

ОБЩИЕ ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

А.Н. ШПАК, аспирантка БГЭУ ©

В статье автор рассматривает особенности осуществления сделок с земельными участками по сравнению с гражданско-правовыми сделками. Устанавливает перечень требований, предъявляемых к сделкам с землей, как отдельной группе сделок, рассматривает вопрос о его законодательном закреплении. Определяет комплексное регулирование со стороны гражданского и земельного законодательства, публично-правовой характер в отношении сделок с землей. Рассматривает вопросы оборотоспособности земельных участков, круг субъектов прав на землю. Определяется форма договора и условия идентификации предмета в договорах по отчуждению земельных участков, реализацию принципа единства земельного участка и расположенных на нем объектов и сохранение цели и режима использования земельного участка при переходе прав на него. Автор рассматривает момент возникновения права, порядок удостоверения сделки.

Земля является основой жизни и развития каждого человека, общества и государства в целом. В силу особого значения земли вопросы владения, пользования и распоряжения землей возникают на каждом новом этапе развития экономических, производственных и, как следствие, правовых отношений. Формирование рынка в республике предполагает включение земельных участков в рыночный оборот. И создание правовых рамок этого оборота – предпосылка рационального и эффективного использования земли как природного ресурса, научно обоснованного перераспределения земель, гарантия реализации прав и законных интересов лиц, в этом заинтересованных.

Вопросы заключения сделок, их понятия и классификации рассматривали в своих работах В.Ф. Чигир [1], М.И. Брагинский [2] и другие. Земельный участок как объект сделки анализируется такими авторами, как Б.В. Ерофеев [3], Е.А. Галиновская [4], О.И. Крассов [5], А.В. Чернов, Н.А. Казакевич [6]. Следует отметить, что вопрос перехода прав на землю в законодательстве Республики Беларусь не получил отдельного регулирования, хотя некоторые авторы, в частности Н.Г. Станкевич [7, с.130], отмечают на наличие специфики при осуществлении сделок с землей. В то же время попытка комплексного регулирования вопроса оборота земли в российском законодательстве в области гражданского и земельного права привела, с одной стороны, к противоречивости норм, с другой – к отсутствию четко сформулированных правил о сделках с землей как таковых, о чем отмечают Г. Эйриян [8], Н.А. Сыродоев [9]. Вследствие этого возникает необходимость анализа положений

действующих нормативных правовых актов и формирования перечня требований, которым должны следовать лица, имеющие намерение стать участниками оборота земли.

Земельные участки включены в гражданский оборот в силу признания земли объектом недвижимости. И.Т. Балабанов, характеризуя недвижимость, к одной из ее характеристик как товара относит детальную регламентацию сделок с недвижимостью государственными органами. Это, по его мнению, объясняется тем, что объект недвижимости – часть инфраструктуры и его использование затрагивает интересы физических и юридических лиц [10, с.3].

Н.Г. Станкевич, рассматривая особенности сделок с недвижимостью, требования для их осуществления подразделяет на две группы: общие условия удостоверения сделок вообще, требования, дополняющие и конкретизирующие первые и устанавливающие порядок заключения и осуществления такой сделки [7, с.14].

Сделкам с земельными участками присущи все требования, установленные законодательством к сделкам в целом. К таким требованиям относятся: законность; дееспособность участников, причем помимо гражданской наличие земельной право-, дееспособности; соответствие воли и волеизъявления участников сделки; соблюдение формы договора. Исходя из того, что земельные участки отнесены к недвижимости, следует выделить требование о государственной регистрации сделок, предъявляемое к сделкам с недвижимым имуществом.

Право на земельный участок возникает с момента государственной регистрации этого права. Гражданский кодекс Республики Беларусь

* Статья поступила в редакцию 24 ноября 2006 года.

(далее – ГК) закрепляет правило, в соответствии с которым государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество и сделки с ним в случаях, предусмотренных законодательными актами (ст. 131). Последствия несоблюдения требования о регистрации сделки влечет ее недействительность. При осуществлении сделки и переходе прав на земельный участок государственной регистрации подлежат: сама сделка, совершаемая субъектами права, а также возникшее в результате право лица.

Однако нельзя отождествлять порядок совершения сделок с земельными участками с порядком осуществления гражданско-правовых сделок с недвижимостью. Такой вывод следует из общественной значимости земли и принципиальных различий в правовом регулировании. Как отмечает Г. Эйриян, необходимость специального регулирования сделок с земельными участками вызвана разным соотношением частных и публичных интересов. [8, с.62] Это вытекает из публично-правового характера осуществления прав в отношении земельных участков, использование которых затрагивает интересы иных субъектов права и входит в сферу регулирования охраны окружающей среды.

