

*И.А. Абрамчук
Института права
Тольяттинский государственный университет
Россия, г. Тольятти*

**СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ**

Аннотация: в статье рассматриваются существенные условия договора купли-продажи земельных участков и условия признания договора недействительным.

Ключевые слова: земельный участок, договор купли-продажи земельного участка.

*I.A. Abramchuk
Institute of Law
Togliatti State University
Russia, Tolyatti*

**ESSENTIAL TERMS OF THE AGREEMENT FOR THE PURCHASE
AND SALE OF LAND PLOTS. RECOGNITION OF THE AGREEMENT
VOID**

Annotation: the article discusses the essential terms of the contract for the sale of land and the conditions for recognizing the contract as invalid.

Keywords: land plot, contract for the sale of a land plot.

Ценность земли как ресурса заключается в том, что она может выступать средством производства, объектом земельных правоотношений, объектом сделок с недвижимостью, а также как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Договоры принадлежат к той вариации правовых прецедентов, которую именуют сделкой и показывают действия граждан и юридических лиц по установлению, изменению или прекращению гражданских прав и обязанностей. Договор купли-продажи земельного участка предполагает такие отношения участников, при которых продавец обязан предоставить участок в собственность приобретателю [2]. Обязательством покупателя будет являться принятие и оплата земельного участка назначенной продавцом суммы(цены). Данные условия образуют главную суть изучаемого договора.

К существенным условиям рассматриваемого договора относятся условие о предмете договора и стоимость (цена) земельного участка, выставленного на продажу (21 ст. 555 ГК РФ) [1]. Если это условие не указано в договоре, он считается неполным. Заключенным считается договор, когда участники достигнут единого консенсуса по всем существенным условиям договора и закрепят его в декретированной законом форме.

В соглашении должны содержаться сведения, позволяющие точно определить право собственности, подлежащее переходу к покупателю вследствие договора купли-продажи.

Недостаток такой информации приводит к тому, что данное условие не считается принятым сторонами, а сам договор признается незаключенным. Стороны договора – покупатель и продавец. Продавец должен подтвердить, что он является собственником земельного участка, на который не распространяются спорные вопросы со стороны третьих лиц, отсутствие каких-либо обременений, зданий и сооружений в отношении объектов недвижимости, выставленных на продажу, нет.

Несоблюдение формы договора купли-продажи земельного участка, влечет за собой признание такого договора недействительным, иначе говоря,

ничтожным. В частности, для договора купли-продажи земельного участка характерна простая письменная форма. Однако, согласно ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению земельного участка, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному судом ограничено дееспособным. Форма договора купли-продажи земельного участка не является исчерпывающим основанием для признания его недействительным. Отсутствие постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, также может считаться условием признания сделки недействительной.

При заключении договора купли-продажи земельного участка на продавца ложится комплекс обязанностей и ограничений. Например: обязательство предоставления покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, запрет на включение условий, устанавливающих право продавца на обратный выкуп земельного участка по собственному желанию. Также продавцу запрещается ограничивать право дальнейшего распоряжения земельным участком покупателем, в том числе ограничивающих ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей.

Еще одним основанием признания договора купли-продажи земельного участка недействительным является его субъектный состав. В зависимости от субъекта правоотношения, заключаемый договор купли-продажи земельного участка может быть признан недействительным. В частности, если стороной договора купли-продажи выступает дееспособный гражданин, не руководящий своими действиями или несовершеннолетнее лицо, то в таком случае применяются последствия недействительной сделки. Стоит отметить, что сделка, заключенная несовершеннолетним лицом, может быть признана действительной в судебном порядке по заявлению заинтересованного лица в случае, если такая сделка направлена на выгоду для самого несовершеннолетнего. Согласно ст. 178 Гражданского Кодекса Российской

Федерации сделка может быть признана недействительной, в том числе, если, одна из сторон действовала под влиянием заблуждения, причем заблуждение было настолько существенным, что при разумной и объективной оценке ситуации эта сторона не совершила бы сделку.

Заблуждение предполагается достаточно существенным, если сторона допустила очевидную оговорку, опisku, опечатку и т.п. Нередки случаи в судебной практике, когда подают исковое заявление о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка по причине заключения такого договора под насильственным влиянием или угрозами жизни и здоровью. При установлении факта насилия или угрозы в адрес истца, суд признает сделку недействительной.

Рассмотренные выше условия признания договора купли-продажи земельного участка недействительным, а именно форма договора, стороны и неправомерные действия, совершаемые ими, являются существенными, и наличие хотя бы одного из них влечет недействительность такого договора. Во избежание таких ситуаций при заключении договора особое внимание стоит уделять существенным условиям договора, указанным в Гражданском законодательстве.

В большинстве случаев сложности, которые возникают по поводу данных договоров, связаны с большим объемом документов, необходимых для заключения соглашения, а также с порядком пользования, который устанавливается для каждой категории земли в отдельности. Ко всему прочему стороны никак не застрахованы от рисков предоставления ложных сведений об объекте сделки, и недобросовестные продавцы пользуются этим, практикуя мошенничество при купле-продаже земельных участков.

Интересен вопрос, будет ли договор купли-продажи земельного участка признан недействительным, если часть земельного участка относится к землям, ограниченным в обороте? Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами, поэтому

договор купли-продажи такого земельного участка является недействительной сделкой.

