

23. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков

Каждая сделка, совершенная в отношении земельного участка, подлежит заключению в письменной форме и нотариальному удостоверению, так как земля является недвижимым имуществом. В договоре, заключенном в отношении земельного участка, должны содержаться: стороны, вид, предмет (план, точное описание земельного участка, правовой режим, принадлежность, сведения о недвижимом имуществе, находящемся на земельном участке); указание на отсутствие запрета на совершение сделок в отношении земельного участка и недвижимого имущества, а также на отсутствие или наличие обременений земельного участка правами третьих лиц; дата передачи прав на земельный участок; цена сделки; обязательства и другие условия.

Особенности купли-продажи земельных участков указаны в ст. 37 ЗК РФ. Пункт 1 этой статьи устанавливает, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, т.е. сформированные в качестве объекта гражданских прав. Продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях в использовании земельного участка.

Однако понятия ограничений, обременений в гражданском законодательстве и ЗК РФ не совпадают. ГК РФ в п. 1 ст. 131 содержит понятие ограничений вещных прав на недвижимое имущество.

Согласно ст. 1 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.).

ЗК РФ предусматривает две группы ограничений:

— ограничения оборотоспособности земельных участков и невозможность передачи в частную собственность этих участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 2 ст. 27 ЗК);

— вторая группа содержит перечень ограничений прав на землю, которые носят публично-правовой характер (ст. 56 ЗК РФ).

Пункт 2 ст. 37 ЗК РФ содержит перечень условий договора купли-продажи земельного участка, которые являются недействительными. К ним относятся:

— условие договора купли-продажи земельного участка, устанавливающее право продавца выкупить земельный участок обратно по своему желанию;

— условие договора купли-продажи земельного участка, ограничивающее дальнейшее распоряжение землей, включая ограничение на ипотеку, передачу земли в аренду, совершение иных сделок с землей. Пункт 2 ст. 209 ГК РФ относит к правомочиям собственника возможность отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими

способами, распоряжаться им иным образом.

Отчуждая имущество, даже при наличии в договоре запрещения на это, собственник пользуется правовыми возможностями, предоставленными ему законом.

Условие договора купли-продажи земельного участка, ограничивающее ответственность продавца в случае, если третьи лица предъявят права на земельный участок.

Пункт 3 ст. 37 ЗК РФ определяет права покупателя в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Однако ст. 460 ГК РФ, устанавливающая ответственность продавца в случае предъявления прав на имущество третьими лицами, и ст. 475 ГК РФ, устанавливающая последствия передачи товара ненадлежащего качества, не требуют заведомо ложного характера предоставляемой продавцом информации.