

Аракелян Л.К.

преподаватель, кафедра гражданского права и процесса

Стерлитамакский филиал Башкирского государственного университета

Россия, г. Стерлитамак

Гусева С.А.

студент

4 курс, юридический факультет

Стерлитамакский филиал Башкирского государственного университета

Россия, г. Стерлитамак

Байбародова Е.В.

студент

4 курс, юридический факультет

Стерлитамакский филиал Башкирского государственного университета

Россия, г. Стерлитамак

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ МЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация: в статье проводится анализ положений российского законодательства, регулирующих особенности и последствия обмена земельными участками на территории Российской Федерации.

Ключевые слова: земельное право, земельные участки, договор мены.

Annotation: the article analyzes the provisions of Russian legislation governing the exchange and consequences of land plots on the territory of the Russian Federation.

Key words: land law, land plots, barter agreement.

В отношении заключения сделок по обмену земельных участков действуют общие правила о сделках, предусмотренные ч. 2 Гражданского кодекса РФ, нормы о регистрации сделок с недвижимостью,

регламентированные ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также нормы Земельного кодекса РФ (ст. 37). Со дня официального опубликования Земельного 20 кодекса РФ (далее ЗК РФ), с 29 октября 2001 года, ЗК РСФСР прекратил свое действие. [1, с.20] Земельное законодательство оперируют двумя этимологически одинаковыми понятиями в отношении земельного участка: «обмен» и «мена».[4, с.4]

Согласно п. 1 ст. 567 ГК РФ, по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой. Экономической основой договора мены земельных участков является взаимная выгода, т.е. стороны соглашаются на совершение сделки мены, рассчитывая на более рациональное использование находящихся в их собственности земель.[3, с.64]

На практике к договору мены земельных участков применяются правила, предусмотренные нормами ГК РФ о купле-продаже недвижимости (ст. 506-524 ГК РФ). Это обусловлено сходством договора купли-продажи и договора мены. Результатом обоих договоров является переход права собственности на объект недвижимости.

Специфика договора мены земельного участка заключается в том, что несмотря на возмездный характер, его цена выражена не в денежной форме, а в форме предоставления земельного участка. В связи с этим положения о купле-продаже, касающиеся денежных расчетов (ст. 486-489 ГК РФ), к договору мены земельных участков не применяются.

Тем не менее из данного правила есть исключения. Обмен земельными участками производится без доплат, за исключением случая, предусмотренного п. 2 ст. 568 ГК РФ, согласно которому допускается произведение доплаты за неравноценные земельные участки (разные по площади и т.д.). Право собственности на обмениваемые недвижимые вещи переходит к сторонам не одновременно после встречного исполнения

товарных обязательств, а только с момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость.[2, с.131]

Существуют некоторые ограничения, связанные с обменом земельных участков. Так, например, стоит отметить, что предметом договора мены земельного участка не могут быть объекты недвижимости, на которые судом наложены аресты или ограничения. Кроме того, земельный участок, находящийся в залоге у банка, может быть отчужден путем обмена лишь с согласия последнего (п. 1 ст. 37 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости»)). Аналогичная ситуация имеет место быть при обмене земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании частных лиц и пожизненном наследуемом владении граждан. В такой ситуации понадобится согласие государственных или муниципальных органов, которые обладают этими участками на праве собственности.

Предмет в договоре мены земельных участков должен быть четко определен. Указывается точный адрес, категория земли, общая площадь, кадастровый номер, объекты недвижимости, размещенные на нем (ст. 554 ГК РФ).

Договор мены подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

К договору мены земельными участками в качестве неотъемлемой части прилагаются:

- планы земельных участков;
- акты установления нормативной цены земельных участков;
- сводные ведомости оценки строений, помещений и сооружений, расположенных на обмениваемых земельных участках;
- доверенности лиц, уполномоченных сторонами или законом выступать при заключении договора от их имени;

– копии договоров аренды, временного пользования, залога, если таковые имели место.

Таким образом, обмен земельных участков – это комплексный институт права, который регулируется как земельным, так и гражданским законодательством. Несмотря на то, что в практике он применяется реже, чем купля-продажа, он имеет важное значение в правовой системе.

Использованные источники:

1. Аракелян Л.К. Особенности наследования земли членами крестьянского (фермерского) хозяйства // Сборник статей Всероссийской научной конференции с международным участием: Современное общество: наука, техника, образование, 12 декабря 2016 г. – Уфа, 2016. – С. 19–22.

2. Булыгина М.А. Договор мены недвижимого имущества // Марийский юридический вестник. – №1 (12). – С.131-134

3. Рогатнев Ю. М., Заборских А. Ю. Мена земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения: экономико-правовые особенности и перспектива // ОНВ. – 2006. – №10 (49). – С.62-65

4. Фонина А.О. Правовое регулирование обмена земельного участка. – 2016. – № 1.3. – С. 74-76.