

Семикова Н.А.

*Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Н. Н. Телешина  
Муромский институт (филиал) федерального государственного образовательного  
учреждения высшего образования «Владимирский государственный университет  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»  
602264, г. Муром, Владимирская обл., ул. Орловская, 23*

#### Особенности заключения договора купли – продажи земельного участка

Порядок совершения сделок с земельными участками регулируется земельным и гражданским законодательством. Что касается гражданского законодательства, то оно устанавливает обязательную письменную форму заключения договора продажи недвижимости, несоблюдение которой ведет к недействительности сделки, обязательную государственную регистрацию перехода прав собственности на земельный участок, обязательное указание в договоре данных, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, указание в договоре цены передаваемого имущества, особенности передачи земельных участков по передаточному акту.

ГК РФ не дает определения земли как объекта гражданских правоотношений. В одних случаях он относит ее к категории «вещь», в других о ней упоминается в значении, не связанном с оборотом. Иногда для этого используется понятие « земельный участок». Как видно, и здесь нет единства в терминологии. В ст. 1 ЗК РФ земля также определяется в разных значениях (как «основа жизни и деятельности человека», как «важнейший компонент окружающей среды», как «средство производства в сельском и лесном хозяйстве», как объект недвижимости и т.д.

В юридической литературе выделяются следующие понятия земельного участка:

1) это индивидуализированная в установленном порядке часть поверхности земли (местонахождение, границы, кадастровый номер, размер территории, целевое назначение). Воздушное пространство и его недра не являются частью или принадлежностью участка;

2) это геометризованный блок почвенного слоя (плодородная недвижимость) или часть поверхности земли (территориальная недвижимость), границы которых описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным органом власти, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами;

3) это не отторжимая часть земной коры, имеющая пространственное расположение по ее поверхности с конкретными границами, местоположением и качеством. А также некоторые сопряженные (связанные с ними им определяемые) объекты;

4) это недвижимая вещь, представляющая собой часть земли с определенными и зафиксированными в установленном порядке пространственным и характеристиками (границами, местоположением, площадью), целевым назначением, иными физическими и юридическими характеристиками, которая имеет индивидуальный кадастровый номер и составными частями которой могут быть почва, водные объекты, деревья и другие растения, а также иные прочно связанные с землей объекты природного и антропогенного происхождения;

5) это часть поверхности земли ( в том числе почвенный слой), границы которой очерчены и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено специальными федеральными законами;

Купля-продажа – это двухсторонняя сделка, при которой одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Государственная регистрация осуществляется путем проставления штампа на договоре купли-продажи.

Договор должен соответствовать требованиям законодательства, и к нему должны быть приложены необходимые документы. При регистрации доли в праве общей долевой собственности к заявлению о государственной регистрации должны прилагаться заявления о согласии других собственников, оформленные в органе государственной регистрации либо нотариально заверенные. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Считаем возможным сделать вывод о том, что договоры купли-продажи земельных участков являются наиболее сложными, и это связано не только с предметом такого договора, но и со спецификой их имущественного оборота. Хочется надеяться, что законодателем будет продолжена работа по совершенствованию законодательства, регулирующего совершение сделок с земельными участками. Проблемы государственной регистрации недвижимости на протяжении длительного времени обсуждаются на государственном уровне. Так, 13 июля 2015 года был принят новый Федеральный закон № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в котором сделана попытка решить часть существующих на тот момент проблем.

В рамках данного вопроса рассмотрим преимущества и недостатки нововведений. Среди преимуществ можно назвать следующие:

- Появление Единого государственного реестра недвижимости. В настоящее время ведение данного реестра осуществляется в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН).

- Закрепление правового статуса машиноместа, как объекта недвижимого имущества (однако это не касается парковочных мест вне здания).

- Отмена градостроительного плана земельного участка.

- Сокращение срока кадастрового учета и государственной регистрации прав.

- Появление экстерриториальности (т. е. на сегодняшний день документы можно сдавать в любом подразделении Росреестра или МФЦ, независимо от того, где расположен объект недвижимого имущества).

- Появление электронного обмена информацией между государственными органами (т. е. в настоящее время государственные органы могут самостоятельно обмениваться информацией, что в значительной степени облегчает процесс получения тех или иных необходимых документов и сам процесс регистрации прав), что экономит время и средства лиц, участвующих в деле и процессуальные сроки.

Следует отметить, что введенные новшества все же не решили все существующие на практике проблемы. К недостаткам указанного закона можно отнести неудачный выбор формулировки названия федерального закона, так как государственной регистрации подлежит не недвижимость, а право на недвижимое имущество. Другим недостатком является закрепление электронной формы выписки сведений из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающий право на недвижимое имущество. Анализ норм федерального закона показывает, что электронная форма единого государственного реестра недвижимости является с одной стороны преимуществом нового закона, а с другой стороны порождает новые проблемы. Так, п. 11 статьи 7 федерального закона говорит о том, что защита сведений единого государственного реестра недвижимости осуществляется оператором федеральной государственной информационной системы ведения единого государственного реестра недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом, ссылка на законодательство отсутствует. Законодательство лишь устанавливает, что функция оператора возлагается на федеральное государственное бюджетное учреждение «ФКП Росреестра». В связи с этим необходимо законодательно регулировать процедуру защиты сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости путём принятия соответствующей инструкции. В настоящее время права на недвижимое имущество удостоверяет выписка из единого государственного реестра недвижимости. С одной стороны, выписка обладает свойством актуальности, так как она имеет силу только в момент выдачи, удобства, так как выдается и в бумажном, и в электронном виде, Но с другой стороны, при современных темпах развития информационных технологий существует угроза хакерских атак и изменения сведений о правах на недвижимость, в результате чего сведения содержащиеся в выписке могут быть недостоверны. Формат выписки упрощает мошеннические схемы с недвижимым имуществом, поскольку, если свидетельство о праве собственности выдавалась на

государственном бланке, то выписка выдается на обычной бумаге. Говоря о минусах, внесенных в закон изменений, можно сказать то, что перестала существовать альтернатива в выборе свидетельства или выписки. Также, при каждом действии в отношении объекта недвижимости (будь то, купля-продажа, аренда, мена, дарение) потребуется данная выписка, которая облагается государственной пошлиной. Таким образом, важной задачей государства является обеспечение защиты прав граждан и юридических лиц на недвижимое имущество и снижение размеров государственной пошлины за выдачу выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

### Литература

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения 31.03.2019).
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения 31.03.2019).
3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения 31.03.2019).
4. Багаутдинова С.Р. Правовое регулирование и практические аспекты предоставления права частной собственности на землю // Экологическое право. 2018. N 6. С. 22 - 29.
5. Галенко В. Договор купли-продажи недвижимого имущества: особенности оформления // Новая бухгалтерия. 2018. N 3. С. 124 - 144.
6. Умеренко Ю.А. Анализ юридических рисков при приобретении земельных участков (практические рекомендации) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. N 12. С. 86 - 103.