

УДК 346.34

*М.Б. Уаге***ОСОБЕННОСТИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

В статье рассмотрены основные проблемные аспекты правового регулирования общественных отношений, возникающих при заключении договора купли-продажи земельного участка. Отмечается, что в большинстве случаев сложности, которые возникают по поводу данных договоров, связаны с большим объемом документов, необходимых для заключения соглашения, а также с порядком пользования, который устанавливается для каждой категории земли в отдельности. Ко всему прочему стороны никак не застрахованы от рисков предоставления ложных сведений об объекте сделки, и недобросовестные продавцы пользуются этим, практикуя мошенничество при купле-продаже земельных участков. В связи с указанными аспектами возникает необходимость совершенствования законодательства в сфере регулирования рассматриваемых сделок. Отмечается, что правовой институт купли-продажи земельных участков полностью не сформирован. Нормы §7 главы 30 ГК РФ обеспечивают учет лишь отдельных особенностей земельного участка как объекта недвижимости. Положения статьи 37 ЗК РФ регулируют не все вопросы, а изложенное лишь дублирует гражданское законодательство, что в свою очередь усложняет процесс правоприменения в данной сфере.

Ключевые слова: земельные участки, купля-продажа, заключение и расторжение договора.

DOI: 10.35634/2412-9593-2021-31-5-924-928

Ценность земли как ресурса заключается в том, что она может выступать средством производства, объектом земельных правоотношений, объектом сделок с недвижимостью, а также как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. По сравнению с иными природными ресурсами земля выполняет очень значимые функции в системе общественных отношений, поэтому вопросы, связанные с правомерным использованием и охраной земель, являются на сегодняшний день одними из наиболее актуальных.

В связи с тем, что земля, по смыслу гражданского законодательства, является особым родом товаров, недвижимостью, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства, содержащиеся в кодифицированных актах. Задачи законодателя и правоприменительных органов усложняются из-за специфики самих объектов – земельных участков. С одной стороны, необходимо учитывать единство земли и ее влияние на всю сферу жизнедеятельности населения, а с другой – уникальность каждого отдельного участка.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме и не может иметь юридической силы при заключении его в устной, электронной форме, посредством обмена информацией по почте и т.д. Он должен иметь вид единого юридического документа, подписанного обеими сторонами в количестве трех экземпляров, по одному для каждой из сторон и для государственной регистрации перехода права собственности, поскольку подписание договора еще не подразумевает переход права собственности.

Рассмотрим пример из судебной практики. Истец К. обратился в суд с иском к ответчику М. о признании права собственности на земельный участок, в обоснование заявленных требований ссылаясь на то, что истец 3 марта 2003 г. заключил с ответчиком устный договор купли-продажи участка, передав в счет оплаты по договору Х рублей. Ответчик М. передала истцу К. все правоустанавливающие документы на участок и две доверенности для переоформления участка. Однако в представленных расписках отсутствовали данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, в том числе данные, определяющие расположение соответствующего земельного участка, не указаны его площадь, стоимость недвижимого имущества, также не предусмотрена обязанность М. передать истцу К. недвижимое имущество в виде земельного участка, не определены условия таковой передачи, отсутствуют доказательства о вручении ответчиком истцу недвижимого имущества и подписании сторонами соответствующего документа о передаче. Руководствуясь положениями ст. 550, 551 ГК РФ, судебная коллегия отметила, что поскольку расписки от 3 марта и от 27 марта 2003 г. не являются надлежаще оформленным письменным договором, договор купли-продажи сторонами не подписан, в расписках отсутствуют существенные для договора купли-продажи недвижимости усло-

вия, следовательно, данный договор следует признать незаключенным, связи с чем ссылка истца К. на переданные ответчиком М. правоустанавливающие документы не свидетельствует о переходе к истцу права собственности на спорный земельный участок, поскольку документ, устанавливающий или удостоверяющий право истца на земельный участок, отсутствует [1].

Исполнение договора заключается в совершении продавцом и покупателем действий, связанных с передачей, принятием и оплатой земельного участка в размере и порядке, указанных в договоре. Так, фактическая передача и, соответственно, получение земельного участка подтверждается передаточным актом, согласно ст. 556 ГК РФ. В нем стороны подтверждают, что участок перешел в собственность от продавца к покупателю, обязательства сторон исполнены и претензий друг к другу у них нет. Передаточный акт, как и договор, составляется в трех экземплярах. При этом если состояние земельного участка отличается от того, которое описано в договоре, продавец несет за это ответственность.

Передача имущества в собственность покупателя по договору продажи недвижимости – это совокупность действий продавца, совершаемых для фактического и юридического введения покупателя во владение, пользование и распоряжение недвижимостью. Заключение договора купли-продажи порождает для продавца две взаимосвязанные, но не тождественные обязанности – фактически передать имущество покупателю и перевести на него титул собственника имущества. Лишь совокупное исполнение названных обязанностей позволит считать основное обязательство – передать имущество в собственность покупателя – исполненным.

