

На правах рукописи

ГРИШИН Николай Павлович

КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

12.00.03 — гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Саратов — 2011

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия»

Научный руководитель — кандидат юридических наук, доцент
ВОЛКОВА Татьяна Владимировна

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
ЧЕЛЫШЕВ Михаил Юрьевич

кандидат юридических наук, доцент
ЗИНЧЕНКО Александр Иванович

Ведущая организация — ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского»
(юридический факультет)

Защита состоится 10 февраля 2012 года в 14.00 на заседании диссертационного совета Д-212.239.03 при Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 104, ауд. 102.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия».

Автореферат разослан «27» декабря 2011 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор юридических наук

Е.В. Вавилин

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Земельные участки являются основным элементом системы недвижимого имущества, поскольку все остальные недвижимые вещи отнесены к недвижимости именно по признаку прочной связи с землей. В связи с этим важно посредством правового регулирования оборота земельных участков обеспечить их рациональное использование, сохранив природную ценность и экономическое значение данных объектов.

Правовой режим земельных участков является комплексной категорией, сочетающей в себе элементы как частноправового, так и публично-правового регулирования. Если вопросы, касающиеся права собственности и иных вещных прав на земельные участки, а также сделок с земельными участками, полностью регулируются нормами гражданского права, то вопросы, связанные с рациональным использованием и охраной земель как объектов природы, отнесены к ведению земельного права.

Кодифицированные акты гражданского и земельного законодательства принимались в разное время. В результате обнаружилось их несоответствие, а в ряде случаев — прямое противоречие. Это касается в том числе и правового регулирования купли-продажи земельных участков. Проблема несогласованности еще больше усугубляется в связи с тем, что если гражданское законодательство в соответствии с Конституцией РФ является предметом исключительного ведения Российской Федерации, то земельное законодательство отнесено к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов. Поэтому нормативные акты, принимаемые субъектами Российской Федерации и регулирующие вопросы продажи земельных участков, зачастую противоречат Гражданскому кодексу РФ и еще более осложняют современную правоприменительную практику.

С внесением изменений в Гражданский и Земельный кодексы наметилась определенная тенденция к их унификации, сократилось число противоречий между данными нормативными актами. Однако многие несоответствия остались, и задача науки гражданского права — выявить и выработать предложения по их устранению в целях оптимизации действующего законодательства, регулирующего оборот объектов недвижимого имущества, в том числе, как указывалось ранее, важнейшего из них — земельного участка.

При этом сами нормы, в соответствии со сложившейся в нашей стране правовой традицией, систематизируются в рамках отраслей гражданского и земельного законодательства. Вместе с тем законодатель не уделяет должного внимания синхронизации норм права, регулирующих сходные (однородные) отношения, прежде всего, относительно института купли-продажи земельных участков.

Произошедшие в последнее время изменения в гражданском, земельном и ином законодательстве, регулирующие договор купли-продажи земельных участков, недостаточно осмыслены и исследованы наукой гражданского права. Теоретический анализ и выявление имеющихся пробелов и противоречий представляется важным также с позиций изучения эволюции развития норм гражданского и иного смежного с ним законодательства, что приводит к необходимости учитывать структурированность земельного участка как объекта гражданских правоотношений, участвующего непосредственно в договоре купли-продажи.

Актуальность настоящей работы подтверждается также и недостаточной **степенью разработанности темы исследования**. Вопросы гражданско-правового регулирования отношений, возникающих по договору купли-продажи земельного участка, не так часто являлись предметом отдельных комплексных исследований. В основном указанные вопросы затрагивались в работах дореволюционных ученых (К. Змирлов, А. Любавский, К.И. Маслов, А. Пестржецкий, И. Энгельман и др.). В