В соответствии с действующим законодательством недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

При признании недействительным договора купли-продажи земельного участка в случае, если к землям, ограниченным в обороте, относится не весь спорный участок, а только его часть, необходимо учитывать, что земельные участки представляют собой особые объекты, при формировании и постановке на кадастровый учет которых требуется проведение межевых работ.

Если суд придет к выводу о том, что спорный земельный участок сформирован как целостный объект, исключить из которого часть, ограниченную в обороте, не представляется возможным, он может признать недействительной всю сделку.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является недействительной.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Пункт 5 ст. 27 ЗК РФ содержит перечень земельных участков, ограниченных в обороте. В Определении Верховного Суда РФ от 26.04.2019 № 308-ЭС19-4287 по делу № А32-3097/2018 рассмотрено дело, в котором суд удовлетворил требование о признании договора купли-продажи земельного участка недействительной (ничтожной) сделкой со ссылкой на то, что земельный участок расположен в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта и ограничен в обороте. Аналогичный вывод сделан в Определении Верховного Суда РФ от 19.04.2019 № 308-ЭС19-3695 по делу № А32-20167/2017.

Может быть признан недействительным договор купли-продажи земельного участка, заключенный в отношении объекта, расположенного в границах экологической зоны, а также в границах водоохранной зоны и относящегося к землям, ограниченным в обороте (Определение Верховного Суда РФ от 06.03.2019 № 302-ЭС19-335 по делу № А19-15316/2017).

В Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.04.2017 № Ф01-830/2017 по делу № А39-3752/2015 (Определением Верховного Суда РФ от 08.08.2017 № 301-ЭС17-10136 отказано в передаче дела № А39-3752/2015 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного Постановления) рассмотрено дело, в котором суд удовлетворил требование о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка со ссылкой на то, что в пределах спорных участков расположен водный объект и земельный участок ограничен в обороте. Кроме того, водный объект образован в результате постройки гидротехнического сооружения, расположен на водотоке (ручье), имеет гидравлическую связь с иными поверхностными водными объектами и замкнутым водным объектом не является, а следовательно, относится к федеральной собственности.

Верховный Суд РФ в Определении от 27.10.2016 № 305-ЭС16-13778 по делу № А41-45689/2014, отказывая в удовлетворении кассационной жалобы ответчика на решение суда о признании недействительными договоров купли-продажи спорного земельного участка, указал, что земельные участки в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, ограничены в обороте и не подлежат предоставлению в частную собственность; поскольку договор купли-продажи земельного участка заключен с нарушением требований закона, он является ничтожной сделкой, что влечет недействительность последующего договора купли-продажи участка.

При признании недействительным договора купли-продажи земельного участка в случае, если к землям, ограниченным в обороте, относится не весь спорный участок, а только его часть, необходимо учитывать следующее.

Согласно ст. 180 ГК РФ недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части [1].

Однако земельные участки представляют собой особые объекты, при формировании и постановке на кадастровый учет которых требуется проведение межевых работ.

Если при рассмотрении иска о признании недействительным договора купли-продажи или права собственности на земельный участок, часть которого ограничена в обороте, суд придет к выводу о том, что спорный земельный участок сформирован как целостный объект, исключить из которого часть, ограниченную в обороте, не представляется возможным, он может признать недействительной всю сделку.

Данный вывод подтверждается судебной практикой. Так, по конкретному делу суд признал недействительным право собственности на земельный участок, часть которого занята водным объектом и береговой полосой, относящейся к землям общего пользования.

При этом суд отклонил довод ответчиков о том, что указанное нарушение возможно устранить без лишения их права собственности на весь земельный участок, уточнив границы земельного участка. Суд указал, что спорный земельный участок сформирован как целостный объект и исключить вышеназванный водный объект и береговую полосу без повторного проведения межевых работ не представляется возможным (Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 09.09.2014 по делу № 33-7404/2014).

Договор купли-продажи земли может быть признан недействительным по общим основаниям недействительности сделок.

Также в земельном законодательстве есть специальные основания, в частности:

- ничтожен договор купли-продажи участка сельскохозяйственного назначения, проданного с нарушением преимущественного права покупки субъекта РФ или муниципального образования, за исключением отдельных случаев (п. п. 1, 4 ст. 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения);

- недействительна продажа на публичных торгах земельного участка, который был изъят у собственника, если в торгах участвовали юридические лица, где собственник был участником или учредителем, или другие лица, которым запрещено участвовать в таких торгах (п. 9 ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

В определенных случаях может быть признан недействительным не весь договор в целом, а его отдельные условия (п. 2 ст. 37 ЗК РФ).

Последствия недействительности данного договора - общие. В частности, применяется реституция - возврат полученного по сделке. Продавец обязан возвратить полученную плату, а покупатель - вернуть земельный участок.

Таким образом, элементами купли-продажи земельных участков являются, субъекты (стороны), объект и содержание договора. Продавец и покупатель являются сторонами договора купли продажи. Только земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет, могут являться объектом купли-продажи. Содержание договора показывает единство взаимосогласованных участниками условий, определяющих права и обязанности сторон, составляющие содержание договорного обязательства.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022)// «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994
2. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022)// «Российская газета», № 211-212, 30.10.2001