Лекция 5. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ.

1. Понятие земельно-правовых сделок.

2. Земельно-правовые сделки, влекущие за собой смену собственника земельного участка.

1. Включение земли как недвижимости в гражданский оборот влечет за собой участие ее в сделках купли-продажи, аренды, мены, залога и т.п., а значит, и появление особого рода сделок – земельно-правовых. Земельно-правая сделка может быть совершена только между правомочными субъектами, к числу которых могут быть отнесены: 1. дееспособные граждане, т.е. лица, достигшие 18-летнего возраста (эмансипированные или вступившие в брак), не лишенные по суду дееспособности и не ограниченные в ней, в противном случае она может быть признана недействительной. Граждане с 14-летнего возраста, хотя и не являются совершеннолетними, тем не менее, имеют право на совершение ряда сделок самостоятельно, все другие сделки совершаются подростками с согласия своих законных представителей; 2. организации, обладающие правами юридического лица, если их уставная правоспособность допускает совершение подобных сделок. Например, если предприятие не занимается выращиванием сельскохозяйственной продукции, оно не может совершать сделки по приобретению сельскохозяйственных угодий; Если земельно-правовая сделка осуществляется через представителей, то они должны быть: 1. дееспособными, т.е. совершеннолетними и не лишенными дееспособности в судебном порядке; 2. иметь надлежащие полномочия на совершение данной сделки (доверенность установленной формы); Земельно-правовая сделка обязательно предполагает активные (а не пассивные) действия субъектов этого правоотношения: подача оферты офертантом акцептанту; акцепт, подаваемый акцептантом офертанту в ответ на его оферту; регистрация сделки в местной администрации и т.п. При заключении Земельно-правовых сделок должна обеспечиваться свобода воли сторон, не должна противоречит закону (поскольку 64 несоблюдение этого правила влечет за собой признание сделки недействительной в судебном порядке). Земельно-правовые сделки совершаются под контролем государства, полномочия которого осуществляют органы местной администрации, т.е. надведомственные органы (напр., регистрация сделок с землей). Данные сделки ограничиваются видами земель, которые могут быть их объектами. По правовому содержанию Земельно-правовые сделки можно подразделить на три основных вида: правоустанавливающие, правоизменяющие и правопрекращающие сделки. Таким образом, к земельно-правовым сделкам относятся добровольные волевые действия правомочных субъектов земельных правоотношений складывающихся по поводу земли, правомерные, направленные на

возникновение, изменение или прекращение права собственности одного лица с передачей его другому лицу. 2. Согласно, земельному законодательству РФ к числу сделок, влекущих за собой смену собственника земельного участка, можно отнести сделки купли-продажи земельных участков, земельных долей, обмена земельных участков и земельных долей (ст. 567-571 ГК РФ), дарения земельного участка (ст.572-582 ГК РФ), а также договоры купли-продажи земельной недвижимости собственниками приватизированных предприятий или гражданами и их объединениями для предпринимательской деятельности, поскольку при них всегда происходит смена собственников земли на другое имущество (ст. 554-557 ГК РФ). К подобным сделкам относятся также наследование земельных участков и земельных долей. При совершении сделок с землей самовольное изменение целевого назначения земельных участков не допускается. Совершение сделки с земельным участком возможно только при отсутствии земельного спора и принадлежности данного земельного участка. С переходом к новому приобретателю права на земельный участок к нему переходят права и обязанности, вытекающие из целевого назначения этого участка, однако не переходят правомочия, принадлежавшие бывшему владельцу. Так, если прежний собственник обязан был вести борьбу с сорняками на данном участке, и задолжал крупную сумму мелиоративной организации за проведение ирригационных работ на участке, то на нового приобретателя переходят лишь обязанности по борьбе с сорняками, но не переходят долги предшественника. Различаются следующие основные виды земельно-правовых сделок (они осуществляются по особой процедуре с обязательной их 65 регистрацией в местной администрации заверяется в нотариальной форме по типовой форме): Земельно-правовые сделки купли-продажи земельных участков осуществляются двумя основными путями: путем свободной продажи и путем продажи земли через конкурсные или аукционные торги. Последнее применяется только в случаях, когда законодатель содержит прямое указание на данный способ осуществления сделки. Если при свободной купле-продаже юридическое значение имеет свободное волеизъявление двух сторон – покупателя и продавца, то при аукционно-конкурсной продаже господствующей является воля покупателя – победителя данного конкурса (аукциона). При этом воля продавца теряет юридическое значение, и он не вправе в одностороннем порядке изменить условия данного конкурса. Процедура свободной продажи земель зависит от того, находился ли продаваемый земельный участок в чьей-либо собственности или он выделяется из земельного массива (земель запаса) и продается впервые (например, местной администрацией). В последнем случае процедура продажи дополняется землеустроительной процедурой (отвод участка в натуре на местности), установление границ его, составление документа, определяющего целевое назначение участка, и т.п. В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество,

недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Недвижимость является социально значимым объектом, поэтому современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать право собственности на недвижимое имущество и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства. Современное гражданское законодательство относит земельный участок к категории недвижимых вещей. Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Более того, земля как уникальный природный ресурс имеет особый юридический статус Договор купли-продажи земельных участков. По договору куплипродажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) 66 продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК РФ) Договор купли-продажи земельного участка регулируется правилами параграфа 7 главы 30 ГК РФ и статьи 37 ЗК РФ. Договор купли-продажи земельного участка является консенсуальным, двусторонним, взаимным. Возмездность определяется как основание исполнения обязательства по передачи товара и получение встречного удовлетворения в виде покупной цены. Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи позволяет характеризовать его как взаимный. Стороны договора купли-продажи – продавец и покупатель (юридические и физические лица). В качестве продавца должен выступать только собственник земельного участка. Продавцом также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора. В качестве продавцов при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся объектом федеральной государственной собственности, выступают органы исполнительной власти, наделенные Правительством РФ полномочиями по осуществлению функций по приватизации федерального имущества. Предмет договора купли-продажи является существенным условием договора и представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить (или от совершения которых должна воздержаться) обязанная сторона). Предмет договора купли-продажи являются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и, соответственно, действия покупателя по принятию этого товара и уплате за него установленной цены. В договоре продажи земельного участка должны

быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке (абз. 1 ст. 554 ГК РФ). В соответствии с пунктом 1 статьи 37 ЗК РФ объектом купли- продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. На плане земельного участка должны быть показаны пункты государственной геодезической сети и межевые знаки или направления на эти знаки, если они расположены за пределами участка; жилые и хозяйственные постройки с указанием их этажности; инженерные сети (электролинии, газопровод, водопровод и т.п.), если они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц. Требования к форме договора купли-продажи 67 земельного участка установлены статьей 550 ГК РФ: договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости. Применительно к данному договору законодательно закреплен только один способ его заключения – путем составления единого до- кумента (такой договор не может быть заключен путем обмена доку- ментами по почте, телеграфу, телетайпу, факсу и другими подобными средствами) Одним из существенных условий договора купли-продажи земельного участка является цена, которая должна быть четко определена в договоре (ст. 555 ГК РФ). Весьма значительно отличается от общих положений о договорах такое условие договора купли-продажи земельного участка, как его цена. Положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары, не подлежит применительно к договорам купли-продажи земельных участков. При отсутствии в договоре условия о цене земельного участка, договор о его продаже признается незаключенным. Согласно пункту 1 статьи 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи земельного участка. Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи (п. 1 ст. 456 ГК РФ). Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить

покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах 68 земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (п. 3 ст. 37 ЗК РФ). Если земельный участок продается под застройку, то продавец обязан передать данные государственной экспертизы градостроительной документации (ст. 29 ГК РФ). При отсутствии этих данных в договоре условия о земельном участке, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (абз. 2 ст. 554 ГК РФ). Продавец обязан передать покупателю пакет документов на земельный участок, соответствующий требованиям к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет. Передача земельного участка покупателю осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами, где должны быть указаны данные о земельном участке, в порядке предусмотренным законодательством о государственном земельном кадастре, о землеустройстве. В соответствии с пунктом 2 статьи 556 ГК РФ принятие покупателем недвижимости, в том числе земельного участка не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче не движимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора. В случае передачи продавцом покупателю земельного участка, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ). Момент вступления в силу договора продажи недвижимости определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными пунктом 1 статьи 425 и пунктом 1 статьи 433 ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем. Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит

государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для 69 изменения отношений с третьими лицами. Став собственником земельного участка, граждане могут их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять или добровольно отказаться от него. В соответствии с пунктом 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость, по договору продажи недвижимости к покупателю, подлежит государственной регистрации. Регистрация осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о регистрации прав. В силу статьи 35 ЗК РФ при продаже зданий, сооружений и предприятий одновременно с передачей покупателю права собственности на них передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. (Приказ Роскомзема от 02.06.1993 № 1-16/770 «Об утверждении примерной формы Типового договора купли-продажи (купчей) земельного участка»). Если продается только земельный участок, владелец недвижимости сохраняет право пользования той его частью, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на предусмотренных договором условиях, а при их отсутствии устанавливается право ограниченного пользования (сервитут) (ст.ст. 552 и 652-653 ГК РФ). Однако из указанного правила имеются только два исключения: участок изъят из оборота; отчуждается часть здания или сооружения, которая не может быть выделена вместе с частью земельного участка в натуре. Согласно пункту 2 статьи 552 ГК РФ, если земельный участок является собственностью продавца строения, то в договоре купли- продажи определяется вид прав на земельный участок. Если в договоре куплипродажи не определен вид прав на земельный участок, у владельца строения возникает право собственности, но только на ту часть земельного участка, которая необходима для эксплуатации строения. Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка (ч. 1 ст. 271 ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ). По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 552 ГК РФ). Договор аренды земельных участков. Согласно пункту 1 статьи 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В соответствии с пунктом 1 статьи 607 ГК РФ в 70 аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы,

здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным. Предмет договора является существенным условием договора аренды, в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового договора. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным, а соответствующий договор не заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Признаки предмета договора аренды земельного участка должны отвечать требованиям статьи 607 ГК РФ. Земельный участок должен быть определен в натуре, а его границы и размеры должны быть отражены в плане , который хранится в управлении землепользованием при местной администрации. Передача земельного участка арендатору может реализовываться путем подписания сторонами договора и Акта приема-передачи земельного участка. Указанный Акт представляет собой доказательство существования определенных характеристик, свойственных объекту договора при его передаче в аренду, таких как качественные характеристики земельного участка, его состояние и иные данные. Срок владения и пользования арендатором, сданным внаем имуществом, всегда признавался существенным условием договора аренды (имущественного найма). Договор аренды заключается на срок, определенный договором (п. 1 ст. 610 ГК РФ). Однако стороны могут просто не указать какой-либо срок. При этом считаем правильным утверждение, что условия, в том числе и существенные, считаются согласованными и вошедшими в договор только тогда, когда они текстуально определены и зафиксированы в письменной форме, дабы гарантировать защиту прав и законных интересов арендодателя и арендатора. Согласно пункту 3 статьи 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Однако договором можно установить срок аренды в 150 и более лет. В соответствии с пунктом 7 статьи 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. Это означает, что предельный срок аренды для других категорий 71 земель, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, перечисленных пунктом 7 статьи 27 ЗК РФ, не установлен. Максимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не должен превышать 49 лет. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду (п. 3 ст. 9 Закона об обороте земель). Договоры аренды, заключенные

на срок не более 1 года, не проходят государственную регистрацию. Согласно пункту 2 статьи 22 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Если договором аренды срок его действия установлен более одного года, сведения о его государственной регистрации отсутствуют, то такой договор считается не заключенным. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет, арендатор земельного участка имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка, передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу. Согласие собственника земельного участка необязательно, но арендатор обязан его уведомить (п. 9 ст. 22 ЗК РФ). Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, и расположенного в границах земель зарезервированных для государственных и муниципальных нужд заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования земель (п. 3.1 ст. 22 ЗК РФ). Если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ). При прекращении договора аренды земли арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды (п. 3 ст. 22 ЗК РФ). В том случае, если иное не предусмот- рено законом или договором аренды арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 5 ст. 9 Закона об обороте земель). Если по истечении срока аренды арендодатель возражает против 72 дальнейшего использования земельного участка арендатором, но письменные предупреждения о его освобождении не направлялись арендатору, то суд вправе признать арендные отношения как возобновленные на тех, же условиях на неопределенный срок. Срок договора аренды влияет как на объем правомочий аренда- тора по распоряжению земельными участками и правом аренды, так и на возможность срочного расторжения договора. Требования к форме договора сводятся к тому, что согласно пункту 1 статьи 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и Законом о регистрации прав (ст. 164 ГК РФ). Если срок договора аренды земельного