Выделяя среди объектов недвижимости земельные участки, следует отметить, что особенности осуществления сделок с земельными участками складываются из требований, предъявляемых к сделкам с недвижимостью и помимо этого особенностей, присущих такому объекту недвижимости, как земельный участок (особенности объекта, особенности субъектного состава, особенности оформления перехода прав, особенности дальнейшего использования земельного участка).

Сделки с землей можно выделить в отдельную группу. Это вытекает из особого значения земли как природного компонента в первую очередь, и как объекта гражданских прав – во вторую. Как справедливо отмечает Н.Г. Станкевич, «Земельный участок должен отвечать как признакам объекта земельного права, так и гражданского права как недвижимого имущества» [7, с.123]. Аналогично можно сказать и относительно сделок с землей, которые имеют комплексное регулирование, то есть регулируются как гражданским, так и земельным законодательством.

Особенность объекта в сделках с землей вытекает из ограниченности прав на землю и отсутствие в полной мере свободы в отношении принадлежащего имущества.

Оборотоспособность земельных участков ограничена: земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой оборот допускается законодательством. Согласно статье 87 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) земельные участки могут являться предметом купли-продажи, дарения, залога, обмена, аренды в порядке,

определенном земельным законодательством. Из чего вытекает следующее: по отношению к земельным участкам действует правило, что можно все, что разрешено, что является противоположным по отношению к принципу «разрешено все, что не запрещено» в гражданском праве. Закрепленный перечень сделок с земельными участками является исчерпывающим и не подлежит расширению.

Предметом сделки может быть земельный участок установленного размера, поскольку максимальный размер ограничивается. Объяснение видится в предотвращении концентрирования земель в одних руках. Но, говоря об объединении земель, нельзя забывать о возможности дробления земли. И если максимальные размеры земельных участков существуют, то минимальных ограничений нет, хотя статья 70 Кодекса о земле предусматривает как верхний так и нижний предел для размеров земельных участков, предоставляемых гражданам для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства. На наш взгляд, следует согласиться с мнением Н.Г. Станкевич о необходимости установления минимального размера в зависимости от целевого назначения земельного участка [11, с.79].

Обладателями тех или иных прав на землю могут быть физические и юридические лица, а также Республика Беларусь. Однако в зависимости от вида и объекта землепользования круг субъектов может значительно видоизменяться. Необходимыми условиями для приобретения земли в собственность физическими лицами является наличие гражданства Республики Беларусь и постоянное проживание на ее территории. Иностранцы граждане и лица без гражданства, а также граждане Республики Беларусь, не отвечающие требованию постоянного проживания, могут использовать земельные участки на иных правах, например, праве аренды, пользования.

Полагаем неоднозначным по своему пониманию является следующий факт. В статье 6 Закона Республики Беларусь от 17 февраля 1999 года «О ратификации Договора между Республикой Беларусь и Российской Федерацией о равных правах граждан» предусмотрено обеспечение равных прав граждан на приобретение, владение, пользование и распоряжение имуществом на своих территориях. Нормами и гражданского и земельного права предусмотрен приоритет общепризнанных принципов международного права и обеспечение соответствия им законодательства. Таким образом, можно сделать вывод о том, что граждане Российской Федерации приравниваются к гражданам Республики Беларусь в правах на приобретение в собственность земельных участков.

Равенство прав на имущество не предполагает тождественности прав в отношении такого объекта, как земля, в силу особой ее значимости.

Однако при формировании единого государства следует определить условия приобретения земельных участков гражданами Российской Федерации при условии постоянного проживания на территории Беларуси.

Использование земельных участков носит целевой характер. Одним из условий, которые должны указываться при совершении сделки с земельным участком является указание на цель его использования. Использование земельных участков в соответствии с целями, для которых они предоставлены, является одним из прав, но в то же время и обязанностью землепользователей. Подчеркнем в данном случае специфику правоотношений по поводу земли, заключающуюся в единстве прав и обязанностей.

