

Степанов П.В.,
магистрант
Факультет заочного и дистанционного обучения
Кафедра гражданского права и гражданского процесса
«Челябинский государственный университет»
(ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)
Россия, г. Челябинск

АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА

***Аннотация.** На всем протяжении становления института частной собственности на землю данная форма собственности неоднократно становилась предметом незатухающих споров и бескомпромиссной политической и идеологической борьбы. Столь пристальное внимание к данному вопросу объясняется, с одной стороны, особым значением земли в жизнеобеспечении общества, а с другой – несовершенством законодательства в решении ряда вопросов, касающихся института права частной собственности. В данной статье будут рассмотрены общие положения о праве собственности граждан на земельные участки, выделены основания возникновения права собственности на земельный участок.*

***Ключевые слова:** земельные участки, право собственности, право собственности на земельные участки.*

***Annotation.** Throughout the establishment of the institution of private ownership of land, this form of ownership has repeatedly become the subject of ongoing disputes and uncompromising political and ideological struggle. Such close attention to this issue is explained, on the one hand, by the special importance of land in the life support of society, and, on the other hand, by the imperfection of legislation in addressing a number of issues related to the institution of private*

property law., the grounds for the emergence of ownership of the land plot are highlighted.

Keywords: *land plots, ownership, ownership of land.*

Не вызывает сомнения тот факт, что одним из наиболее важных для общества объектов материального мира является земля и земельные ресурсы. Аналогичное мнение высказывает и С.П. Гришаев, пишущий о том, что земля с почвенным покровом – уникальный природный ресурс, который очевидно должен считаться в качестве общественного достояния, вне зависимости от того, кто является ее фактическим владельцем. Земля – единственное место для проживания людей, ведущий источник продуктов питания, но помимо этого – еще и естественный фактор в любой сфере бизнеса, который напрямую или опосредованно принимает участие в создании большинства товаров и благ [9].

В собственности граждан и юридических лиц по состоянию на 2010 год находилось около 7,8% от всех земель РФ. С учетом современных тенденций можно спрогнозировать, что количество земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, со временем будет только расти [10].

По словам А.А. Блискавицкого, в современной России вопрос частной собственности на землю представляет большую актуальность. Проблему владения землей обычно обуславливают политико-социальные особенности страны, уровень свободы и экономические процессы, особенно те, которые происходили на фоне хаоса, вызванного прекращением существования СССР и неразберихой девяностых [8, с. 40]. Постсоветское время характеризовалось обширными реформами, многие из которых были отрицательно приняты общественностью, поэтому сегодня предпринимаются попытки построить жизнь в стране по альтернативным моделям. Определенная стабильность, достигнутая в 2000-е годы, позволила вплотную приблизиться к решению земельных проблем [11, с. 74].

Частная собственность в современной России, какой мы ее знаем сейчас, появилась в 1990 году, благодаря изданию закона «О земельной реформе»[5]. Он в свою очередь отменил монополию государства на землю, которая до этого длительное время действовала в СССР. 15 декабря того же года Съезд народных депутатов РСФСР принял новую редакцию Конституции РСФСР, в которой устанавливалось, что с этого времени государство предоставляет земельные участки для производства сельскохозяйственной продукции в пользование, пожизненное наследуемое владение или собственность. Но право собственности подверглось ограничениям: продажа или любое другое отчуждение земельного участка, кроме передачи по наследству, разрешалось исключительно государству в лице Совета народных депутатов. В рамках указанного нормативного акта был введен запрет на повторную куплю-продажу земельных участков после приобретения права собственности, в течение периода 10 лет[11, с. 81].

Сделаем вывод, что свободный порядок оборота земель в рамках соответствующих целевых назначений был введен только в 1993 г. благодаря принятию Конституции РФ, в которой нашел отражение принцип права частной собственности. Также стоит отметить, что за год до принятия Конституции РФ, в 1992 г. президент Ельцин принял решение о бесплатной передаче земельных участков сельскохозяйственного назначения в собственность коллективных хозяйств. Не смотря на принятие Конституции РФ и появление норм о частной собственности, система регулирования отношений в данной сфере находилась в процесс своего становления, а потому все еще имелись существенные проблемы, например, не проводился процесс размежевания земель.

