

ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**Болтнева Виктория Сергеевна**

студент, Оренбургский Государственный Университет, РФ, г. Оренбург

Земельный участок, занимая центральное, по существу системообразующее, место среди объектов недвижимого имущества, является одним из важнейших объектов гражданских правоотношений. Земельный участок, обладая существенной спецификой как объект гражданских прав, имеет ряд отличий от иных объектов в сфере договорных отношений. В законодательстве содержатся специфические требования в отношении условий возникновения, изменения и прекращения договорных обязательств по поводу земли. Имеются специальные условия действительности договоров и признания их недействительными или незаключенными. Законодатель установил обязательные требования к форме договоров и обязательность их государственной регистрации.

Особенности договорных отношений по купле-продаже земельных участков установлены в гражданском, и земельном законодательстве [2], в соответствии с которым только та часть земной поверхности, которая прошла кадастровый учёт, и права на которую зарегистрированы в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобретает свойства объекта права, следовательно, может называться земельным участком и быть объектом договора купли-продажи. Отсутствие данных о земельном участке в договоре влечет признание условия о предмете, подлежащем передаче, несогласованным сторонами, что дает основания считать соответствующий договор незаключенным (ч. 2 ст. 554 ГК РФ) [3]. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ, ст. 454-491, 549-558 ГК РФ). Данное правило призвано обеспечить интересы покупателя земельного участка, поскольку, не получив указанную информацию, покупатель не имеет возможности определить действительную цену объекта. Более того, при получении сведений об определенных обременениях земли, возможно, покупатель вообще будет вынужден отказаться от ее приобретения. Законодательством установлен ряд обязательных условий договоров купли-продажи земельного участка.

Так, в соответствии со ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. Следовательно, в договоре купли-продажи земельного участка обязательно должно содержаться условие о цене земельного участка, отсутствие которого имеет своим последствием признание договора незаключенным. Более того, правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются, что объясняется сложностью, а зачастую и невозможностью установления цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичный товар, как в силу уникальных качеств (категория, вид разрешенного использования, размер, месторасположение и т.д.) каждого земельного участка, на основании совокупности которых определяется цена объекта, так и неразвитости рыночного земельного оборота, затрудняющего подбор прямого аналога товара. В отношении земельного участка цена в договоре купли-продажи может быть установлена на единицу ее площади. В таком случае общая цена земельного участка определяется исходя из фактического размера переданного покупателю земельного участка. Помимо обязательных условий договора, законодатель путем прямого указания закрепляет недействительность некоторых условий договора купли-продажи земельного участка. В соответствии с п. 2 ст. 37 Земельного кодекса РФ к данным условиям относятся следующие:

- 1) устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному

желанию;

2) ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

3) ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

В последние годы в Российской Федерации наблюдается устойчивый рост цен на земельные ресурсы. Однако, судебная практика демонстрирует большое количество споров связанных с обманом покупателя в отношении цены земельного участка.

В настоящее время мошенничество при покупке земельного участка достигает огромное количество афер в этой сфере, которое связано с получением грандиозной прибыли, которая получается в результате мошенничества в данной сфере. Эксперты выделяют несколько групп наиболее распространенных способов мошенничества с земельными участками [5]: двойная продажа (наиболее распространенный вид мошенничества); продажа участка со скрытыми коммуникациями; ложное местоположение участка.

Еще одним видом нарушения сделки купли-продажи земельного участка является незаконное выделение земель. Ярким примером является гражданское дело от 1 февраля 2018 г. № 305-ЭС17-13675 Верховного суда РФ. Администрация муниципального образования "Люберецкий муниципальный район" Московской области (далее - Администрация) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Ресурс-2001" (далее - Общество) и обществу с ограниченной ответственностью "Агросервис Торбеево" (далее - Агросервис) о признании недействительным заключенного Администрацией и Обществом договора от 10.09.2014 N 446/14 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:22:0060501:57, применении последствий недействительности данной сделки в виде признания недействительным заключенного Обществом и Агросервисом договора от 23.11.2015 купли-продажи указанного земельного участка, о прекращении права собственности Агросервиса на данный земельный участок, о признании недействительной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Арбитражный суд Московской области решением от 02.12.2016 признал недействительными (ничтожными) договоры от 10.09.2014 и от 23.11.2015 купли-продажи указанного земельного участка, в удовлетворении остальных требований Администрации отказал.

В связи с выделенными выше способами мошенничества при купле-продаже земельных участков встает острый вопрос о совершенствовании законодательства, в сфере регулирования сделок купли-продажи с земельными участками, а также информирование граждан, которые не являются профессионалами в области недвижимости, с целью снижения риска обмана при оформлении таких сделок.

На мой взгляд совершенствование правового регулирования купли-продажи земельных участков в современных условиях возможно несколькими путями прежде всего:

- разработкой общей концепции правового регулирования купли-продажи земельных участков

- совершенствованием правотворчества в области правового регулирования купли-продажи земельных участков и действующего земельного законодательства в целом;

- обобщением практики правового регулирования купли-продажи земельных участков, детализацией типовых договоров;

- повышение правовой культуры субъектов правового регулирования купли-продажи земельных участков на торгах, аукционах;

- внедрением в процесс правового регулирования купли-продажи земельных участков информационных технологий;

- созданием системы управления процессом правового регулирования купли-продажи земельных участков.

Таким образом, реализация представленных направлений и путей будет содействовать оптимизации и повышению эффективности правового регулирования купли-продажи земельных участков.

По мимо этого на государственном уровне со стороны государственных органов и органов внутренних дел на мой взгляд должны проводится мероприятия по информированию граждан о повышении мошенничества в сфере купли-продажи земельных участков в том или ином регионе, а также с помощью СМИ и сети Интернет повышать правовую неграмотность граждан в сфере гражданского и земельного законодательства.

Одновременно это позволит надежно обеспечить реализацию прав свобод и законных интересов участников сделок.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. - № 238-239. - 08.12.1994 (в ред. от 29.07.2017 № 259-ФЗ) // Российская газета. - № 172. - 04.08.2017.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - № 5. - 29. 01. 1996 г. (в ред. от 29.07.2017 № 259-ФЗ) // Российская газета. - № 172. - 04.08.2017.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. - 29.10.2001. - № 44. - ст. 4147.
4. Верховный суд российской федерации. Дело № 305-ЭС17-17670 от 1 февраля 2018 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.vsrp.ru/stor_pdf_ec.php?id=1646632