участка равен одному году или превышает его, то такой договор требует регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. В соответствии с пунктом 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В соответствии с пунктом 2 статьи 26 Закона о регистрации прав, если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду. Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которые в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, строения, сооружения . В соответствии со статьей 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельный участок; часть земельного участка. Согласно пункту 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. При оформлении земельного участка в собственность или аренду особенно важно определить с полномочным органом, к чьей компетенции относится распоряжение землей. Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и 73 невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению 1 . По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК РФ). Передаче подлежат не только права на земельный участок, занятый объектами недвижимости, но и на ту его часть, которая необходима для использования здания или иного сооружения. Не случайно законодательство закрепляет такое положение, так как пользование недвижимостью отдельно от земельного участка невозможно. Цена договора (арендная плата), по общему правилу, установ- ленному ГК РФ, не относятся к существенным условиям договора аренды. Согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ арендная плата устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. В соответствии с

частью 3 пункта 3 статьи 65 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Однако стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды. В соответствии со статьей 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Законодатель добавляет к указанным двум формам еще нормативную цену земли, которая применяется лишь в том случае, если не определена кадастровая стоимость земли (п. 13 ст. 13 Закона о введении ЗК РФ). Земельное законодательство устанавливает, что размер арендной платы определяется договором. Однако размер арендной платы не должна зависеть от экономически неоправданной индексации ставок земельного налога, а также от результатов хозяйственной деятельности собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, а должна устанавливаться в виде стабильных платежей и рассчитываться за единицу земельной площади исходя из реальной стоимости земельного участка в расчете на один год. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов 74 Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 ЗК РФ). При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (ч. 3 п. 2 ст. 3 Закона о введении ЗК РФ). Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности устанавливается в соответствии с правилами статьи 39.7 ЗК РФ. Арендные отношения возникают из договора между арендодателем и арендатором. Субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). Арендаторы земельного участка – это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (п. 3 ст. 5 ЗК РФ). Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды – одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование . Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью 2 . Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате

использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ). При определении объема правомочий земельных собственников и пределов участия земельных участков в гражданском обороте необходимо учитывать социально-экономическое значение земли. На арендатора земельного участка, отнесенного к особо ценным, возлагаются обязанности по его сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах (ст. 100 ЗК РФ). Арендатор земельного участка имеет право: 1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации; 2) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся 75 на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации; 3) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; 4) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями; 5) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством (ст. 40 ЗК РФ). Арендатор земельного участка обязан: 1) использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; 2) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; 3) своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; 4) своевременно производить платежи за землю; 5) соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; 6) не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях

соответствующих категорий; 7) выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами (ст. 41 ЗК РФ). В соответствии со статьей 613 ГК РФ при заключении договора аренды, арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Согласно пункту 5 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка 76 третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В соответствии с пунктом 6 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусмотрены статьей 39.8 ЗК РФ. Договор залога (ипотеки) земельных участков. Залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Согласно статье 8 Закона об ипотеке залог земельного участка оформляется путем заключения договора об ипотеке. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае не исполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (ст. 334 ГК РФ). Залогодателем может быть сам

должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. В соответствии с пунктом 1 статьи 339 ГК РФ в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет залога, его оценка, существо, 77 размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме (п. 2 ст. 339 ГК РФ). Статья 9 Закона об ипотеке в качестве существенных условий договора указывает предмет ипотеки, его оценку, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона об ипотеке, предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Если предметом ипотеки является земельный участок, то в договоре должны быть указаны: его местоположение, кадастровый номер, размещенные на нем объекты недвижимости, площадь участка, целевое назначение земельного участка. Если предметом ипотеки является объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства. Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован как сделка с недвижимостью, то есть несоблюдение этого правила влечет недействительность договора о залоге (ст. 10 Закона об ипотеке). Согласно пункту 1 статьи 10 Закона об ипотеке государственная регистрация договоров об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Договор об ипотеке заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также нотариально удостоверен по желанию сторон (п. 2 ст. 163 ГК РФ). В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Закона об ипотеке лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем . Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем. Такое соглашение необязательно для последующих приобретателей закладной, если не осуществлена его государственная регистрация и не соблюдены правила статьи 15 Закона об ипотеке. Статья 340 ГК РФ и Закон об ипотеке устанавливают правила залога недвижимого имущества. Согласно пункту 1 статьи 64 Закона об ипотеке и пункту 4 статьи 340 ГК РФ, если договором не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога

