

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тверской государственный технический университет»
(ТвГТУ)

А.А. Артемьев, И.А. Лепехин

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ, ПРАВОВЫЕ
И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ
ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Монография

Тверь 2019

УДК 347, 34
ББК 67.404, 67.407я73 351

Рецензенты: д.э.н. профессор кафедры экономики и управления производством Тверского государственного технического университета Розов Д.В.; к.ю.н., доцент, заведующая кафедрой гражданского и уголовного права и процесса филиала в г. Клину ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет» Толстова И.А.

Артемьев, А.А. Экономические, правовые и организационные основы операций с недвижимостью: монография / А.А. Артемьев, И.А. Лепехин. Тверь: Тверской государственный технический университет, 2019. 164 с.

В ходе анализа положений римского права, исследования зарубежных и отечественных организационных, экономических и правовых основ гражданско-правового регулирования оборота недвижимости определены тенденции и современное состояние, а также выявлены сущность и особенности правового регулирования совершения сделок с недвижимостью в Российской Федерации.

Исследованы основные понятия, рассмотрены институты общей, особенной и специальной частей гражданского и земельного права по отношению к обороту недвижимости.

Предназначена для преподавателей вузов, аспирантов, магистрантов и студентов высших учебных заведений, обучающихся по программам магистратуры, бакалавриата, специалитета, работников юридических, государственных и муниципальных организаций и учреждений, а также для всех интересующихся организационно-правовыми основами операций с недвижимостью.

ISBN 978-5-7995-1053-4

© Тверской государственный
технический университет, 2019
© Артемьев А.А., 2019
© Лепехин И.А., 2019

ПРЕДИСЛОВИЕ

Переход к рыночным механизмам регулирования экономики сопровождался существенным реформированием отношений собственности. Юридическое признание различных форм собственности, отмена государственной монополии на землю, возрождение классического деления вещей на движимые и недвижимые послужили основой для полноценного введения недвижимого имущества в гражданский и хозяйственный оборот. В связи с этим в последние годы наблюдается заметный интерес к вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества. Рынок недвижимости в России пережил период становления, и в настоящее время существует необходимость исследовать все, к чему пришла экономическая и правовая мысль в области оборота недвижимого имущества.

Итоги развития нашего общества в условиях обновленной экономики свидетельствовали о необходимости более активного вмешательства государства в деятельность участников рынка недвижимости, определения соответствующих форм и методов регулирования экономики по поводу возникновения, изменения, перехода, прекращения прав на недвижимость в целях оптимального сочетания интересов правообладателей с потребностями и интересами общества и государства. С увеличением числа собственников возросло и количество объектов недвижимости, которые могут не только находиться в собственности, но и отчуждаться и приобретаться в результате совершения с ними сделок. Смена собственников вследствие распоряжения недвижимым имуществом влечет за собой определенные особенности правового регулирования совершаемых сделок, связанных как с субъектами, так и с объектами имущественных отношений, моментом возникновения права собственности на недвижимое имущество и обязательной государственной регистрацией сделки и права.

Для эффективного развития оборота недвижимого имущества, в том числе совершения сделок с ним, требуется хорошо развитая законодательная и научно-теоретическая база, учитывающая как исторический опыт становления правового регулирования оборота недвижимости, так и современный зарубежный опыт. Однако, как отмечают многие юристы, в России по-прежнему часто игнорируется цивилизованный подход к обеспечению интересов собственника. При этом отдельные положения принимаемых сегодня законов, по сути регулирующие одни и те же вопросы, довольно часто противоречат друг другу. На законодательную неотрегулированность данного вопроса указывает и незначительное количество научных работ по исследуемой теме, а также противоречивость предлагаемых подходов.

В связи с вышеизложенным при выборе темы учитывалась ее недостаточная научная разработанность, противоречивость законодательства, регулирующего совершение сделок с недвижимостью с организационных, экономических и правовых аспектов, и необходимость его совершенствования.

Представленная монография представляет не только теоретический, но и практический интерес. Ее практическая значимость и актуальность обусловлены такими факторами, как развитие в стране рыночной экономики, проведение правовой реформы, а также тем, что рынок недвижимости затрагивает все слои общества. Следовательно, для того чтобы правильно оформить свои права на недвижимость, гражданам и организациям, заключающим сделки с недвижимостью, необходимо знать ключевые положения законодательства. Обилие и сложность гражданского законодательства, регулирующего оборот недвижимости, также определяют актуальность выбранной темы. Тем не менее выбор данной темы исследования в большей степени обусловлен именно тем, что эта тема нова и, соответственно, недостаточно исследована.

ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ ОРГАНИЗАЦИОННОГО И ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. История организационно-правового регулирования оборота недвижимости за рубежом

Недвижимость является одной из важнейших составляющих в любой социально-экономической структуре. Социальная роль недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Владение недвижимостью в общественном сознании всегда было престижно.

Недвижимость как экономическое благо выполняет следующие основные функции:

предмета потребления – бездоходного ресурса для личного или общественного использования;

реального актива – ресурса (фактора производства) для производства товаров и услуг с целью извлечения прибыли;

финансового актива (товара, приобретаемого для последующей спекулятивной перепродажи; капитала в вещной форме, приносящего прибыль от сдачи в аренду и выгодной перепродажи; средства обеспечения финансовых инструментов).

В связи с высокой значимостью недвижимости и постоянной трансформацией общественных отношений данная категория нуждается в

тщательной правовой регламентации в части определения ее правового статуса и порядка перехода прав на нее (в том числе при отчуждении). Специфический правовой статус недвижимости обусловлен прежде всего ее первичным характером по отношению к другим видам имущества и ее ролью в качестве пространственно-операционного базиса. Поэтому недвижимость как правовая категория существует в законодательстве практически всех развитых стран довольно давно. Трудно определить момент появления данного юридического понятия. Скорее всего, оно используется с момента возникновения государства и права.

Столь давняя история предполагает необходимость досконального рассмотрения эволюции понятия недвижимости, а также регламентации ее гражданско-правового оборота. Традиционно начнем анализ с исследования римского права. Известно, что наиболее совершенной юридической формы и юридической техники достигло римское частное право. Период от основания Рима (753 г. до н. э.) и до смерти императора Юстиниана (565 г. н. э.) считается развитой и совершенной системой права.

Историческое значение римского права заключается в том, что оно имело большое влияние на становление и дальнейшее развитие мировой правовой мысли и на культурные процессы; в нем декларируются все основные правовые отношения между простыми товаровладельцами (между кредитором и должником, покупателем и продавцом и т.п.).

Все вещи римские юристы подразделяли на телесные и бестелесные. Телесные вещи (*res corporales*) – это различные материальные объекты, которые можно потрогать. Бестелесные вещи (*res incorporales*) – это имущественные права, например права, вытекающие из договора, право на наследство. Согласно римскому праву, объектом права собственности могли быть только телесные вещи.

Римское право создало весьма разветвленные правовые конструкции недвижимости. Так же, как и в современный период, классификация вещей в римском праве строилась на противопоставлении движимых (*res mobiles*) и недвижимых (*res immobiles*) вещей, что обусловлено естественными свойствами классифицируемых объектов. В ее основе лежит признак, сохранивший свое значение для цивилистических типологий современных правовых систем, – возможность / невозможность перемещения вещи без повреждения ее сущности.

Перемещение недвижимых вещей (прежде всего земли и того, что с нею неразрывно связано) невозможно в принципе, в то время как движимые вещи могут быть перемещены в пространстве без их повреждения. Такой простой подход к делению вещей на движимые и недвижимые оказался значимым для выделения конкретных объектов недвижимости. В римском праве в качестве объекта недвижимости выделялся прежде всего земельный участок. Что касается дома, здания или

строения, то таковые рассматривались в качестве составной части земельного участка. Соответственно, правовой режим дома, здания, сооружения оценивался не с позиций собственности, а с позиций владения. Владение домом, зданием или сооружением на чужом земельном участке именовалось «суперфиций» – наследственное и отчуждаемое право пользования строением, которое возведено на чужой земле [1].

Следует заметить, что правовой статус недвижимых вещей в Древнем Риме эволюционировал с развитием экономических отношений. Кроме того, сами юридические конструкции в силу специфики объекта (прежде всего земельных участков, играющих исключительно важную роль в жизни общества) требовали особых подходов со стороны законодателя, с учетом изменяющихся исторических условий. В древнейшем римском обществе земля находилась во владении общины и была возможна индивидуальная принадлежность движимых вещей (пойманной дичи, выловленной рыбы, изготовленного оружия и т.п.). Однако земля, на которой жила община, не могла считаться чьей-то индивидуальной принадлежностью. Она являлась владением всего сообщества, проживающего на данной территории. Формирование единого государства способствовало публично-правовым представлениям о земле, на которой осуществлялась жизнедеятельность социума. Право на землю рассматривалось как право всего народа, населяющего данную территорию. В правовых воззрениях отсутствовали представления об индивидуальном обладании землей.