дальнейшем к этим проблемам стали проявлять интерес лишь в последние 15–20 лет, что объясняется формированием и принятием нового гражданского и земельного законодательства в сфере оборота недвижимости (диссертационные работы Н.Н. Аверьяновой, В.В. Балакина, Д.С. Бугрова, И.Ю. Ельцовой, Д.В. Жернакова, Н.П. Кабытова, И.С. Ковалевой, А.Ю. Колова, О.А. Косолапова, А.В. Кузнецова, Н.П. Лотниковой, В.Е. Лукьяненко, Д.Л. Мальцева, Д.В. Матвеева, О.В. Орешкиной, В.В. Романовой, Е.Р. Сарьян, Н.А. Саморуковой, П.В. Скиба, В.В. Солдатенкова, Ю.С. Турсуновой, О.В. Шихалевой и др.). Однако данные исследования либо ориентированы на изучение проблемы в рамках науки земельного права, либо затрагивают отдельные частные вопросы купли-продажи земельных участков, либо акцент в них сделан на анализ правового режима недвижимости (Е.М. Тужилова-Орданская). Непосредственно проблемам купли-продажи земельных участков (в свете положений современной Концепции развития гражданского законодательства в Российской Федерации) посвящены лишь отдельные научные публикации (Г.А. Волкова, К.И. Скловского, О.П. Плешановой и др.).

Фактически в настоящее время отсутствуют комплексные цивилистические научно-квалификационные исследования правового института договора купли-продажи земельных участков с учетом принятых изменений в Гражданском кодексе РФ, Земельном кодексе РФ, а также Концепции развития гражданского законодательства в Российской Федерации. Имеющиеся научные публикации по отдельным вопросам купли-продажи земельных участков не умаляют значимости настоящего диссертационного исследования.

Сказанное свидетельствует о необходимости проведения комплексного монографического исследования правового регулирования купли-продажи земельных участков с учетом специфики гражданско-правовых отношений в условиях становления и развития рынка земли.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в результате заключения и исполнения договора купли-продажи земельных участков.

Предметом исследования выступают специальные правовые нормы, регулирующие институт купли-продажи земельных участков, положения научной доктрины, материалы правоприменительной практики, а также конкретные договоры купли-продажи земельных участков.

Цель диссертационного исследования заключается в выявлении существующих теоретических подходов к обоснованию и выделению института купли-продажи земельных участков и комплексном анализе правового обеспечения рассматриваемого института, а также разработке научных предложений по совершенствованию, гармонизации и оптимизации нормативных правовых актов, регламентирующих указанную сферу, в целях повышения эффективности их использования, раскрытия особенностей применения правового института купли-продажи в отношении земельных участков, определения его специфики на базе современного законодательства с учетом не только гражданского, но и смежного с ним земельного законодательства.

Для достижения обозначенной цели определены следующие **задачи диссертационного исследования**:

провести системный анализ развития правового обеспечения отношений в сфере купли-продажи земельных участков и выявить особенности содержания данного правового института на современном этапе формирования рынка недвижимости;

определить свойства и характеристики земельного участка как объекта гражданских прав в системе объектов недвижимого имущества;

проанализировать и осмыслить подходы современной юридической доктрины к нормативным актам, включающим в качестве существенных условий особенности правового регулирования порядка заключения и

исполнения договора купли-продажи земельных участков на этапе модернизации и развития гражданского законодательства;

провести сравнительный анализ правовых норм гражданского и земельного законодательства, регулирующих процедуру заключения и исполнения договора купли-продажи земельных участков, а также рассмотреть специфику их соотношения;

выявить особенности оборотоспособности земельного участка как предмета договора купли-продажи;

установить и исследовать отличительные черты договоров купли-продажи земельных участков, продаваемых из состава земель публичной собственности и отдельных категорий земельных участков;

разработать и обосновать предложения по оптимизации гражданского и иного смежного с ним законодательства и правоприменительной практики в сфере купли-продажи земельных участков на современном этапе экономического развития государства.

Методологическую основу диссертационной работы составили общенаучные методы исследования, включая диалектический прием выделения ключевых моментов развития (для оценки тенденций формирования законодательства о купле-продаже земли), общелогические методы, в том числе анализ, абстрагирование, метод индукции (в частности, для оценки специфики порядка заключения договоров купли-продажи) и др. В числе частноправовых применялись формально-правовой и структурно-нормативный методы (например, для установления содержания норм и их соотношения), метод правового целеполагания и прогнозирования (при установлении соответствия нормы ее назначению и возможности реализации) и др.