В Указе Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 года №87 «О некоторых мерах по сокращению не законсервированных жилых домов, дач» устанавливается срок, равный трем годам, в течение которого должно быть завершено строительство жилого дома, дачи на земельных участках, предоставленных для целей строительства и обслуживания жилого дома, дачного строительства. При несоблюдении этого срока и непринятия решения о консервации строительства, по общему правилу земельный участок изымается. Использование земельного участка не по целевому назначению является основанием для прекращения права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком, а также принадлежит к числу случаев, в которых допускается принудительное изъятие земельных участков, находящихся в собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь.

Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Причем следует распространить форму заключения сделок по купле-продаже недвижимости, которая состоит в составлении одного документа, подписанного сторонами на иные сделки по отчуждению недвижимости, обмен и дарение земельных участков (ст. 521 ГК). Несоблюдение формы в данном случае влечет недействительность сделки.

Существенным условием для каждого договора является сведения о предмете. Для сделок с недвижимостью можно определить, что указание предмета должно производиться наиболее полно. Подтверждением особого указания на предмет договора служат в частности нормы статьи 525 ГК, в которой установлено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. При отсутствии этих данных условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а договор – незаключенным.

Для земельного участка определением предмета договора будет являться его кадастровый номер, назначение, описание границ, местонахождение, площадь земельного участка, ограничения и обременения и режим использования.

Правильным, полагаем, является распространение правил определения объекта сделки, не только на договоры купли-продажи, но и иные договоры, предусмотренные законодательством.

Сделки с земельными участками совершаются при наличии документов, удостоверяющих право на эти участки. Одним из условий совершения сделки с землей является ее принадлежность лицу на праве частной собственности, подтверждением которой является свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 года №58 «О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков» и государственный акт на право частной собственности на земельный участок в соответствии со статьей 31 Кодекса о земле. Отметим в данном случае, что постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 1999 года №2012 «О государственном акте на земельный участок и удостоверении на право временного пользования земельным участком» было отменено, но не были приведены в соответствие нормы Кодекса о земле. Возможным объяснением видится не внесение изменений на этапе подготовки новой редакции кодекса, где наиболее полным образом будут учтены изменения. Однако проект существует уже на протяжении последних двух лет. И, на наш взгляд, вместе с изменением взаимосвязанных актов следует внести изменения в кодекс, так как последний является основным, наиболее полным документом отрасли.

При осуществлении сделок с земельными участками помимо различных общепринятых классификаций объектов гражданских прав, как то делимые и неделимые, оборотоспособные и ограниченные в обороте, следует проводить разграничение земельных участков на застроенные и незастроенные. Наличие на земельном участке строений влияет на порядок его отчуждения. Так, пунктом 1.8. Указа Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 года №58 «О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков» (вступил в силу в 2007 г.) по общему правилу запрещается отчуждение находящихся в частной собственности земельных участков до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения, за исключением не законсервированных капитальных строений. Отчуждение таких объектов осуществляется одновременно с земельным участком, за исключением отчуждения строений на снос.

Однако указанное правило не является безусловным, исключения касаются жилых домов, находящихся в сельских населенных пунктах. До 31 декабря 2010 года в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 года №368 «О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах», договоры купли-продажи, мены, дарения находящихся в сельских населенных пунктах жилых домов, не зарегистрированных в организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, сведения о которых внесены в похозяйственную книгу сельского исполнительного комитета до 19 марта 1985 года и с этой даты не являлись предметами купли-продажи или мены, заключаются в письменной форме и подлежат регистрации в сельском исполнительном комитете. Кроме того, последний принимает решения о предоставлении земельных участков, на которых расположены жилые дома.

Вопрос нотариального удостоверения сделок с землей урегулирован, на наш взгляд, противоречиво. Подчеркнем важность устранения противоречий в силу ничтожности сделки, в которой не соблюдены требования нотариального удостоверения. Гражданский кодекс предусматривает обязательность нотариального удостоверения в двух случаях: указания в законодательных актах и при условии соглашения сторон (ст. 164). Согласно статье 93 Кодекса о земле сделки по отчуждению земельных участков, находящихся в частной собственности, совершаются в письменной форме, нотариально удостоверяются и регистрируются по месту нахождения земельных участков. Причем в контексте данной статьи под отчуждением понимается купля-продажа и дарение земельных участков. В Приказе Комитета по земельной реформе и землеустройству при Совете Министров Республики Беларусь от 11 ноября 1993 года №57 «Об утверждении Порядка купли-продажи земельных участков гражданами Республики Беларусь» указано, что право собственности на земельный участок переходит от продавца к покупателю с момента регистрации нотариально удостоверенного договора купли-продажи.