В период становления сельскохозяйственного производства пахотная земля играла важнейшую роль в жизни населения Древнего Рима. Относительно развитый имущественный оборот позволил рассматривать земельные участки не только как основу производства, но и в качестве инструмента торгового оборота. Таким образом, сельскохозяйственные угодья, земельные участки, предназначенные для производства, будучи предметами купли-продажи, аренды, залога и других сделок, стали основой для формирования понятия собственности на недвижимое имущество (лат. *ager*).

Одновременно и в социально-политической жизни Рима происходили значительные события, которые привели к образованию мелких союзов древнеримских жителей – общин, родов. Следствием этого явилась привычка смотреть на занимаемый данным родом или общиной земельный участок как на собственный, в противоположность земельным участкам, занимаемым иными родами и общинами. Это способствовало возникновению чувства общинной или родовой принадлежности, а вместе с тем и права общинной или родовой собственности на землю, на территории которой проживала данная община или род [3].

Основой для следующего этапа развития правовых контуров недвижимости в римском праве стало выделение семьи из общины. Это

привело к ограничению прав общины в отношении земельных участков, занимаемых составляющими общину семьями. Таким образом, на данном этапе произошло смещение акцентов в представлении о праве на землю от публично-правовых к частно-правовым.

Понятие «недвижимое имущество», впервые сформулированное в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, в настоящее время стало общепринятым во всех странах мира.

Как ранее указывалось, расцвет римской юриспруденции (и создание системы римского частного права) пришелся на эпоху, характеризующуюся значительными экономическими, социальными и политическими сдвигами в общем развитии римского государства в период с конца I в. до н.э. до конца III в. н.э. [3]. Именно в это время в руках крупных рабовладельцев сосредоточились огромные латифундии, что, наряду с использованием дешевого рабского труда, стало импульсом к развитию торговли и, как следствие, разработке и закреплению правового инструментария, сопровождающего торговый оборот.

Земля вовлекалась в торговый оборот, что требовало соответствующих правовых конструкций, обеспечивающих иной механизм регулирования, нежели используемый для движимых вещей. В правовой системе появились более четкие представления о праве собственности, и это, в свою очередь, стало основой для формирования различных конструкций недвижимости.

Относительно развитый гражданский оборот вызывал появление различных правовых режимов, в зависимости от нахождения, принадлежности или предназначения земельных участков. Существовавшие в Римской империи правовые режимы земельных участков могут быть сведены к следующему:

I. *Praedia Italia* – италийские земли. Способ их передачи – исключительно манципация. Вся земля принадлежала государству (*ager publicus*). В зависимости от того, кому или каким способом государство передавало землю, в римском праве различали следующие понятия:

1. *Ager vectigalis* – оброчные земли, то есть земельные участки, которые бессрочно (первоначально – на пятилетний срок) и с правом наследования сдавались в аренду.

2. *Ager privates vestigalisque* – земельные участки, продаваемые государством или общиной частным лицам. Своеобразие данного способа приобретения земельных участков заключалось в том, что приобретатель становился обладателем права пользования участком (хотя и передаваемого по наследству). К тому же на приобретателя возлагалась обязанность уплачивать арендную плату за пользование приобретенным участком. Данную форму землевладения можно рассматривать как переходный этап между общественным и частным землевладением.

3. *Ager quaestorius* – государственная земля, которая продавалась во временное частное пользование с установлением обязанности приобретателя уплачивать арендные платежи. Особенностью данного вида передачи земли в частное пользование было то, что данная сделка могла быть отменена по усмотрению государства и соответствующий земельный участок мог быть вновь обращен в государственную собственность.

4. *Ager occupatorius* – государственные земельные участки, имеющие естественные природные границы (реки, горы и т.п.). Особенностью правового режима данных земельных участков являлось то, что они не обрабатывались до момента передачи в частные руки. Способом приобретения данных земельных участков была оккупация (захват) патрициями. Пользование земельными участками юридически считалось временным, однако фактически земля с течением времени переходила в собственность захвативших ее лиц.

