения (утв. и введен в действие Постановлением Госстандарта СССР от 28.10.1985 № 3453) // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
20. О порядке определения нормативной цены земли [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 15 марта 1997 № 319 // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
21. О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 5 июня 2008 г. № 432 // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
22. Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 26 марта 2015 № 279 // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
23. Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 30 мая 1993 № 503 (утратило силу) // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
24. Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 12 янв. 2015 г. № 1 // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
25. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).
26. Письмо Минэкономразвития России от 19.04.2017 № ОГ-Д23-4562 // Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
27. Письмо Минэкономразвития России от 24.10.2017 № ОГ-Д23-11722 // Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

28. О порядке ведения реестра недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности... [Электронный ресурс] : приказ ФАС России от 14 апр. 2015 № 247/15 // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

29. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области [Электронный ресурс] : Закон Томской области от 13 окт. 2003 г. № 135-ОЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

30. Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Республике Хакасия [Электронный ресурс] : Закон Республики Хакасия от 10 нояб. 2003 г. № 71 // Электрон. дан. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/802004812> (дата обращения: 02.05.2020).

31. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан [Электронный ресурс] : Закон Республики Дагестан от 29 дек. 2003 г. № 46 // Электрон. дан. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/802037564> (дата обращения: 02.05.2020).

32. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области [Электронный ресурс] : Закон Новосибирской области от 30 дек. 2003 г. № 162-ОЗ // Электрон. дан. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/5414034> (дата обращения: 02.05.2020).

33. О некоторых вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия [Электронный ресурс] : Закон Республики Карелия от 30 дек. 2003 г. № 740-ЗРК // Электрон. дан. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/919316282> (дата обращения: 02.05.2020).

34. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Кабардино-Балкарской Республике [Электронный ресурс] : Закон Кабардино-Балкарской Республики от 30 июля 2004 г. № 23-РЗ // Электрон. дан. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/802057224> (дата обращения: 02.05.2020).

35. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Коми [Электронный ресурс] : Закон Республики Коми от 05 марта 2005 г. № 14-РЗ // Электрон. дан. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/802025204> (дата обращения: 02.05.2020).

36. О земельных отношениях в Томской области [Электронный ресурс] : Закон Томской области от 9 июля 2015 г. № 100-ОЗ // Госуд. система правовой инф-ции. – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

37. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс] : постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 № 54 // Госуд. система правовой инф-ции – Электрон. дан. – М. : ГСПИ, 2005-2020. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2020).

38. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 16 фев. 2001 № 59 // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 4. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

39. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – № 6. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

40. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.03.2018 № 4-КГ17-80 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

41. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 26.09.2018 № 14-КГ18-14 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

42. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.03.2019 № 304-КГ18-22555 по делу № А70-13041/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

43. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.11.2019 № 75-КГ19-6, 2-1/2018 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020)

44. Определение Верховного Суда РФ от 28.09.2015 № 310-ЭС15-11461 по делу № А68-10505/2014 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

45. Определение Верховного Суда РФ от 27.10.2016 № 305-ЭС16-13788 по делу № А41-45689/2014 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

46. Определение Верховного Суда РФ от 16.10.2018 № 14-КГ18-27 по делу № 2-257/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).

47. Определение Верховного Суда РФ от 19.04.2019 № 308-ЭС19-3695 по делу № А32-20167/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).
48. Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2019 № 306-ЭС19-20491 по делу № А65-20663/2018 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).
49. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.08.2017 № Ф01-2976/2017 по делу № А43-1999/2016 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).
50. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 05.04.2018 № 08АП-1579/2018 по делу № А70-13041/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).
51. Постановление Президиума Московского областного суда от 06.06.2018 № 239 по делу № 44Г-141/2018 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).
52. Апелляционное определение Московского городского округа от 10.12.2018 по делу № 33-54140/18 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).
53. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 20.06.2017 по делу № 33а-5237/2017 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. правовая система (дата обращения: 02.05.2020).
54. Решение Клинцовского районного суда Брянской области от 04.07.2019 по делу № 2-281/2019 [Электронный ресурс] // URL: sudact.ru/regular/doc/guf0EwMe4Vb/ (дата обращения: 02.05.2020).
55. Аверьянова Н.Н. Правовое регулирование купли-продажи земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н.Н. Аверьянова. – Саратов, 2004. – 26 с.
56. Азрилиян А.Н. Юридический словарь / А.Н. Азрилиян. – 2-е изд. – М.: Институт новой экономики, 2009. – Электрон. версия печат. публ. – URL: <https://altairbook.com/books/1440432-novyuy-ekonomicheskij-i-yuridicheskij-slovar-10-tys-terminov-pod-red-azriliyana-a.n.html> (дата обращения: 30.04.2020).
57. Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве / В.А. Алексеев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2015. – № 11. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