Теоретической основой диссертации послужили научные работы отечественных цивилистов: М.М. Агаркова, М.И. Брагинского, М.Б. Братуся, В.В. Витрянского, С.И. Герасина, В.А. Дозорцева, В.А. Евстигнеева, П.В. Камышанского, А.В. Карасса, П.В. Крашенинникова, В.А. Лапача,

Д.И. Мейера, В.П. Мозолина, К.П. Победоносцева, В.И. Романова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, И.М. Тютрюмова, И.И. Хвостова, В.В. Чубарова, Г.Ф. Шершеневича, Л.В. Щенниковой, И. Энгельмана и иных авторов, а также правоведов, специализирующихся в сфере земельного законодательства: Ф.Х. Адиханова, Б.Д. Клюкина, иных видных ученых, занимающихся вопросами земельного, экологического и природоресурсного права: Г.А. Аксененка, А.П. Анисимова, С.А. Боголюбова, Ю.С. Будниковой, Г.А. Волкова, Т.В. Волковой, Е.А. Галиновской, А.К. Голиченкова, Б.В. Ерофеева, Ю.Г. Жарикова, И.А. Иконицкой, Е.А. Клейменовой, О.И. Крассова, И.Ф. Панкратова, В.В. Романовой, Н.А. Сыродоева, В.В. Устюковой, Г.В. Чубукова, О.В. Шатровой и некоторых других.

Нормативную основу исследования составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, нормативные акты гражданского и земельного законодательства, отдельные положения законодательства зарубежных стран и другие нормативные правовые акты.

Эмпирической основой диссертационного исследования явились постановления и определения Конституционного Суда РФ, судебные акты Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, опубликованная и размещенная в справочных правовых системах и на интернет-сайтах практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов, а также материалы правоприменительной практики, научных конференций, статистические данные, научно-теоретические исследования.

Научная новизна диссертационной работы заключается в том, что в ней впервые на монографическом уровне в рамках отрасли гражданского права проведено системное исследование норм, входящих в институт купли-продажи земельных участков с учетом внесенных изменений в Гражданском кодексе РФ, Земельном кодексе РФ, а также Концепции развития гражданского законодательства РФ. В диссертации обосновывается

авторское определение института торгов (аукционов и конкурсов) по купле-продаже земельных участков, а также уточняется степень его влияния на гражданско-правовой институт эффективного использования земельных участков как объектов недвижимого имущества; выявлены противоречия в нормах, регулирующих процесс купли-продажи земельных участков при использовании земель различных категорий; предложены пути их устранения.

Научная новизна находит непосредственное выражение в следующих **основных положениях, выносимых на защиту:**

1. Обосновывается позиция, согласно которой часть земельного участка не является объектом гражданских прав и не может быть предметом договора купли-продажи. В случае раздела земельного участка (например, при прекращении отношений общей собственности, при наследовании, при продаже расположенного на участке здания, сооружения и т. д.) происходит формирование нового земельного участка (определение его границ на местности, присвоение кадастрового номера). В результате данный участок становится самостоятельным объектом гражданского оборота, с которым возможно совершение различных сделок. Гражданско-правовые отношения не возникают по поводу земли как природного объекта или ресурса. Объектом таких отношений выступает индивидуализированная часть земли, то есть конкретный земельный участок.

2. Имущественные отношения по совершению сделок с земельными участками отвечают критериям гражданско-правового отношения (регулируются методом юридического равенства сторон, объектом является недвижимая вещь и т. д.), в связи с чем их следует отнести к предмету только гражданского права и регулировать соответственно гражданским законодательством — нормами Гражданского кодекса РФ. Тем самым данные правоотношения будут отграничены от отношений, составляющих предмет земельного права, которые являются публичными по методу регулирования и преследуют основную цель — сохранение земли как основы

жизни и деятельности людей путем определения участков, изъятых из оборота и ограниченных в нем, установления правового режима использования земель и т.д.

3. Аргументируется вывод о том, что действующим законодательством введена презумпция ограниченной оборотоспособности земельных участков, то есть они относятся к объектам гражданских прав, ограниченным в обороте, если иное не установлено законом. Свободное обращение земельного участка, а также его изъятие из гражданского оборота служат исключениями из общего правила.

4. На основе анализа ст. 129 Гражданского кодекса РФ, а также актов земельного законодательства доказано, что оборот земельных участков может ограничиваться не только способами, указанными в данной статье (ограничение круга субъектов, которым может принадлежать объект гражданских прав или необходимость специального разрешения), но и особыми способами, в частности, путем установления особого порядка совершения сделок с ними, в том числе и договора купли-продажи. Такой особый порядок может быть обусловлен категорией земельного участка, его формой собственности, а также целями приобретения.