5. *Adsignatio* – передача в частную собственность одинаковых (то есть имеющих квадратную форму) земельных участков государственной земли. Эти земельные участки имели небольшой размер; их раздача носила массовый характер и происходила в торжественной обстановке.

6. *Ager locatus ex lege censoria* – государственные земельные участки, сдававшиеся в аренду лицу, которое сделало наиболее выгодное предложение (то есть земельные участки, передаваемые по конкурсу).

7. *Ager colonicus* – италийские земли, которые подлежали передаче в частную собственность колонистам.

II. *Compassua* – земельные участки (включая пастбища и леса), находящиеся в общинной собственности и предназначенные для целей общего землепользования. Данная правовая форма землепользования имела место в древнейшем римском праве. К периоду классического римского права произошла эволюция прав в отношении указанных земельных участков. Они оставались государственными землями, но права пользования ими сохраняло местное население. В основном это были земли, используемые в качестве пастбищ. Одной из правовых конструкций общинного права на землю было *agra scripturarius* – пастбища, принадлежащие общине, но сдаваемые за плату в аренду частным лицам.

III. *Ager viarum vicinis datus* – земельные участки у государственных или общинных дорог, наделение которыми влекло в качестве обременения содержание соответствующих дорог в надлежащем порядке.

IV. *Ager gentilicius* – земельные участки, являющиеся коллективной собственностью рода. Данная правовая форма землепользования имела основное распространение в древнейшем римском праве и свое значение в основном утратила уже к появлению Закона XII таблиц.

V. *Solum Italicum* – земельные владения провинциальных городов, получивших статус италийских городов и соответствующие этому статусу привилегии (например, освобождение от поземельного налога). Способ передачи – манципация.

VI. *Ager stipendiarius* – государственные земельные участки в провинции, которые выдавались в пользование за уплату соответствующих податей.

VII. *Praedia provincialia* – земли подчиненных территорий, которые являлись собственностью римского государства, но фактически находились в пользовании местного населения.

VIII. *Ager privates* – земельные участки, находящиеся в частном пользовании.

IX. *Ager desertus* – земельные участки, не обрабатываемые и покинутые собственниками. Одно из значимых правовых последствий – так называемое *eripole* (что значит «посягательство»), то есть фиктивная аренда, направленная против собственника с целью истребования у него земельных податей.

Столь значительное количество правовых режимов земельных объектов свидетельствует о высокой юридической технике.

Одним из принципиальных положений римского права было то, что в качестве недвижимости рассматривалась не только часть поверхности земли, но и все те созданные трудом человека либо естественные предметы, неразрывно связанные с землей, – сооружения, долгорастущие насаждения и т.п. Эти предметы рассматривались в качестве составных частей земельных участков. Вследствие этого обстоятельства невозможно было установить отдельное право собственности на постройку или сад без установления права собственности на земельный участок, на котором они находятся. Именно в римском праве было сформулировано следующее правило: сделанное над поверхностью следует за поверхностью и принадлежит собственнику земельного участка (*superficies solo cedit*). Последовательное развитие данного положения привело к тому, что в качестве части недвижимости, то есть земельного участка, рассматривалось и воздушное пространство, расположенное над этим земельным участком.

Таким образом, в римском праве значимой была также классификация недвижимости по элементам, входящим в состав недвижимости. Римские юристы в составе недвижимости (*res soli*) различали:

inaedificatio – строения, созданные на земельном участке;

inseminatio – растения, посеянные на земельном участке;

implantatio – растения, посаженные на земельном участке.

Особенно разветвленные конструкции были созданы в римском праве относительно чужих прав на недвижимое имущество – это так

называемые сервитуты (*ius in re aliena*). Особенности жизнедеятельности в условиях того времени требовали того, чтобы недвижимые объекты, даже если они принадлежат частным лицам, были доступны всем проживающим на данной территории. Это, в свою очередь, налагало определенные ограничения на собственника при осуществлении им своих полномочий по владению, пользованию и распоряжению данным объектом. В значительной степени все вышесказанное касалось водных объектов и сопряженных с ними земельных участков. В римском праве учение о сервитутах было чрезвычайно детальным и включало множество разновидностей прав на чужие вещи.

