



Сделки с земельными участками: примеры из практики 2017 года, разъяснение сложных вопросов

Нино Гулбани,
юрисконсульт
юридической фирмы *Alta Via*

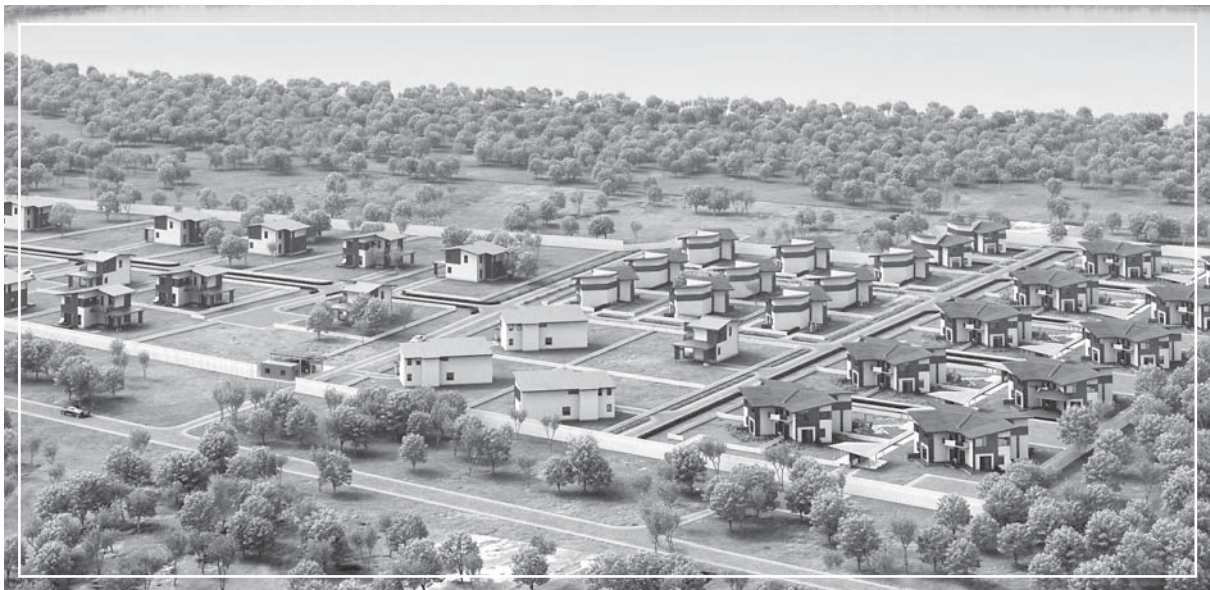
Развитие экономики страны, финансового, экономического благополучия зависит в основном от того, насколько целесообразно будут использованы национальные природные ресурсы, в том числе, земельные. Анализ сделок с землей невозможен без изучения именно земельного законодательства, а также других нормативных правовых актов.

Эволюция законодательства о сделках с земельными участками происходила путем перераспределения земель. Однако, далеко не часто, воля предшествующего собственника учитывалась при изъятии земельного участка, не всегда соблюдались принципы – равенство участников, равнозначность предлагаемых благ. Зачастую, изъятие земельных участков являлось следствием наказания виновного властью или, наоборот, вознаграждением. Оборот земельных участков достаточно долго производился без какой-либо правовой основы.

Как известно, помимо типичной собственности имелись различные формы владения

землей, исторически сформировавшиеся в России. Среди подобных можно выделить: систему кормления, существовавшую в период XIV–XV веков, права пожизненного владения. В конце XVIII века существовало так называемое Чиншевое право, которое не являлось правом собственности, а было вознаграждением, по которому земельный участок, хоть и не всегда, но передавался по наследству. Данное право представляло собой некий прототип права собственности. В.И. Синайский справедливо отметил что, Чиншевое право предоставляет его владельцу не только пользование земельным участком, но и владение им, кроме того, уже в дореволюционной России профессор И. Энгельман в своей научной работе выделял около 20 оснований владения землей.

В советский период оборот земли был прекращен, все земельные участки перешли в государственную собственность. Земельный кодекс РСФСР 1922 г. запретил продажу земли,



разрешена была трудовая аренда и только при условии, если семья нанимателя пострадала, в том числе, от стихийных катаклизмов. Сроки аренды были серьезно ограничены. Позиция существования земельных прав советских времен строилась на четком государственном регулировании.

Если субъект нуждался в земельном участке, то земля предоставлялась на основании волеизъявления государственных органов, посредством соответствующего решения. После Великой Отечественной Войны временное пользование землей все-таки было предоставлено государством, но соглашение сторон так и не имело место при осуществлении сделок с земельными участками. Создание развитого, современного рынка оборота земельных участков приходится на 1992–2000 годы. Основу для оборота земельных участков создала Конституция Российской Федерации, закрепившая принципы защиты всех форм собственности, свободу предпринимательства, единства экономического пространства.

Важным скачком в развитии правового регулирования земельных отношений явилось принятие Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. и введение в действие в 2002 г. Федерального закона от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», но несмотря на существенные изменения, проблемы совершения сделок с земельными участками остаются нерешенными. Введение в действие 17 главы Гражданского кодекса Российской Федерации «право собственности на землю» не разрешило неслаженность норм между земельным и гражданским законодательством, поскольку блок поправок о вещных правах в Гражданском кодексе Российской Федерации так и не был принят.

