

Гражданско-правовое регулирование продажи земельных участков

Продажа земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ¹. Общие требования, предъявляемые к форме договора купли-продажи земельного участка, установлены в ст. 550 ГК РФ. Данный договор заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами. Как и любой договор по продаже недвижимости соглашение о продаже земельного участка подлежит обязательной государственной регистрации. Существенными условиями такого договора являются его предмет и цена. В соответствии со ст. 554 ГК РФ в договоре должны быть указаны данные, позволяющие идентифицировать подлежащий продаже земельный участок. Также в нем должна быть указана цена земельного участка. Примечателен тот факт, что в ст. 66 ЗК РФ, речь идет исключительно о рыночной цене, которая устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. При определении рыночной цены продаваемого земельного участка применяются Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Распоряжением Минимущества РФ №568-р от 6 марта 2002 г.². При методической оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие основополагающие начала:

1) Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

¹ Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. №44. Ст. 4147.

² Распоряжение Минимущества РФ №568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" от 6 марта 2002 г. (ред. от 31.07.2002) // Бюллетень Минюста РФ. 2002. №6.

2) Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

3) Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

4) Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

5) Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

6) Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

7) Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Следует отметить, что при определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;

- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;

- текущее использование земельного участка.

Наряду с существенными условиями, в договоре по продаже земельного участка присутствуют и другие условия, такие, отсутствие которых не влечет признание такого договор незаключенным¹. Так, например, согласно п. 2 ст. 8 ЗК РФ, во всех договорах, предметом которых являются земельные участки, необходимо указывать их категорию.

Порядок заключения договоров по продаже земельных участков существенно различается исходя из того, находится ли отчуждаемый земельный участок в частной или публичной собственности². Порядок заключения договора продажи земельного участка, находящегося в частной собственности подчиняется общим правилам о продаже недвижимости. В свою очередь, порядок заключения договора продажи земельного участка находящегося в публичной собственности имеет свои особенности, в зависимости от цели, для которой предоставляется данный участок. Так, например, согласно п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

В свою очередь, без проведения торгов осуществляется продажа: земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом РФ заключен договор о комплексном освоении территории; земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного

¹ Матвеев Д.В. Договор купли-продажи земельных участков: Дис. ... к.ю.н. 12.00.03. Самара, 2005. С.124.

² Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие. М.: Городец, 2006. С. 89.

строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации; земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества; земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации; земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них; земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам; 8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора

аренды земельного участка; земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности; земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

Следует отметить, что именно толкование и применение второго пункта ст. 39.3 ЗК РФ вызывает многочисленные споры на практике. В качестве доказательства приведем выдержки из одного судебного арбитражного дела, по которому: «индивидуальный предприниматель Остапенко Елена Викторовна обратилась в арбитражный суд Омской области с заявлением о предоставлении в собственность без торгов земельного участка с кадастровым номером 55:36:100910:556, расположенного в Кировском АО г. Омска.

Письмом от 22.04.2019 № Исх-ДИО/1048-ОГ Департамент имущественных отношений уведомил, что распоряжением от 17.04.2019г. № 643 отказано в предоставлении в собственность без торгов земельного участка.

В обоснование отказа ответчик указал, что в результате проведенного осмотра участка было установлено, что на земельном участке расположен объект капитального строительства, не соответствующий цели использования участка, указанной в заявлении - эксплуатация объекта недвижимости.

Как указано в письме от 22.04.2019г. № Исх-ДИО/1048-ОГ, согласно сообщению заявителя и сведений ЕГРН, на участке расположено сооружение культуры и отдыха с кадастровым номером 55:36:100910:1892 (кафе), принадлежащее Остапенко Е.В. на праве собственности.

По мнению ответчика, то обстоятельство, что объект (кафе) на момент осмотра не эксплуатировался, свидетельствует о несоответствии объекта недвижимости заявленным характеристикам, а именно: сооружение культуры и отдыха - кафе.

Суд считает требования заявителя подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции (ст. 39.2 ЗК РФ).

В соответствии с положениями п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом.

Данное положение, по мнению суда, согласуется с установленным в п. 5 ст. 1 ЗК РФ принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Это право является исключительным, то есть никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приобретение в собственность земельного участка, занятого таким зданием, строением, сооружением, либо на приобретение этого участка в аренду.

По правилам ч. 2 ст. 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных ст. 39.20 настоящего Кодекса.

В силу статьи 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной

или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из оснований, помянутых в названной статье.

В силу ст. 39.17 ЗК РФ (подпункт 4 пункта 1) в заявлении о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов указывается, в частности, основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных п. 2 ст. 39.3, ст. 39.5, п. 2 ст. 39.6 или п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ оснований.

По положениям подп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Кодекса.

Такое условие для выкупа земельного участка, как отсутствие эксплуатации объекта недвижимости, ст. 39.16 и 39.20 Земельного кодекса РФ не предусмотрено.