Как отмечают исследователи, среди первых сервитутов, упомянутых в Законе XII таблиц, встречаются:

iter – право прохода и проезда верхом по соседскому земельному участку;

actus – право прогона скота и проезда в повозках по земельному участку;

via – право пользования мощеной дорогой для перевозки грузов;

aquaeductus – право провода воды через чужую землю [4].

Классическому римскому праву были известны исключительно земельные сервитуты. Разделение сервитутов на земельные и личные появляется только в Юстиниановом праве [5]. Таким образом, сервитуты, или права на чужие вещи, являются юридическими элементами исключительно в конструкции недвижимости.

Развитие сервитутов связано со сферой сельскохозяйственного производства. Потребности земледельцев вызвали к жизни целый ряд прав на пользование чужой недвижимостью: установление права прогона скота к водопою через земельный участок, принадлежащий иному лицу; права пересечения соседского участка пешком, верхом и на телеге; права доступа к воде через соседский участок и т.д.

Любой земельный участок всегда выделяется специально и наделяется определенными границами. Однако, как правило, наиболее эффективная эксплуатация земельного участка возможна только с использованием качеств прилегающих к нему участков. Таким образом, как пишет Д.В. Дождев, «отмеченная многофункциональность недвижимости определяет принципиальную допустимость, наряду с собственностью, специальных вещных прав на одну вещь – земельных сервитутов» [6]. Поэтому возникновение сервитутов неизбежно сопутствует использованию недвижимых вещей, главным образом земельных участков.

Итак, земельные сервитуты принято классифицировать на сельские (*Servitutes praediorum rusticorum*) и городские сервитуты (*Servitutes praediorum urbanorum*). Однако терминология не должна вводить в заблуждение относительно критериев разделения двух указанных видов

сервитутов. Сельские сервитуты отличаются от городских вовсе не тем, что они якобы всегда используются в сельской местности, в то время как городские – исключительно в городах. Основное разделение между указанными видами сервитутов обусловлено их функциональными свойствами: если сервитут предназначался для урбанистических нужд (таких, например, как строительство жилья, использование жилых помещений для проживания), то это городской сервитут. Если же использование сервитута осуществлялось только в сельскохозяйственных целях (выращивание урожая; доступ к земельному участку, предназначенному для выращивания урожая; право прогона скота к водопою через соседский участок и т.п.), то такие сервитуты назывались сельскими [7]. Естественно, что целевое использование последних было допустимо и в городах, равно как не исключалась возможность применения городских сервитутов в сельской местности.

Важным инструментом, сложившимся в Риме, был институт, носивший греческое наименование ипотеки. Восточное право нашло в Риме подготовленную почву, поскольку в римских арендных договорах видна условность отношения, напоминающая ипотеку.

Римское ипотечное право не устанавливало регистрацию ипотек в каком-либо государственном органе, вследствие чего ипотечный кредитор не знал, является ли он первым залоговым кредитором или имеется другой, а может быть, и еще один, старший по времени и приоритетный по праву.

Необходимо отметить, что римские юристы не выработали общего понятия сделки, им были известны только отдельные конкретные договоры. Сделка совершалась следующим образом: перед магистратом римского народа, например перед претором или наместником провинции, тот, кому вещь переуступается, держа ее, должен был произнести: «Я утверждаю, что этот человек мой по праву квиритов (квиритами в Древнем Риме официально назывались полноправные граждане). Затем, после того как он заявил такую виндикацию, претор спрашивает отчуждающего, не имеет ли он какой-нибудь претензии (по отношению к спорному предмету). После того как этот последний дает отрицательный ответ либо молчит, претор присуждает предмет виндицирующему (приобретающему). Вот и весь процесс заключения сделки (лат. *in jure cessio*). Здесь налицо все элементы современной сделки: воля, волеизъявление, основание.

Понятие сделки будет сформулировано в римском праве позже, а до тех пор важнейшим и наиболее распространенным источником образования обязательств было соглашение двух сторон (*mus*) или договор (*contractus*) относительно возникновения взаимных обязательств определенного содержания.

В Институциях Гая говорится: «135. Обязательства возникают путем простого соглашения между сторонами при купле-продаже, при найме, товариществе, доверенности». В этих классических для римского права

определениях содержания договора самым важным является необходимость для признания договора правовым обязательством наличия согласованной воли двух сторон [8].