5. Предлагается упразднить государственную регистрацию сделок с недвижимостью и сделать обязательным их нотариальное удостоверение под угрозой недействительности. В целях наиболее полной защиты прав и интересов участников сделки (прежде всего, покупателей недвижимости) представляется целесообразным создать единый государственный реестр нотариально удостоверенных договоров, сведения которого должны носить общедоступный характер.

6. Предлагается уточненная формулировка общего понятия «торги»: это совокупность 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.

7. Проведенное исследование правовых норм, регулирующих порядок предоставления государственными и муниципальными органами земельных участков в собственность физическим и юридическим лицам для строительства и иных целей, выявило пробел в законодательном регулировании предоставления земельных участков юридическим лицам для иных целей, кроме строительства. Как вариант решения данной проблемы предлагается осуществлять передачу земельных участков по результатам проведения торгов, причем законодательно должны быть закреплены случаи, когда их проведение не является необходимым условием (например, возможность передачи земельного участка в собственность без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка).

8. Аргументируется вывод о том, что совокупность норм, устанавливающих специальный порядок купли-продажи земельных участков в целях закрепления их за физическими и юридическими лицами и обеспечения на них рационального и безопасного землепользования посредством сочетания публично-правового и частноправового регулирования имущественных отношений, служит основой формирования в отрасли гражданского права института купли-продажи земельных участков.

9. Приватизация земельных участков — это юридическая процедура, включающая в себя действия по прекращению права собственности на земельный участок у одного субъекта — государства — и возникновению права собственности на земельный участок у другого субъекта — физического или юридического лица, завершающаяся заключением договора

купли-продажи или производимая на безвозмездной основе в соответствии с нормами гражданского права.

10. Выявлена тесная взаимосвязь гражданско-правового института купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельно-правового института оформления и переоформления прав на землю, который является одним из оснований (наряду с куплей-продажей) возникновения права частной собственности на земельные участки, расширяет возможности граждан и юридических лиц по приобретению земельных участков в частную собственность, а также способствует более активному вовлечению земельных участков в гражданский оборот. Кроме того, возможность оформления и переоформления права частной собственности на землю служит неременным условием последующего заключения с собственником данного земельного участка договора купли-продажи.

Предложения по оптимизации законодательства:

1. Внести изменения в ст. 38, 38.1 и 38.2 Земельного кодекса РФ с целью приведения их в соответствие с Гражданским кодексом РФ. Для этого из Земельного кодекса РФ следует исключить положения о продаже права на заключение договора аренды земельного участка и о продавце права на заключение договора аренды, заменив их словами «торги на право заключения договора аренды земельного участка» и «организатор торгов на право заключения договора аренды земельного участка».

2. Исключить из ст. 37 Земельного кодекса РФ п. 2, содержащий перечень условий, включение которых в договор купли-продажи земельного участка не допускается под угрозой недействительности. Запрет на включение в договор купли-продажи этих (и многих других, не указанных в данной статье) условий предусмотрен Гражданским кодексом РФ. Поэтому при рассмотрении проблем, связанных с правовым регулированием договоров купли-продажи земельных участков Гражданским и Земельным кодексами РФ, выявлены имеющиеся противоречия и предложены пути их

решения. При анализе ст. 37 Земельного кодекса РФ автор пришел к выводу о необоснованности включения содержащихся в ней норм в земельное законодательство, поскольку, во-первых, установление особенностей купли-продажи земельных участков отдельным законом не предусмотрено Гражданским кодексом РФ; во-вторых, данная статья не содержит каких-либо новых норм, а является компиляцией уже существующих законоположений.

3. В целях наиболее полной реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости ввести в действующее законодательство норму о преимущественном праве собственника здания, сооружения или иного объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, принадлежащем другому лицу, на приобретение земельного участка в случае его продажи собственником. Собственник, имеющий намерение продать земельный участок, обязан в письменной форме уведомить об этом собственника здания или сооружения с указанием цены земельного участка и иных условий его продажи. Если собственник здания или сооружения откажется от покупки земельного участка или не заявит о его приобретении в течение месяца, то собственник земельного участка вправе распорядиться им по своему усмотрению.