Если обратиться к общепринятому толкованию термина «вручение», то становится понятно, что он не может быть применим к передаче недвижимости. Невозможно передать землю или иную недвижимость из рук в руки буквально. Противоречие абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ, как ошибочно может показаться на первый взгляд, нередко приводит к игнорированию требования закона о вручении имущества, и исполнение обязанности по передаче недвижимости сводится лишь к подписанию передаточного акта [2. С. 145]. Между тем нередки ситуации, когда, подписав передаточный акт и выполнив тем самым требование закона об оформлении передачи, продавец продолжает хозяйствование на земельном участке, что лишает покупателя возможности фактически вступить во владение. В подобных случаях обязанность продавца не считается исполненной.

Необходимо принимать во внимание не прямой смысл слова «вручение», а значение, которое этому термину придает закон. Так, согласно п. 1 ст. 224 ГК РФ, вещь считается врученной с момента фактического поступления во владение приобретателя. Иными словами, исполнение обязанности продавца вручить недвижимость покупателю означает предоставление покупателю возможности беспрепятственно вступить в право владения недвижимостью. Об этом может свидетельствовать, например, освобождение земельного участка от имущества продавца, прекращение его хозяйствования на земельном участке и т. п.

Уклонение одной стороны от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных договором, считается отказом, соответственно, продавца – от исполнения обязанности передать участок, а покупателя – от обязанности принять его (абз. 3. П. 1. Ст. 556 ГК РФ) [3]. Поэтому в договоре целесообразно устанавливать срок для подписания такого акта, при пропуске которого могут быть применены меры ответственности, предусмотренные гл. 25 ГК РФ.

Переход титула собственника земельного участка от одного контрагента к другому предполагает совершение юридически значимых действий, связанных с обращением в орган юстиции самостоятельно либо через нотариуса. Согласно п. 3. ст. 551 ГК РФ, продавец предоставляет заявление о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, который в свою очередь предоставляет заявление о государственной регистрации права собственности. А в случае нотариального удостоверения сделки с 01.02.2019 г. нотариус сам обязан подать документы для государственной регистрации, если нет возражений сторон. Но бывают ситуации, когда ни одна из сторон не позаботилась о регистрации перехода права собственности, услугами нотариуса не воспользовалась, из-за этого впоследствии регистрация перехода права становится возможной только через суд.

Так, Максимова Т.В. и отец Гришина В.И. письменно оформили договор купли-продажи земельного участка. С момента покупки участка и по настоящее время Максимова пользуется данным участком, оплачивает ежегодно взносы, однако, по данным кадастрового паспорта, ей стало известно, что в качестве собственника числится отец Гришина В.И., который уже умер. В связи с изложенным во внесудебном порядке разрешить настоящий спор невозможно, но в силу представленных в суде доказательств надлежащего исполнения договора и отсутствие спора о праве суд признал право соб-

ственности за Максимовой [4]. Если бы возник спор о праве, то суд вполне мог признать сделку действительной.

С подобной ситуацией столкнулся и истец Х., который обратился в суд с иском о признании права собственности на земельный участок и садовый домик, расположенный на нем. В обоснование требований истцом указано, что указанный участок был приобретен им в собственность на основании договора купли-продажи, заключенного с ФИО1. Также истец был принят в члены СНТ, уплатил вступительный и членский взнос, целевой взнос на охрану и членские взносы за 2000 г. С момента приобретения и на протяжении более 16 лет истец как собственник владеет указанным земельным участком открыто и непрерывно, претензий от бывшего владельца участка либо иных лиц не имеется. Тем не менее при жизни продавца регистрация перехода права собственности на указанные объекты недвижимости произведена не была. На основании ст. 305 ГК РФ после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

По смыслу п. 3 ст. 551 ГК РФ суд может принять решение о государственной регистрации перехода права собственности не только в случае виновного уклонения одной из сторон от ее регистрации, но и в случае невозможности этой стороной совершить определенные действия, направленные на регистрацию сделки и перехода права собственности к приобретателю по независящим от воли данной стороны причинам. К таким причинам относится смерть ФИО1. На основании изложенного судебная коллегия определением оставила решение Сормовского районного суда без изменения, признав право собственности за истцом Х. [5].

Завершающим этапом в процессе заключения и исполнения договора купли-продажи земельного участка является получение выписки из ЕГРН о переходе права собственности от продавца к покупателю.

Анализируя судебную практику, можно сделать следующий вывод. Особое значение имеет не только юридически грамотное составление текста договора для обеспечения защиты интересов сторон сделки, но и процесс самого исполнения, в результате которого каждая из сторон получает то, о чем было оговорено в самом соглашении. Исполняются обязанности и тем самым реализуются права сторон, право покупателя на получение своевременной, в оговоренном размере и порядке платы и право покупателя на надлежащим образом оформленную передачу предмета договора со всеми вытекающими правовыми последствиями в результате регистрации перехода права собственности на земельный надел. К сожалению, никто не может быть застрахован от нежелательных последствий, но каждый может их минимизировать, если добросовестно подходить к выполнению всех этапов при заключении договора купли-продажи земельных участков.

