

### 22. Правовое регулирование сделок с земельными участками

Несмотря на введение частной собственности на земельные участки, устанавливался мораторий на совершение сделок с земельными участками.

В ст. 9 Закона «О земельной реформе» предусматривалось, что продажа и иное отчуждение земельных участков возможно только государством. Однако в 1991 г. Указом Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы» частично мораторий был отменен.

Законом РФ от 23 декабря 1992 г. «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и продажу земельных участков...» разрешалась купля-продажа земель для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства.

Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» мораторий на сделки с земельными участками был отменен вообще и собственникам земли разрешалось совершение любых гражданско-правовых сделок.

В настоящее время полномочия собственников по распоряжению землями определяется ГК РФ. В ст. 129 и п. 3 ст. 209 ГК РФ устанавливается, что владение, пользование и распоряжение земельными участками возможно в той мере, в какой их оборот допускается законом «О земле».

В ЗК РФ предлагаются ограничения, устанавливаемые в отношении земель, используемых в сельскохозяйственном производстве (ст. 27).

Порядок совершения сделок с земельными участками регулируется нормами ГК РФ, в котором предусматривается заключение договора в письменной форме. В нем должна быть дана характеристика земельного участка, позволяющая определить: площадь земельного участка; его местоположение; вид прав на земельные участки; целевое использование; кадастровый номер.

Если на земельном участке находятся объекты недвижимости и если установлены ограничения и обременения земельного участка, то они также должны быть описаны в договоре.

Земельно-правовыми нормативными актами устанавливается обязательное нотариальное удостоверение купли-продажи земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, индивидуального жилищного, дачного хозяйств (Закон РФ от 23 декабря 1993 г. «О праве граждан на частную и продажу земельных участков...», Постановление Правительства РФ от 30 мая 1993 г. «Об утверждении порядка купли-продажи участков гражданами РФ»). Порядок проведения государственной регистрации прав на земельные участки урегулирован ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». Он позволяет определить, какие права могут подлежать государственной регистрации: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования землей, сервитуты, залог и т. д. В ст. 17 этого Закона определен перечень документов, представляемых на государственную регистрацию. Среди документов

названы те, которые устанавливают право на земельные участки: гражданско-правовые договоры, решения компетентных органов управления о предоставлении земельного участка, решение суда, а также свидетельство о регистрации права на земельный участок. Предоставляется и план земельного участка, оформленный комитетами по земельным ресурсам в соответствии с техническими требованиями, утвержденными Роскомземом в 1993 году. ПС РФ предусмотрено, что в отношении отдельных видов имущества может осуществляться специальная регистрация или учет (ст. 164).

ФЗ РФ «О государственном земельном кадастре» предусматривается кадастровый учет земельных участков и осуществляется он путем внесения данных о земельных участках в Единый государственный реестр земель.