В настоящее время, осуществление сделок с земельными участками регулируется различными способами, к примеру, наличием ограничений по субъектам, правомочным приобретать права на землю (иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам прямо запрещено приобретать права собственности на земельные участки – ч. 3 ст. 15 Земельного кодекса РФ). Или необходимостью уведомления органов государственной власти о продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения, поскольку они обладают

преимущественным правом выкупа (ст. 8 Федерального закон от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Таким образом, несмотря на усложненные приемы управления сделками с землей, вопросы государственного регулирования, а также их систематизация до сих пор остаются открытыми. Такие недоработки законодательства отражаются на качестве применения норм, в связи с чем, возникает множество споров.

Обратим внимание на дебаты, возникающие в суде. В данной области особенно распространены споры об аренды и купле-продаже земельных участков. Приведем примеры из судебной практики, наиболее заслуживающие внимание.

До некоторого времени суды придерживались позиции, что форма договора аренды должна распространяться и на соглашения к нему. Так высказался в свое время ФАС Дальневосточного округа от 17.07.2012 по делу №А24-246/2012 о взыскании арендной платы (неосновательное обогащение, по правилам ст. 1102 Гражданского кодекса РФ), но в последующем ВАС РФ в своем постановлении от 17.11.2011 №73 дал иное толкование. Если соглашение сторонами было достигнуто, в том числе об изменениях, то оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено, основательное обогащение в данном случае не имеет места быть.

Вывод. Если дополнительное соглашение к договору аренды не было зарегистрировано, но фактически исполнялось, то арендатор не вправе впоследствии отказать от исполнения введенных этим соглашением новых условий, ссылаясь на отсутствие его государственной регистрации.

Вместе с тем, в области заключения сделок часто встречаются проблемные вопросы, которые возникают уже после согласования сторонами условий договора и его подписания, рассмотрим такую проблему на следующем примере. Истец приобрела у Ответчика земельный участок с разрешенным использованием для дачного строительства, исходя из условий договора, на земельном участке отсутствуют ограничения и обременения.

На спорном земельном участке Истец намеревалась возвести жилой дом, однако позднее получила от администрации городского поселения предупреждение о том, что вблизи земельного участка расположен действующий магистральный газопровод высокого давления, следовательно, строительство на данном участке запрещено. При этом в договоре содержался пункт, что до заключения настоящего договора участок никому не продан, свободен от прав третьих лиц, какие-либо обременения или ограничения отсутствуют. Кроме того, стороны оговаривали существенное условие договора купли-продажи – продажа Истцу земельного участка для дачного строительства.

Исходя из материалов дела, суд пришел к выводу, что в соответствии со ст. 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить достоверную информацию об имеющихся обременениях или ограничениях.

Покупатель, в свою очередь, в случае предоставления продавцом ложной информации об обременениях земельного участка вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Вывод. Истец о существовании ограничений по использованию данного земельного участка осведомлен не был, что признается существенным изменением обстоятельств и основанием для расторжения договора купли-продажи, поскольку обстоятельства изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. (Апелляционное определение Московского областного суда от 26.06.2017 по делу 33-19186/2017).

Кроме того, помимо споров, рассматриваемых в суде, выделим и некоторые проблемные аспекты с земельными участками, возникающие в обыденной жизни. К примеру, известно, что с 1 января 2017 г. законодатель закрепил, что сделки с долями земельных участков подлежат обязательному нотариаль-

ному удостоверению (Федеральный закон от 02.06.2016 №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Главная проблема, которая возникает при наследовании, а также при продаже доли земельного участка — проверка права собственности, так как правоустанавливающие документы не всегда находятся в порядке. Встречаются случаи, когда человек уверен, что полностью владеет и распоряжается земельным участком, а в будущем оказывается, что он является частью уставного капитала общества. В таком случае, следует:

1. Требовать справку о том, что доля не внесена в уставной капитал, сделать это нужно для того, чтобы сделка не была оспорена.
2. Проанализировать историю земельного участка, для этого необходимо запросить выписку в ФГБУ «Росреестр».

Таким образом, по результатам проведенного изучения вопросов сделок с земельными участками рекомендуется, при заключении договоров придерживаться ряда условий:

1. Предмет в договоре необходимо указать максимально развернуто (наименование, местонахождение, площадь, перечень документов, на основании которых данных земельный участок принадлежит собственнику).
2. Информацию по объекту необходимо проверять на достоверность, сделать это можно через данные, которые содержатся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.
3. Детально описать порядок, сроки, размер оплаты по договору.
4. Порядок расторжения договора, санкции сторон в случае досрочного расторжения, порядок урегулирования споров.

Вопросы, связанные с оборотом земельных участков, одни из самых сложных в практике. Обусловлено это тяжелым достоянием 90-х годов, когда юридические формальности не соблюдались. Остается лишь надеяться, что в будущем законодательство будет совершенствоваться и количество неразрешенных вопросов будет постепенно сводиться к минимуму.