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:100910:556, площадью 1400 кв.м., местоположение: установлено относительно ориентира, ориентир жилой дом, почтовый адрес ориентира: г. Омск, ул. Лукашевича, д.2б, предоставлен в аренду Сановичу Павлу Александровичу в соответствии с договором аренды от 29.12.2016г. № Д-Кр-13-119. Цель использования участка: для завершения строительства объекта, разрешенное использование участка: для строительства кафе.

На дату заключения договора аренды земельного участка объект не был завершен строительством, степень готовности составляла 10%. Право собственности на незавершенный строительством объект было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимость.

На основании соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29.12.2016 № Д-Кр-13-119, зарегистрированного

в ЕГРН 30.06.2017, все права и обязанности по названному договору перешли к Сариеву Эрнесту Автандиловичу.

В связи с переходом права собственности на незавершенный строительством объект к Остапенко Е.В. перешли права и обязанности по договору аренды земельного участка от 29.12.2016г. № Д-Кр-13-119 на основании соглашения о передаче прав и обязанностей от 14.05.2018г.

Согласно п.2 договора аренды земельного участка № Д-Кр-13-119 все права и обязанности арендатора, предусмотренные упомянутым договором, перешли к вступившему арендатору с момента передачи права собственности на имущество, находящееся на земельном участке и необходимом для его использования, а именно с 23.04.2018, с даты внесения соответствующей записи в ЕГРПН.

Распоряжением Департамента Архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска от 02.08.2018 № 526 Остапенко Е.В. выдано разрешение на строительство от 02.08.2018 № 55-га55301000-207-2018 объекта капитального строительства - кафе по улице Лукашевича в Кировском АО г.Омска вместо ранее выданного разрешения на строительство от 18.04.2014г.

По окончании строительства Распоряжением Департамента строительства Администрации г. Омска от 28.12.2018 № 416 Остапенко Е.В. выдано разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.12.2018 № 55-ш55301000-2409-2018 законченного строительством кафе, расположенного по адресу: ул. Лукашевича, д.2/2, Кировский АО г. Омска, общей площадью застройки сооружения 278,8 кв.м.

Учитывая, что строительство объекта недвижимости было завершено, в ЕГРП были внесены соответствующие изменения: 01.02.2019 объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:100910:1766 снят с кадастрового учета, а на кадастровый учет 01.02.2019г. поставлен объект недвижимости - сооружение культуры и отдыха, кафе, кадастровый номер 55:36:100910:1892.

Далее, 15.03.2019 Остапенко Е.В. обратилась в Департамент имущественных отношений Администрации г.Омска с заявлением о предоставлении в собственность без торгов земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, завершённый строительством, отказ в предоставлении которого является предметом настоящего заявления.

В судебном заседании было установлено, что объект недвижимости строительством завершён, надлежащим образом введён в эксплуатацию и учтён в ЕГРП, соответственно, готов к эксплуатации. В связи с чем, суд посчитал, что оспариваемый отказ в предоставлении земельного участка не соответствует закону и нарушает права заявителя как собственника недвижимого имущества, гарантированные ему императивными нормами действующего законодательства»¹.

Специфический порядок установлен и для продажи земель сельскохозяйственного назначения. Так, согласно п. 1 ст. 8 Федерального закона №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 г.², при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого

¹ Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8688/2019 от 11 июля 2019 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

² Федеральный закон №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 г. (ред. от 06.06.2019) // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. №30. Ст. 3018.

должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении (п. 2 ФЗ №101-ФЗ).

В случае если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. При продаже земельного участка, по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей (п. 3 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Следует отметить, что сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна (п. 4 ФЗ №101-ФЗ). Несмотря на такую довольно простую и понятную формулировку, п. 4 ст. 8 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", был подвергнут критике отдельными исследователями. В частности, О.В. Костиной, было предложено изменить положение, предусмотренное п.4 ст. 8 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и вернуться к его прежней редакции: "При продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки субъект Российской Федерации или, в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет право в течение года с момента государственной регистрации перехода права собственности требовать в судебном порядке перевода на него прав и

обязанностей покупателя"¹. Полагаем, что внесение таких изменений не будет способствовать эффективности гражданско-правового оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Некоторые особенности имеет и порядок приобретения земельного участка для создания и деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств. Порядок предоставления таких участков для осуществления фермерским хозяйством его деятельности регламентируется Земельным кодексом РФ и ст. 12 Федерального закона №74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11 июня 2003 г.². В числе предпосылок для заключения договора продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения требуется предварительное заключение соглашения о создании фермерского хозяйства, предусмотренного ст. 4 данного Закона.

¹ Костина О.В. Гражданско-правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения и земельными долями: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.05. Самара, 2006. С.10.

² Федеральный закон №74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11 июня 2003 г. (ред. от 23.06.2014) // Собрание законодательства РФ. 16.06.2003. №24. Ст. 2249.