Таким образом, для сделки (договора) подразумевалось необходимым наличие:

объективного элемента – дозволенной хозяйственной цели сторон (лат. *causa*);

субъективного элемента – взаимного и согласованного проявления воли двух сторон относительно одной и той же цели.

Наличие согласия в сделке (договоре или контракте) очень важно, ибо противное дискредитирует волю сторон.

В зависимости от вида оформления сделки (договор или контракт) определялся источник силы обязательства.

В римском праве не было абстрактного договора-контракта (сделки) с подразумеваемыми общими требованиями к содержанию вытекающего из него обязательства. Каждый договор-контракт имел свой точно и однозначно признанный гражданским правом источник возникновения обязательства.

В Римской империи для защиты права собственности использовалась целая система исков, среди которых можно выделить виндикационный, негаторный, прогибиторный иски.

Виндикационный иск (от лат. *vim dicere* – объявлять о применении силы) – это иск невладеющего собственника к владеющему несовладельцу по поводу возврата вещи или денежной компенсации. Он использовался лишь для защиты квинтитской собственности.

Негаторный иск (от лат. *negare* – отрицать) – иск собственника, который не лишен владения вещью, но испытывает какие-либо помехи или стеснения в осуществлении пользования ею. Например, иск мог быть направлен против лица, которое присвоило себе право сервитутного пользования земельным участком. Прогибиторный иск (от лат. *prohibere* – запрещать) – иск о воспреещении возможных нарушений права собственности в будущем.

Проведенные исследования показывают, что наряду с правом собственности в римском праве существовал особый институт владения (*possessio*). Владение – это не право, а фактическое положение, в силу которого лицо материально удерживает вещь. Владение может опираться на какое-либо право, например право собственности, или не опираться на право, в том числе быть незаконным. Владение предполагает наличие двух элементов: фактического обладания вещью (*corpus*) и воли, намерения владеть вещью как своей (*animus*). Римское право исходило из того, что владение само по себе, даже если оно не опирается на какое-либо право, должно быть защищено от произвольных нарушений, самоуправства. Для защиты владения использовались особые ускоренные средства защиты –

интердикты (приказы) претора. Они были двух типов. Первый тип интердиктов был направлен на воспреещение каких-либо нарушений, второй – на возврат вещи тому, кто был лишен владения насильственным образом. В рамках интердиктивного процесса не рассматривался спор о праве, а только устанавливалось наличие владения и факт его нарушения.

Общеизвестно, что российское право в общем и целом основано на европейском (римском) праве.

Одним из наиболее действенных инструментов контроля и регулирования оборота недвижимости являются земельные кадастры, то есть систематизированные своды сведений о местоположении, целевом назначении, экономических характеристиках и правовом положении земельных участков. Первоначально земельные кадастры составлялись исключительно с фискальными целями в Древнем Египте и Месопотамии около пяти тысяч лет назад. Римскому праву земельные кадастры были неизвестны. Очевидно, что римский оборот не испытывал потребности в них из-за относительно небольшой территории государства.

В европейских государствах кадастры известны с XI века. В частности, так называемая Кадастровая книга (*Domesday book*) появилась в Англии в 1086 г. В этой книге отражались сведения о владельце, информация, которая позволяла идентифицировать земельный участок, его площадь, а также объем производимой на участке сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, появилась возможность контролировать рынок недвижимости, сделки, совершаемые с земельными участками, что стабилизировало и стимулировало оборот недвижимых вещей, прежде всего земельных участков.

К тому моменту, когда по Европе прокатилась волна буржуазных революций, сложились предпосылки для формирования концепции недвижимости, на которой основан современный оборот недвижимого имущества.

Юридическое понятие недвижимости во всех правовых системах опирается на ключевое для недвижимости понятие земельного участка. Именно земельный участок лежит в основе конструирования правовой доктрины и законодательного регулирования понятия недвижимости. Вместе с тем имеются и определенные особенности в формулировании понятия недвижимости в различных правовых системах – семье континентального права и семье общего (прецедентного) права.