Заключение договора купли-продажи земельного участка – достаточно сложная юридическая процедура. Его расторжение представляет собой не менее трудоемкий процесс в связи с тем, что он тоже регламентирован не только гл. 29, 30 Гражданского кодекса, но и ст. 37 Земельного кодекса. И, согласно ст. 452 ГК РФ, расторжение договора осуществляется только в том же виде, в каком было осуществлено его оформление.

Основаниями для расторжения договора являются существенное нарушение условий договора, то есть другая сторона в значительной степени лишается того, на что она могла рассчитывать при заключении договора. Существенные нарушения связаны с положениями ст. 37 Земельного кодекса, где о расторжении договора купли-продажи земельного участка говорится конкретнее. Итак, покупатель (речь идет именно о покупателе) может потребовать расторжения договора, если продавец предоставил ложную информацию при заключении договора: об обременениях земельного участка, о том, что использование участка ограничено; о разрешении на строительство на участке; о том, что использование соседних участков оказывает существенное воздействие на приобретаемую землю; о качестве земли и другое. В перечисленных выше случаях покупатель вправе не только требовать расторжения договора, но и уменьшения цены этого участка или возмещения убытков.

Для расторжения договора предусмотрены и иные основания. При подробном анализе гл. 29 ГК РФ можно сделать вывод, что там указаны только два иных основания, а именно, отказ от исполнения договора или обязательств по нему и существенное изменение обстоятельств, что бывает на практике реже. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут по реше-

нию суда, когда он противоречит общественным интересам и повлечет ущерб для сторон в виде больших затрат на исполнение договора на измененных условиях.

Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть по обоюдному согласию либо неполучения ответа в срок, указанный в таком предложении или договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются с момента заключения соглашения о расторжении договора, а в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Но следует помнить, что на практике каждый случай расторжения договора купли-продажи земельного участка уникален, как и сам объект.

Подводя итог, следует отметить, что для эффективного использования земли как особого объекта недвижимости, активно участвующего в гражданском обороте, необходимо совершенствовать институт купли-продажи земельных участков, адаптируя его к современным реалиям по следующим ключевым направлениям: разработка общей концепции правового регулирования купли-продажи земельных участков; совершенствование правотворчества в области правового регулирования купли-продажи земельных участков и действующего земельного законодательства в целом; обобщение практики правового регулирования купли-продажи земельных участков; повышение правовой культуры субъектов правового регулирования купли-продажи земельных участков в целом.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Апелляционное определение Московского городского суда от 06.11.2018 по делу № 33-48106/2018 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ADV&n=117921#09203837488984814/>
2. Липски С.А. Актуальные проблемы земельного права: учебник для магистрантов. М.: Ай Пи Ар Медиа, 2020.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть 2) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Решение Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 24 мая 2017 г. г. № 2-2464/17 // Судебная практика: сайт. URL: <http://sud-praktika.ru/precedent/244383.html/>
5. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 02.05.2017 по делу № 33-5240/2017 // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOKI&n=307686#040772465610755304/>

Поступила в редакцию 22.06.2021

Уаге Мария Байрамалиевна, кандидат юридических наук,
доцент кафедры экологического, природоресурсного и трудового права
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»
426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1 (корп. 4)
E-mail: mbuage@mail.ru

M.B. Uage

FEATURES OF THE EMERGENCE, MODIFICATION AND TERMINATION OF THE CONTRACT OF SALE OF LAND PLOTS

DOI: 10.35634/2412-9593-2021-31-5-924-928

The article reveals the main problematic aspects of legal regulation of public relations arising from the conclusion of a land purchase and sale agreement. It is noted that in most cases the difficulties that arise with respect to these agreements are associated with a sufficient amount of documents required to conclude an agreement, as well as the procedure for use, which is established for each category of land separately. In addition, the parties are in no way insured against the risks of providing false information about the object of the transaction, and unscrupulous sellers take advantage of this, practicing fraud in the purchase and sale of land, which is by no means uncommon. In connection with these aspects, an acute question arises about improving the legislation in the field of regulation of the transactions in question. It is noted that the legal institution for the purchase and sale of land is not fully formed. The norms of paragraph 7 of Chapter 30 of the Civil Code of the Russian Federation ensure that only certain features of the land as a real estate ob-

ject are taken into account. The provisions of Article 37 of the Land Code of the Russian Federation do not regulate all issues, moreover its provisions duplicate civil legislation, which in turn complicates the process of law enforcement in this area.

Keywords: land, purchase and sale, conclusion and termination of the contract.

Received 22.06.2021

Uage M.B., Candidate of Law, Associate Professor at Department Environmental and Trade Law
Udmurt State University
Universitetskaya st., 1/4, Izhevsk, Russia, 426034
E-mail: mbuage@mail.ru