58. Алексеев С.С. Общая теория права : учеб. / С.С. Алексеев – М. : Проспект, 2015. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
59. Анисимов А.П. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики: монография / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, М.С. Сотникова. – М.: Новый индекс, 2010. – С.19.
60. Байметов А.А. Недействительность сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А.А. Байметов. – Краснодар, 2009. – 22 с.
61. Балашов Е.В. Некоторые особенности государственной регистрации прав на земельную долю / Е.В. Балашов // Аграрное и земельное право. – 2017. – № 1 (145). – С. 27-31
62. Бандорин Л.Е. Разрешенное использование земельных участков как элемент правового режима земельных участков / Л.Е. Бандорин // Труды юридического факультета. Кн. 14. – М.: Правоведение. – 2014. – С. 171-175.
63. Бар К. фон Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве / К. фон Бар // Вестник гражданского права. – 2018. – № 5. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
64. Беляева О.А. Торги: теоретические основы и проблемы правового регулирования: дис. ... докт. юрид. наук / О.А. Беляева. – М., 2012. – С. 191-197.
65. Беспалов Ю.Ф. К вопросу о предмете договора по гражданскому законодательству Российской Федерации / Ю.Ф. Беспалов // Государственная служба и кадры. – 2018. – № 2. – С. 58-61.
66. Боголюбов С.А. Комментарий к Земельному Кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М., 2017. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
67. Болтанова Е.С. О договоре купли-продажи земельных участков / Е.С. Болтанова // Правовые проблемы укрепления российской государственности [сборник статей] / под ред. В.Ф. Воловича. – Томск, 2000. – Ч. 5. – С. 81-85.
68. Болтанова Е.С. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Е.С. Болтанова, С.З. Женетль. – М., 2014. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
69. Болтанова Е.С. Правовое регулирование возникновения прав граждан и юридических лиц на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности / Е.С. Болтанова // Хозяйство и право. – 2015. – № 1. – С. 45-57.

70. Болтанова Е.С. Место законодательства субъектов Российской Федерации в системе земельного законодательства / Е.С. Болтанова // Юрист. – 2016. – № 10. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
71. Борисов Д.Ю. Гражданско-правовая регламентация торгов на размещение заказов для государственных и муниципальных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Д.Ю. Борисов – Волгоград, 2010. – 31 с.
72. Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения (книга 1) / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2001. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
73. Бутовецкий А.И. Новое в земельном законодательстве (обзор положений Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс в Российской Федерации» / А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2014. – № 3. – С. 55-85.
74. Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике / В.В. Витрянский // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2002. – № 6. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
75. Владимиров И.А. Особенности купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения / И.А. Владимиров, Э.Р. Хайбуллина // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – № 4-3. – С. 92-94.
76. Войновский Д.О. Правовое регулирование сделок с землями населенных пунктов : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Д.О. Войновский. – М., 2007. – 26 с.
77. Вычерова Н.В. Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, путем проведения торгов / Н.В. Вычерова // Серия История и право. – 2017. – Том 7. – № 2 (23). – С. 29-34.
78. Геворкян Т.В. Актуальные вопросы продажи с торгов земельных участков, находящихся в публичной собственности / Т.В. Геворкян // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 8. – С. 240-250.
79. Горяевчева Е.А. Возмездное отчуждение земельных участков (гражданско-правовой) аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Е.А. Горяевчева. – Екатеринбург, 2007. – С. 16-17.
80. Гришин Н.П. Купля-продажа земельных участков : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н.П. Гришин. – Саратов, 2011. – 25 с.
81. Давыдова Е.И. Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок / Е.И. Давыдова // Молодой ученый. – 2012. – № 12. – С. 371-374.

82. Дамбиева Т.В. «Земля как объект права собственности» / Т.В. Дамбиева // Журнал российского права. – 2005. – № 11. – С. 71.
83. Егоров А.В. Предмет договора комиссии / А.В. Егоров, В.В. Витрянский // Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск. 5. – М.: Статут, 2002. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
84. Егоров В.Е. Некоторые суждения по определению предмета и объекта гражданско-правового договора / В.Е. Егоров, И.В. Хярм // Вестник Псковского государственного университета. Серия: Экономика. Право. Управление. – 2015. – № 1. – С. 121-126.
85. Елисеева И.А. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: проблемы законодательства и практики / И.А. Елисеева // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2018. – № 10. – С. 91-95.
86. Жаркова О.А. Форма сделки с долями в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения / О.А. Жаркова // Закон. – 2018. – № 9. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс»
87. Железнов Д.С. Изменения в ЗК РФ за 2015 год / Д.С. Железнов // ЭЖ-Юрист. – 2016. – № 4. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
88. Жернаков Д.В. Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Д.В. Жернаков. – Екатеринбург, 2005. – С. 6.
89. Иконицкая И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве / И.А. Иконицкая, Н.И. Краснов, Э.И. Павлова, О.А. Самончик, Л.П. Фомина // Государство и право. – 2000. – № 7. – С. 32.
90. Имекова М.П. Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка / М.П. Имекова // Вестник Томского государственного университета. Право. – 2016. – № 3 (21) – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
91. Имекова М.П. Значение торгов в процедуре предоставления государственных или муниципальных земельных участков / М.П. Имекова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 12. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
92. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: «Юрид.лит.», 1975. – Электрон. версия печат. публ. – URL: <https://private-right.ru/uchebniki-gp/ioffe-obyazatelystvennoe-pravo.html> (дата обращения: 30.04.2020).
93. Касьянова О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками / О.В. Касьянова. – М. : Новая правовая культура, 2006. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

94. Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / А.Ю. Колов. – Томск, 2004. – С. 8.
95. Конюх Е.А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Е.А. Конюх. – Омск, 2003. – С. 12.
96. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: учеб. пособие. / А.Л. Корнеев. – М., 2012. – 192 с.
97. Короткова О.И. Особенности правового режима имущества как объекта института недвижимости / О.И. Короткова // Правовые вопросы недвижимости. – 2009. – № 2. – С. 5-11.
98. Костина О.В. О существенных условиях договора купли-продажи земельных участков / О.В. Костина // Нотариус. – 2010. – № 2. – С. 23-26.
99. Крамкова Т.В. Гражданско-правовой режим земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Т.В. Крамкова. – М., 2006. – С. 17.
100. Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок» / О.И. Крассов // Экологическое право. – 2004. – № 2. – С. 12
101. Крассов О.И. Разрешенное использование и конкретное целевое назначение земельного участка / О.И. Крассов // Экологическое право. – 2012. – № 2. – С. 20.
102. Крассов О.И. Земельное право : учеб. / О.И. Крассов – М. : НОРМА, 2017. – 560 с.
103. Ленковская Р.Р. К вопросу о содержании круга существенных условий в договоре купли-продажи земельных участков / Р.Р. Ленковская // Бизнес в законе. – 2015. – № 3. – С. 156-158.
104. Липски С.А. О новых правилах предоставления земельных участков / С.А. Липски // Журнал российского права. – 2015. – № 11 (227). – С. 122-129.
105. Майборода В.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / В.А. Майборода. – 2018. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
106. Митягин К.С. Гражданско-правовой режим земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / К.С. Митягин. – М., 2009. – С. 5.
107. Нестерова Т.И. Проблемы определения существенных условий договора в Российском гражданском праве / Т.И. Нестерова, А.А. Лаврушкина // Бюллетень науки и практики. – 2018. – № 9. – С. 279-283.

108. Позднякова Е.А. Особенности заключения договора купли-продажи земельного участка / Е.А. Позднякова // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2011. – № 3 (122). – С. 118-124.
109. Попова О.В. Реализация права на землю сельскими жителями / О.В. Попова // Актуальные проблемы российского права. – 2019. – № 9. – С. 193-200.
110. Румянцев Ф.П. Особенности договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения / Ф.П. Румянцев // Журнал российского права. – 2013. – № 8. – С. 25-33.
111. Рябчикова Е.В. К вопросу о понятии «земельного участка» / Е.В. Рябчикова // Юридический журнал: Межвузовский сборник научных статей. – Южно-Сахалинск: Изд-во СахГУ, 2008. – № 5. – С. 84-88.
112. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. – 5-е изд., перераб. – М. : Статут, 2010. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
113. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / С.Ю. Стародумова // Юридический мир. – 2015. – № 5. – С. 42-45.
114. Суханов Е.А. Российское гражданское право : учеб. т. 1. / под ред. Е.А. Суханова – М. : Статут, 2014. – 958 с.
115. Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю / Н.А. Сыродоев // Государство и право. – 2004. – № 10. – С. 65-73.
116. Тоточенко Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами / Д.А. Тоточенко // Журнал российского права. – 2016. – № 11. – Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
117. Устюкова В.В. Защита прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения / В.В. Устюкова // Вестник университета им. О.Е. Кутафина. – 2017. – № 2(30). – С. 163-170.
118. Хаскельберг Б.Л. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный // Гражданское право: избранные труды. – Томск, ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. – С. 157-210.
119. Хусяйнова С.Г. Типичные нарушения законов в области оборота сельскохозяйственных земель / С.Г. Хусяйнова, М.Ю. Кагамлык // Законность. – 2017. – № 11. – С. 29-31.
120. Шихалева О.В. Земельный участок как объект гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / О.В Шихалева. – Екатеринбург, 2006. – С. 6.
121. Государственный национальный доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Росреестр: Федеральная служба

государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения: 10.05.2020).

122. Сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав за 6 месяцев 2019 года по г. Москва [Электронный ресурс] // Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – URL: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y (дата обращения: 10.05.2020).

123. Доклад о состоянии и использовании земель в Томской области за 2019 год [Электронный ресурс] // Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Электрон. дан. – URL: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/70_zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/ (дата обращения: 10.05.2020).