В странах семьи прецедентного права имущество разделяется на реальное (*real property, realty, real estate*), к которому относится земля и неразрывно связанное с нею имущество (в терминологии континентального права – недвижимое имущество), и персональное (*personal property, personalty, chattel*) имущество, к которому относится имущество, не являющееся реальным, то есть движимое имущество. В то же время

следует иметь в виду, что используемый в общем праве термин «реальная собственность» не совсем адекватен термину «недвижимое имущество» (immovable property), применяемому в континентальном праве, равно как и термин «персональная собственность» неадекватен термину «движимое имущество» (movable property). Различия заключаются в юридических конструкциях, при помощи которых обеспечиваются способы защиты прав собственности и иных вещных прав, а также в объектах, относимых к этой категории объектов гражданского права. Так, в странах общего права защита прав на землю обеспечивается при помощи реального иска, в то время как при помощи персонального иска можно возместить лишь убытки, связанные с землепользованием. Отсюда и существенные юридико-технические отличия в организации системы вещных прав по поводу недвижимого имущества. К примеру, если в континентальном праве права аренды защищаются на основе норм обязательственного права, то в странах общего права защита права аренды обеспечивается на основе применения норм реального права. В то же время в юридической литературе подчеркивается достаточно условный характер разделения вещей на движимые и недвижимые. Так, в английском праве основным критерием разграничения этих видов объектов права собственности выступала не физическая природа вещей, а процедура реализации права на вещь, в частности ее отчуждения [9]. До 1925 г. (то есть до принятия Закона о собственности) в английском праве в качестве движимой вещи рассматривалось право аренды земельных участков. Обусловлено это было тем, что носитель данного права в случае его нарушения мог предъявить персональный иск, который имел не вещный, а личный характер. Вследствие определенных особенностей английской юридической техники последствия удовлетворения персонального иска были гораздо более узкими, нежели последствия удовлетворения реального иска. Помимо прочего, это проявлялось в ограниченных возможностях по возврату прав собственности (прав владения) в отношении вещи, владение которой утрачено.

Германская модель недвижимости в качестве основного объекта недвижимых вещей рассматривает земельный участок. Как существенные части недвижимости рассматриваются вещи, имеющие долговременную и прочную связь с земельным участком, то есть такую связь, которая не дает возможности переместить вещь, не причинив ей вреда, несоизмерного ее предназначению.

Основой понимания недвижимости во французском праве также является представление о земельном участке. При этом в качестве составной части земельного участка рассматривается все то, что находится под почвой, равно как и все то, что находится над земной поверхностью (воздушное пространство).

В то же время в отдельных государствах существуют и весьма упрощенные дефиниции недвижимости. Так, в ст. 842 Гражданского кодекса Латвийской Республики [10] содержится следующее определение: материальные вещи бывают движимыми либо недвижимыми в зависимости от того, можно или нельзя перемещать их, не повреждая снаружи, с одного места на другое.

Во всех государствах законодатель в той или иной степени ориентируется на одну из двух основных доктрин недвижимости. Первая доктрина под недвижимостью подразумевает такие вещи, которые являются недвижимыми в силу их естественных свойств (поземельная недвижимость и недвижимость, неразрывно связанная с землей). Вторая доктрина, носящая вспомогательный характер, рассматривает в качестве недвижимых вещей объекты гражданского права, которые в силу закона наделены такими правовыми признаками, как долгий срок службы и высокая стоимость (летательные аппараты, морские суда и т.п.). Эта доктрина носит наименование «недвижимость в силу закона». Законодатель использует прием юридической фикции, наделяя объекты, являющиеся по своим природным качествам движимыми вещами, правовым режимом недвижимости. Наиболее распространено отнесение к недвижимым вещам летательных аппаратов, космических аппаратов, морских судов и судов внутреннего плавания. Такой подход обусловлен соображениями юридической техники, которая позволяет упрощать регулирование оборота значимых для экономики объектов.

В государствах, как правило, устанавливают дифференцированные правовые режимы недвижимости. В основе такого разделения лежат критерии, учитывающие цели использования недвижимого имущества, а также фискальные цели. В этой связи выделяют недвижимость, которая используется для проживания, и недвижимость, используемую в коммерческих целях. Такое разделение является основанием для установления различных правовых режимов оборота недвижимых вещей в зависимости от указанных критериев.

Существуют и более детализированные режимы недвижимостей.

Так, в США выделяются четыре класса недвижимых вещей: недвижимость, которой владеют для продажи; для использования в торговле и бизнесе; для целей капиталовложений; для целей личного использования [11].