Согласно Указу Президента Российской Федерации «Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года»[4] продолжалась приватизация земель. В Указе Президента Российской

Федерации от 7 марта 1996 года «О реализации конституционных прав граждан на землю» [6] было закреплено право граждан на земельные участки (доли) и свободное распоряжение ими в самых различных формах.

В результате 14 миллионов граждан России получили в собственность земельные участки. Но все еще не был принят закон, который бы регулировал оборот земель. Он появился только в 2001 г., когда был принят Земельный кодекс РФ (далее – также ЗК РФ) [3]. В данный кодекс также были включены положения, касающиеся права собственности на земельные участки. Так, в ЗК РФ были включены положения относительно такого механизма приобретения права собственности на земельные участки, как сделки по купле-продаже.

Создание и принятие ЗК РФ сопровождалось выявлением большого количества разного рода проблемных и спорных вопросов. Так, к числу спорных вопросов относится вопрос относительно свободного оборота земель сельскохозяйственного назначения, против которого выступала часть депутатов Государственной Думы первого и второго созывов, предлагавшие запретить осуществление сделок купли-продажи данного вида земельных ресурсов. Объясняя свою точку зрения, они говорили о том, что очевидным является нахождение земель сельскохозяйственного назначения вне границ муниципальных образований, что данный тип земель относится к числу наиболее важных инструментов сельскохозяйственного производства, а потому свободный оборот их приведет к снижению эффективности данного типа производства. Именно поэтому после принятия ЗК РФ оборот земель сельскохозяйственного назначения стал регулироваться и контролироваться органами местного самоуправления. На сегодняшний день совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного, природоохранного, иного специального законодательства.

Предусмотрена возможность заключения следующих гражданско-правовых сделок – купля-продажа, мена, дарение, рента, аренда,

безвозмездное пользование, внесение земельного участка или права пользования земельным участком в уставный капитал (паевой фонд).

Сегодня общие вопросы права государственной и муниципальной собственности на землю определяются в статьях 9-11 и 16-19 ЗК РФ. В п. 2 ст. 214 ГК РФ [2] и п. 1 ст. 16 ЗК РФ указывается, что земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, является государственной собственностью.

В ст. 260 ГК РФ закреплена норма, в рамках которой разрешается продажа, дарение, отдача в залог, сдача в аренду, а также иные способы распоряжения имуществом лицами, которые в установленном законодательстве порядками являются собственниками данных земельных участков. Таким образом, в России закреплена норма о свободном распоряжении земельными участками, находящимися в собственности граждан, но в том случае, если земельные участки не исключены из оборота, или не ограничены в обороте. Другими словами, данные участки могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому с некоторыми ограничениями. В настоящее время одним из наиболее часто встречающихся оснований возникновения права собственности на земельные участки является заключение гражданско-правовой сделки по купле-продаже земельного участка [12, с. 104].

Данная категория сделок всегда совершается в письменной форме, причем закон имеет в виду именно простую письменную форму. Действующее гражданское законодательство в ст. 550.1 ГК РФ закрепляет правило, в рамках которого сделки с земельными участками совершаются в виде заключения договора в письменной форме, который подписывают обе стороны. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка являются предмет договора, т.е. данные, позволяющие

однозначно идентифицировать земельный участок, подлежащий передаче покупателю по договору, и цена этого участка [8, с. 42].

Предметом договора купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Условие о предмете включает: данные о местоположении, категории, целевом назначении, о кадастровом номере земельного участка, площади и другие фактические данные.

Действующее законодательство не установило прямую норму о необходимости наличия кадастровой карты как приложения к договору купли-продажи земельного участка. ЗК РФ только вскользь касается данного вопроса, указывая на данную необходимость в том случае, если имеет место сделка с земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности. Ранее подобное указание содержалось в Постановлении Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», где, в частности, отмечалось: «К купчей прилагается план участка. Купчая без прилагаемого к ней плана участка не подлежит регистрации. При отсутствии плана участка он изготавливается за счет средств продавца или покупателя по соглашению между ними»[7].