4. В целях совершенствования процедуры торгов по продаже земельных участков необходимо изменить подход к оформлению итогов торгов. При продаже земельных участков протокол о результатах торгов должен являться одновременно договором купли-продажи земельного участка, а не предварительным договором. Данное положение будет соответствовать п. 5 ст. 448 ГК РФ и обеспечит оптимальное соотношение норм гражданского и земельного права о торгах.

Теоретическая значимость результатов исследования предопределяется актуальностью и новизной разрешаемых вопросов и состоит в развитии научного понимания правового института купли-продажи земельных участков с учетом принятых изменений в Гражданский кодекс

РФ и Земельный кодекс РФ, а также современной Концепции развития гражданского законодательства в Российской Федерации. Выработанные понятийные характеристики, а также сформулированные и обоснованные в исследованиях выводы и предложения могут способствовать развитию науки гражданского права и использоваться в дальнейших научных исследованиях теории гражданского права.

Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что разработанные автором с целью устранения пробелов в нормативно-правовых актах предложения в законотворческую деятельность, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы в процессе реформирования отечественного гражданского законодательства в сфере правового института купли-продажи земельных участков. Представленные в диссертационном исследовании положения и рекомендации могут внедряться в правоприменительную практику, а также применяться при преподавании цивилистических учебных дисциплин и дисциплин специализации, в ходе подготовки учебных и учебно-методических пособий.

Апробация результатов работы. Диссертация была обсуждена и одобрена на заседании кафедры международного частного и предпринимательского права ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия».

Основные положения и выводы, содержащиеся в работе, отражены в восьми научных статьях, опубликованных в региональных и федеральных научных изданиях, в том числе включенных в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, рекомендованных для опубликования основных научных результатов диссертаций на соискание ученой степени доктора и кандидата наук; изложены в выступлениях автора на IV Международной научно-практической конференции «Современное российское право: проблемы, пути совершенствования» (Пенза, 2010 г.); VII Международной научно-практической конференции «Вопросы теории и практики российской правовой науки» (Пенза, 2011 г.); Международной

научно-практической конференции, посвященной 80-летию Саратовской государственной юридической академии, «Право и его реализация в XXI веке» (Саратов, 2011 г.); заседании организованного ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права» и Двенадцатым арбитражным апелляционным судом круглого стола «Применение требований природоохранного и природоресурсного законодательства в деятельности арбитражных судов» (Саратов, 2011 г.).

Структура диссертации обусловлена целями и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения и списка использованной литературы.

СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность избранной темы; раскрывается степень ее научной разработанности; указываются цель и задачи, объект и предмет исследования определяются его методологические и теоретические основы; характеризуются научная новизна и практическая значимость; формулируются основные положения, выносимые на защиту; сообщается об апробации результатов исследования.

Глава первая «Договор купли-продажи земельных участков как особая разновидность договора купли-продажи недвижимости» состоит из трех параграфов.

В первом параграфе «Понятие, признаки и значение договора купли-продажи земельных участков. Стороны договора» содержится характеристика договора купли-продажи земельных участков; определяются его правовая природа и место в системе гражданско-правовых договоров; анализируются понятия, которые находятся в одном с ним категориальном ряду. Диссертант отмечает, что земельный участок в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ отнесен к недвижимому имуществу. В связи с

этим договор купли продажи земельных участков является особой разновидностью договора продажи недвижимости, который регулируется нормами § 7 гл. 30 Гражданского кодекса РФ, и обладает значительной спецификой, по сравнению с другими видами договора продажи недвижимости, что, безусловно, связано с особенностями его предмета.

Регламентация имущественного оборота земельных участков сочетает в себе частноправовое и публично-правовое регулирование. Данное положение закреплено в ст. 13 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации». Она предусматривает, что нормы части второй Гражданского кодекса РФ, касающиеся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.

Из анализа содержания указанной статьи, а также п. 3 ст. 129 Гражданского кодекса РФ делается вывод о том, что действующим законодательством установлена презумпция ограниченной оборотоспособности земельных участков, то есть они относятся к объектам гражданских прав, ограниченным в обороте, если иное не установлено законом.

Диссертант отмечает, что оборотоспособность земельных участков ограничивается не только традиционными для гражданского права способами, но и путем установления особого порядка их оборота, что порождает значительные особенности купли-продажи различных земельных участков в зависимости от их категории, принадлежности и целей приобретения.

Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка являются условия о предмете договора (ст. 432 и 554 Гражданского кодекса РФ), а также о цене продаваемого земельного участка (ст. 555 Гражданского кодекса РФ).

Как считает автор, в действующее гражданское законодательство требуется внести изменения в целях единообразного решения вопроса о государственной регистрации сделок с недвижимостью, в том числе и договоров купли-продажи земельных участков.

Предлагается внести изменения в Гражданский кодекс РФ, упразднив государственную регистрацию сделок с недвижимостью и сделав обязательным нотариальное удостоверение всех сделок с недвижимостью под угрозой их недействительности.

Проведенные исследования позволили автору сделать вывод о том, что Гражданский кодекс РФ регулирует общие основные положения купли-продажи земельных участков: понятие договора купли-продажи, его признаки и форму, общие положения о заключении договора и т. п., то есть то, что касается любых объектов гражданских прав.

Во втором параграфе «Исполнение договора купли-продажи земельного участка» исследуются основные права и обязанности сторон договора, а также особенности процедуры его прекращения.

Исполнение договора купли-продажи земельного участка — это совершение продавцом и покупателем действий, связанных с передачей, принятием и оплатой земельного участка.

Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка определяются в договоре в соответствии с требованиями законодательства. Поэтому юридическое содержание действий сторон, направленных на исполнение договора, составляет надлежащая реализация сторонами договора своих прав и обязанностей, предусмотренных законом и договором. Основной обязанностью продавца является обязанность по передаче проданного земельного участка покупателю.

Сам акт о передаче недвижимого имущества не может рассматриваться в качестве некоего договора, в котором устанавливаются, изменяются или прекращаются права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости. Равным образом с подписанием акта о передаче

недвижимости не происходит перенос вещного права (права собственности) на недвижимость. Этот акт по своей сути рассматривается как документ, имеющий значение доказательства, удостоверяющий исполнение обязательств по договору.

Подписание акта о передаче недвижимого имущества не является основанием для государственной регистрации права. Это вытекает из ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которой основанием государственной регистрации служат договор и иные сделки.

Диссертант предлагает изменить данное правило, установив при этом, что передача недвижимой вещи во исполнение обязательства, возникшего на основании договора, должна иметь правообразующее значение, то есть служить самостоятельным основанием для государственной регистрации прав на отчуждаемую недвижимость.

Таким образом, для признания фактической передачи недвижимости необходимо совершение двух юридически значимых действий — вручения имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. При этом моментом исполнения обязанности продавца будет считаться процесс совершения подписания указанного документа.

В случае, если на продаваемом земельном участке расположены здания или сооружения, то продажа земельного участка допускается только с одновременной продажей тому же лицу данных объектов недвижимости.

В то же время в целях наиболее полной реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости диссертант предлагает ввести в действующее законодательство норму о преимущественном праве собственника здания, сооружения или иного объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, принадлежащем другому лицу, на приобретение его в случае продажи собственником. Собственник, имеющий намерение продать земельный участок, обязан в письменной форме уведомить об этом

собственника здания или сооружения с указанием цены земельного участка и иных условий его продажи. Если собственник здания или сооружения откажется от покупки земельного участка или не заявит о его приобретении в течение месяца, то собственник земельного участка вправе распорядиться им по своему усмотрению.

Данное положение, по мнению автора настоящего исследования, позволит защитить интересы собственников объектов недвижимости, не являющихся собственниками земельных участков, а также упростить дальнейшее распоряжение как земельными участками, так и объектами недвижимости.

В третьем параграфе «Государственная регистрация прав на земельный участок» диссертант проводит историко-правовой анализ процедуры регистрации прав на недвижимость и приходит к выводу о том, что составной частью особого правового режима недвижимого имущества является обязательная государственная регистрация прав на него (сделок с ним и его обременений).