распространяется также на находящиеся или строящиеся на 78 земельном участке здание или сооружение залогодателя. Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка (п. 3 ст. 340 ГК РФ). В соответствии со статьей 69 Закона об ипотеке при залоге строений и сооружений соответствующие обязательства должны распространяться и на земельные участки, необходимые для эксплуатации строений. Исключение составляет тот случай, когда земельный участок используется на праве постоянного пользования. Залог недвижимости (ипотека) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором она находится, либо его части, необходимой для ее использования, либо права пользования залогодателя этим участком или его частью. По общему правилу залогодатель земельного участка вправе без согласия залогодержателя только распоряжаться принадлежащим ему зданиями и сооружениями, находящимися на заложенном земельном участке, но и без согласия залогодержателя возводить их в установленном порядке, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Права залогодателя, а при обращении взыскания на здание или сооружение – и права покупателя на земельный участок, должны определяться, исходя из статьи 37 ЗК РФ, согласно которой при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим юридическим лицам или гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками. В соответствии со статьей 62 Закона об ипотеке земельные доли могут передаваться в залог только в тех случаях, когда они индивидуально определены. В случае, когда нежилое помещение в здании закладывается вместе с принадлежащей собственнику помещения долей в праве собственности на земельный участок, занимаемый этим зданием, ипотека осуществляется без раздела участка и выделения из него указанной доли в натуре в виде самостоятельного участка. Согласно пункту 3 статьи 340 ГК РФ ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка. В соответствии с пунктом 4 статьи 340 ГК РФ при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. В свою очередь пунктом 4 статьи 64 Закона об ипотеке установлено, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, то при ипотеке земельного 79 участка право залога распространяется, если иное не установлено законом. Договор мены земельного участка. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30 ГК РФ), если это не противоречит правилам главы 31 ГК РФ и существу мены. К

договору мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности применяются специальные нормы, предусмотрены главой V.2 ЗК РФ. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (ст. 567 ГК РФ). Согласно статье 39.21 ЗК РФ обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене: 1) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд; 2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты. В соответствии со статьей 39.22 ЗК РФ здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены. В случае, если земельный участок и расположенные на нем объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур находятся в частной собственности одного лица, договор мены может предусматривать безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность указанных объектов. Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков. При заключении договора мены земельных участков, земельные участки и расположенные 80 на них объекты недвижимого имущества, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Согласно статье 568 ГК РФ, если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности. В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен,

должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором. По правилам пункта 5 статьи 568 ГК РФ при заключении договора мены земельных участков цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной. В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств, предусмотренные статьей 328 ГК РФ (ст. 569 ГК РФ). Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ). Сторона, у которой третьим лицом изъят товар, приобретенный по договору мены, вправе при наличии оснований, предусмотренных статьей 461 ГК РФ, потребовать от другой стороны возврата товара, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков. В случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, 81 возмещается указанная разница в срок, не превышающий трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок. Основным признаком, отличающим земельно-правовые сделки купли-продажи земельного участка от схожих сделок мены земельного участка, является использование в качестве платежа за участок денежных сумм, а не имущества или иных объектов (ст. 567-571 ГК РФ). Мена земельного участка как земельно-правовая сделка может выражаться в двух основных формах: в виде обмена земельными участками и обмена земельного участка на какое-либо имущество. В обоих случаях стороны данной земельно-правовой сделки выступают одновременно в двух ролях: в качестве продавцов и покупателей. Обмен может быть равнозначным и неравнозначным (где недостаток количества или качества товара возмещается имуществом или деньгами). Существуют также сделки дарения и наследования, к которым применяются общие нормы о дарении и наследовании недвижимого имущества Контрольные вопросы: 1. Что представляет собой земельно-правовая сделка? 2. Перечислите и охарактеризуйте земельно-правовые сделки, влекущие за

собой смену собственника земельного участка? 3. Перечислите и охарактеризуйте земельно-правовые сделки, не сопровождающиеся сменой собственника земельного участка? 82 Лекция 6.