Очевидным является тот факт, что наличие кадастровой карты обеспечивает высокий уровень индивидуализации земельного участка, выступающего в качестве предмета сделки. В этой части можно обратить внимание на то, что и судебная практика придерживается того, что отсутствие плана земельного участка говорит о неопределенности в предмете договора, и как следствие – признание этого договора незаключенным. Сделаем вывод, что регистрация права собственности на земельный участок невозможна в том случае, если к соответствующему договору не будет приложен план данного участка.

Данное положение легко обеспечить законодательно путем внесения дополнения в п. 1 ст. 37 ЗК РФ следующего содержания: *«Обязательным приложением к договору купли-продажи земельного участка является кадастровая карта (план) продаваемого земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по его ведению»*, тем самым будет обеспечиваться надлежащая индивидуализация предмета договора.

В ст. 469 ГК РФ содержатся общие нормы о качестве товара, выступающего как предмет сделки. Таким образом, исходя из общих норм, указанных в ст. 469 ГК РФ, можно сделать вывод, что в рамках купли-продажи земельных участков на продавце лежит обязанность по передаче покупателю земельного участка, качества которого в максимальной степени соответствует заключаемому сторонами договору купли-продажи. В том случае, если в договоре отсутствуют положения относительно качества продаваемого товара, то исходя из правил делового оборота, продавец должен передать покупателю товар, который является пригодным для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Очевидно, что подобное правило может распространяться и на сделки по купле-продаже земельных участков, однако при наличии существенных оговорок относительно отнесения участков к определенной категории земель (а также состава категорий) [13, с. 85].

Поскольку земля, по сути, является национальным достоянием, законодательное регулирование права собственности на землю – очень тонкий механизм, от настроек которого зависит успешность развития производительных сил в государстве в интересах всего общества. Не удивительно, что отношения по использованию и охране земель урегулированы в таком большом количестве законов, которые затрагивают также иные отрасли права, смежные с земельным, например, законодательство о лесах. В связи с этим особую актуальность приобретает необходимость строгого соблюдения норм права всеми хозяйствующими субъектами, что должно в свою очередь обеспечиваться эффективной системой контроля над

исполнением закона и неотвратимостью наказания за его нарушение. // Вычитать статью! Есть орфографические ошибки. Нет общего вывода.

Список источников:

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // Российская газета. 2020. № 144.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020 г.) // Российская газета. 1994. № 238-239.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

4. Указ Президента РФ от 22 июля 1994 г. № 1535 «Об Основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года» [Электронный ресурс] // СПС Гарант. – URL: <http://base.garant.ru/10101221/>.

5. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] // СПС Гарант. – URL: <https://base.garant.ru/10107009/> (утратил силу).

6. Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» [Электронный ресурс] // СПС Гарант. – URL: <https://base.garant.ru/10105753/> (утратил силу).

7. Постановление Совета Министров – Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 «Об утверждении Порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков» [Электронный ресурс] // СПС Гарант. – URL: <http://base.garant.ru/10164207/> (утратил силу).

8. Блискавицкий, А.А. Частная собственность на землю / А.А. Блискавицкий // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 9. – С. 39-49.

9. Гришаев, С.П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/doc32225>

10. Доля находящихся в частной собственности земель в РФ составляет 7,8% [Электронный ресурс] // Сайт компании Компания Rusbase. – URL: <https://rb.ru/article/dolya-nahodyashhihsya-v-chastnoy-sobstvennosti-zemel-v-rf-sostavlyayet-78/6485937.html> (дата обращения 10.10.2020 г.).

11. Улюкаев В.Х. Земельное право: учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов, Д.В. Литвинов. – М.: Юридическая фирма «Частное право», 2017. – 344 с.

12. Харьков, В.Н. Основы земельного права: учебное пособие / В.Н. Харьков. – Тула: Изд-во ТулГУ, 2017. – 132 с.

13. Ялбулганов, А.А. Правовой статус земельного участка / А.А. Ялбулганов. – М.: ЗАО «Библиотечка РГ», 2018. – 190 с.