Развитие в России рыночных отношений, основанных на праве собственности, повлекло за собой необходимость создания новой системы правового регулирования в сфере недвижимости и, прежде всего, новой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в ее нынешнем виде — это новый институт российского гражданского права. Она во многом отлична от привычной регистрации в виде учета правоустанавливающих документов на недвижимость. Предусмотренная законом процедура регистрации при отчуждении недвижимости значительно расширяет возможности выбора сторонами способов оплаты и передачи имущества.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой элемент публично-правового регулирования в

частноправовых отношениях. Однако первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Цель такого регулирования заключается в том, чтобы обеспечить стабильность в гражданских отношениях. Требование об отражении изменений вещно-правового положения участников в едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово «государственная» означает, что регистрация должна проводиться специально уполномоченными федеральными государственными органами. В настоящее время основным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, а также ее структурные подразделения.

Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельные участки в соответствии с законодательством. Именно с момента государственной регистрации прав на земельный участок можно считать данные права возникшими. В соответствии с п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Поскольку в Земельном кодексе РФ прямо указывается, что права на земельные участки подлежат государственной регистрации, то и положение Гражданского кодекса РФ имеет прямое действие. Его значимость обусловлена тем, что без государственной регистрации права на земельный участок даже при наличии акта государственного или муниципального органа, договора или судебного решения, предоставляющего (устанавливающего, признающего) право на участок, отсутствуют юридические основания для осуществления субъектом, у которого должно возникнуть соответствующее право, вытекающих из него правомочий.

В главе второй «Особенности отдельных видов купли-продажи земельных участков», состоящей из трех параграфов, рассматриваются проблемы, возникающие при правовом регулировании договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Отмечается, что данные проблемы появляются потому, что имеются недостатки в законодательстве и правоприменительной практике, а также отсутствуют основы концептуальных подходов для определения сочетания публично-правовых и частноправовых начал при регулировании сделки купли-продажи земельных участков.

В первом параграфе «Особенности купли-продажи земельных участков из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах (конкурсах и аукционах)» рассматривается развитие правового механизма отчуждения земельных участков в собственность физических и юридических лиц (частную собственность) путем заключения договоров купли-продажи земельных участков из состава публичной собственности с позиции законодательного закрепления в нашем государстве.

На сегодняшний день правовой институт торгов широко используется для заключения договоров. Таким образом, чтобы приобрести права на имущество, в том числе на земельные участки, необходимо принять участие в торгах и стать победителем.

Проведя анализ действующих нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок и условия проведения торгов по продаже земельных участков, в том числе таких, как Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ, автор констатирует, что в законодательстве отсутствует четкое логичное и доступное определение понятия «торги», поэтому предлагается расширенное его толкование применительно к продаже такого объекта недвижимости, как земельные участки, с последующим законодательным закреплением данной формулировки.

Диссертантом отмечается, что при продаже земельного участка на торгах между Гражданским кодексом РФ и Правилами организации и проведения торгов может иметь место несоответствие, так как Правила рассматривают протокол о результатах торгов как предварительный договор, то есть протокол торгов не имеет силы договора купли-продажи. В связи с этим представляется необходимым привести нормы Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков о юридическом значении протокола по результатам торгов при продаже земельного участка в соответствие с Гражданским кодексом РФ: закрепить в Кодексе норму, согласно которой протокол о результатах торгов является одновременно договором купли-продажи земельного участка, что позволит согласовать нормы о торгах в гражданском и земельном законодательстве, обеспечить единообразие в сфере правового регулирования процедуры торгов и облегчить правоприменительную деятельность.

Проведя анализ правоприменительной практики, диссертант приходит к выводу, что в основном земельные участки из государственных и муниципальных земель предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду только посредством проведения публичных торгов, за исключением случаев, когда федеральным законом предусмотрена возможность предоставления земельного участка без проведения публичных торгов. Для того чтобы проведение торгов купли-продажи земельных участков стало оптимальным, необходимо унифицировать специальное законодательство в соответствии с гражданским, что обеспечит эффективную реализацию законодательных предписаний об обязательном проведении торгов с соблюдением установленных правил в сфере правоприменительной деятельности.

Во втором параграфе «Особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения» рассматривается

регулирование отношений в сфере оборота земель, наиболее ценных в хозяйственном плане.

Объектом купли-продажи земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть постольку, поскольку он не изъят и не ограничен в обороте, то есть обладает полной оборотоспособностью.

В ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» излагаются особенности сделки купли-продажи участков. Поскольку любая сделка в той или иной части регулируется Гражданским кодексом РФ, эти особенности конкретизируют куплю-продажу недвижимости в соответствии с данным Кодексом. Установлено преимущественное право покупки участка субъектом РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальным образованием, на территории которого такой участок находится, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Из этого правила следует, что договор купли-продажи земельного участка должен заключаться с соблюдением требований ст. 454–491 и 549–557 Гражданского кодекса РФ и особенностей, установленных ст. 37 Земельного кодекса РФ, ст. 3, 8 и 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Такие аспекты правового регулирования купли-продажи земельных участков, как понятие договора купли-продажи земельного участка, предмет договора, стороны договора, срок договора, цена, требования к форме и государственной регистрации договора купли-продажи земельного участка, содержание договора, права и обязанности сторон, раскрываются в ряде статей Гражданского кодекса РФ: в ст. 129, 260 гл. 30, а также в ст. 37 Земельного кодекса РФ.

Граждане также могут получить в общую собственность участок, переоформив право постоянного (бессрочного) пользования им,

принадлежавшее раннее сельскохозяйственной организации, членами которой они являлись.

На основании изложенного автор приходит к выводу о том, что применение механизмов, регламентирующих особенности государственного регулирования, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», позволяет обеспечить создание полноценных условий реформирования земельных отношений в агропромышленном комплексе, ввести в легитимные рамки оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, эффективно использовать их.

В третьем параграфе «Особенности иных видов купли-продажи земельных участков» анализируются положения действующего законодательства по вопросам оборотоспособности земельных участков, выявляются случаи, когда участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, выступают предметом совершения сделок купли-продажи и заключения иных договоров, посредством их продажи как на торгах, так и прямого заключения договоров.

Диссертант обосновывает вывод, что процедура предоставления земельного участка для жилищного строительства, регулируемая действующим законодательством, является в настоящее время одной из самых сложных и запутанных. Изменение законодательства в данной области следует вести в различных направлениях.

В соответствии с Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях. Граждане вправе осуществлять ведение личного подсобного хозяйства с момента государственной регистрации прав на земельный участок.

Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных объединениях граждан» использует нормы других отраслей права, комплексно регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и устанавливает их правовое положение.

Оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, дано право переоформлять имеющиеся земельные участки в собственность или в аренду.

В **заключении** подводятся итоги проведенного исследования и формулируются основные выводы.

**По теме диссертационного исследования
автором опубликованы следующие работы:**

*Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных изданиях,
рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ:*

1. *Гришин Н.П.* Правовые проблемы переоформления права на земельные участки // Вестник Саратовской государственной академии права. Саратов: ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011. № 2 (78) (0,5 п.л.).

2. *Гришин Н.П., Волкова Т.В., Прусакова В.А.* Актуальные проблемы правового регулирования кадастрового учета в Российской Федерации // Вестник Саратовской государственной академии права. Саратов: ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011. № 2 (78) (0,5/0,2 п.л.).

3. *Гришин Н.П.* Особенности договора купли-продажи земельного участка // Вестник Саратовской государственной академии права. Саратов: ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2011. № 4 (80) (0,5 п.л.).

4. *Гришин Н.П., Волкова Т.В., Гребенников А.И., Махонько Н.И., Прусакова В.А.* Правовое регулирование кадастрового учета при оформлении прав на землю // Законы России: опыт, анализ, практика. М.: ИД «Буквоя», 2011. № 2 (0,6/0,3 п.л.)

5. *Гришин Н.П.* Земельный участок как предмет договора купли-продажи // Вестник Саратовской государственной академии права. Саратов: ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2011. № 5 (81) (0,4 п.л.).

Статьи, опубликованные в иных изданиях:

6. *Гришин Н.П.* Актуальные вопросы переоформления прав на землю // Современное российское право: проблемы, пути совершенствования: сборник статей IV Международной научно-практической конференции. Пенза: Приволжский Дом знаний, 2010 (0,3 п.л.).

7. *Гришин Н.П.* Переоформление земельных участков // Вопросы теории и практики российской правовой науки: сборник статей VII Международной научно-практической конференции. Пенза: Приволжский Дом знаний, 2011 (0,3 п.л.).

8. *Гришин Н.П.* Особенности заключения гражданско-правовых договоров купли-продажи земельных участков на торгах // Право и его реализация: сборник научных статей Международной научно-практической конференции, посвященной 80-летию Саратовской государственной юридической академии. Саратов: Изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2011 (0,2 п.л.).