Таким образом, законодательство предусматривает нотариальное удостоверение сделок купли-продажи и дарения земельных участков, находящихся в частной собственности граждан.

Однако этот вывод не соответствует законодательству по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Исходя из принципа «одного окна», упрощения процедуры регистрации, документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, могут быть удостоверены регистратором. В статье 67 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» установлено требование для физических лиц либо нотариального удостоверения, либо удостоверения регистратором. Причем, для всех сделок физических лиц с недвижимостью.

Что касается юридических лиц, то требования по нотариальному удостоверению сделок с земельными участками отсутствуют.

Подводя итог изложенному, отметим следующее. Земельный участок имеет двойственный характер: являясь объектом гражданских прав, он одновременно является объектом природного происхождения. Поэтому правовое регулирование сделок с земельными участками носит комплексный характер со стороны отраслей земельного и гражданского права.

Исходя из естественного характера происхождения и степени хозяйственной, экологической значимости земельного участка, нормы, касающиеся регулирования гражданско-правовых сделок, должны быть конкретизированы применительно к сделкам, в основании которых находится земельный участок.

Перечень требований (целевое использование, форма договора, порядок определения предмета в договоре, необходимость нотариального удостоверения, государственной регистрации и др.) подтежит законодательному закреплению в рамках гражданского права, для формирования единого порядка перехода прав на земельные участки и устранения несоответствия норм нормативных правовых актов, унификации действующего законодательства.

ЛИТЕРАТУРА

1. Чигир, В.Ф. Сделки. Гражданское право: Учебник для студентов по специальностям «Правоведение» и «Экон. Право» вузов в 2 ч.: Ч. 1 / Т.В. Авдеева, С.М. Ананич, В.Н. Годунов [и др.]; под общ. ред. В.Ф. Чигира. Минск, 2000. Гл. 12. С. 445–488.
2. Брагинский, М.И. Сделки: понятие, виды и формы (комментарий к новому ГК РФ) / М.И. Брагинский. М.: АО «Центр деловой информации еженедельника Экономика и жизнь», 1995. 144 с.
3. Ерофеев, Б.В. Правовое регулирование сделок с землей / Б.В. Ерофеев // Земельное право России: Учебник для высших юридических учебных заведений / Б.В. Ерофеев. 5-е изд., испр. и доп. М., 2001. Гл. 7. С. 246–277.

4. Галиновская, Е.А. Граждане, юридические лица и оборот земельных участков / Е.А. Галиновская // Земля и право. Пособие для российских землевладельцев / С.А. Боголюбов [и др.]; отв. ред. С.А. Боголюбов. М., 1997. Гл. 11. С. 261–286.
5. Крассов, О.И. Правовое регулирование оборота земельных участков / О.И. Крассов // Право частной собственности на землю / О.И. Крассов. М., 2000. Гл. 4. С. 102–195.
6. Чернов, А.В. Сделки с земельными участками в Республике Беларусь: Лекция для студентов специальностей 1-56 01 01 – землеустройство, 1-24 01 02 – правоведение / А.В. Чернов, Н.А. Казакевич. Горки: БГСХА, 2003. 36 с.
7. Станкевич, Н.Г. Сделки с недвижимостью граждан: квартира, дача, земельный участок, гараж / Н.Г. Станкевич. Минск: Амалфея, 2002. 432 с.
8. Эйриян, Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками / Г. Эйриян // Хозяйство и право. 2004. №9. С. 62–73.
9. Сыродоев, Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков / А.Н. Сыродоев // Государство и право. 1999. №9. С. 41–52.
10. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России / И.Т. Балабанов. М.: Финансы и статистика, 1996. 192 с.
11. Станкевич, Н.Г. Раздел земельных участков и определение порядка владения (пользования) ими / Н.Г. Станкевич // Право Беларуси. 2003. №21. С. 75–82.

SUMMARY

The author considers in this article the particularities of land plot transactions processing in comparison with civil law deals. The author sets up the requirement list for the land plot transactions as for the particular group of deals and considers the the question of its formulation of legislation. In this article the complex regulation for civil and land law-making and patent character of land plot transactions is defined. The problem of tenability of the land plot and the circle of right holders of the land is considered in this material. The author defines the form of the contract and conditions of the identifications of subject in the contracts of land disposition, realization of the principle of unanimity of the land plot and objects placed on it as for keeping the target and mode of use of the land plot in time of changing the right holder. The author considers the moment of accruer of the right and mode of attestation of the transaction.