Уже из сказанного вполне ясно, сколь различна должна быть организация оборота частей пространства (земельных участков и связанных с ним объектов) и вещей в собственном (а не юридическом) смысле слова (обособленных объектов материального мира).

Термин «недвижимость» (*immovable property*) в общем праве тождественен термину «реальное имущество» (*real property*). Имущество, которое в континентальных системах именуется движимым, обозначается

как *personal property*, то есть личное имущество. Объяснение такого употребления терминов кроется в том историческом обстоятельстве, что иски о недвижимых имуществах в Англии именовались реальными (*real*) в противовес личным (*personal*) искам о движимости. Кроме того, личное имущество именуется так потому, что следует за лицом при смене места жительства. Последнее, конечно, весьма условно.

Правопорядки разных государств порождают и различные конструкции отчуждения недвижимого имущества.

Сделки с недвижимостью выступают в качестве юридических фактов, которые являются основанием для возникновения, изменения, перехода, обременения или прекращения прав на недвижимость. В то же время определенные правовые порядки, а именно правовые порядки, которые основаны на Акте Торренса [12], игнорируют сделки в качестве основания для возникновения, изменения или прекращения прав на недвижимость.

В германском праве, напротив, особенностям совершения сделок с недвижимостью законодатель уделил чрезвычайное внимание. Так, согласно немецкому праву юридическая конструкция сделки с недвижимой вещью включает два договора: один договор имеет обязательственно-правовой характер и предусматривает обязательство продавца передать недвижимую вещь, а также обязанность покупателя принять вещь и уплатить за нее покупную стоимость. В то же время данный договор сам по себе еще не влечет перехода права собственности на недвижимую вещь. Для этого требуется заключение договора вещного характера, целью которого является передача права собственности от покупателя продавцу. Вещный договор считается юридически независимым от первого договора, поэтому пороки в обязательственно-правовом соглашении сами по себе не влекут недействительности перехода вещного права на недвижимую вещь. Несмотря на кажущуюся избыточность, эта юридическая конструкция позволяет защищать интересы добросовестных приобретателей недвижимого имущества.

Как правило, форма совершения сделок с недвижимостью имеет квалифицированный характер. В некоторых государствах совершение сделки с недвижимостью в обязательном порядке осуществляется в нотариальной форме. Так, в итальянском праве сделки с недвижимостью под угрозой их недействительности должны совершаться в нотариальной форме и подлежат обязательной регистрации в едином реестре прав на недвижимое имущество [13]. Во французском праве обязательному нотариальному удостоверению подлежат такие сделки с недвижимым имуществом, как дарение недвижимости, договор ипотеки, договор купли-продажи недостроенных зданий и сооружений [14].

Совершение сделок с недвижимостью – традиционная сфера контроля со стороны государства, что объясняется значимостью недвижимого имущества как объекта гражданского права для экономики го-

сударства. Такой контроль проявляется в различных формах. В подавляющем большинстве государств реализовано правило *lex rei sitae*, согласно которому в отношении недвижимого имущества применяются правовые нормы того государства, в котором находится недвижимая вещь. Это же правило применяется и в отношении формы сделки, совершаемой с недвижимым имуществом, равно как и соблюдения иных требований, предъявляемых к совершению сделки. Указанное правило имеет большое практическое значение в ситуациях приобретения недвижимого имущества субъектами различных государств. Например, при приобретении недвижимости в Испании сделка может быть совершена в простой письменной форме, без нотариального закрепления. Однако если стороны в соответствии с принципом автономии воли подчинят действие договора немецкому праву, то этот договор надлежит заверить в нотариальном порядке, поскольку германское Гражданское уложение рассматривает нотариальную форму как обязательное условие совершения сделки с недвижимым имуществом [15].

Система регистрации прав на недвижимость выполняет следующие основные функции. Во-первых, с ее помощью происходит укрепление прав на недвижимость. Во-вторых, институт регистрации прав призван обеспечить публичную достоверность прав на недвижимость. Эта функция аналогична той, которая реализуется правовым институтом, защищающим добросовестных приобретателей при обороте движимых вещей. Публичная достоверность гарантирует приобретателю защиту от претензий со стороны заинтересованных лиц (прежде всего лиц, считающих себя собственниками имущества) в том случае, если приобретатель при совершении сделки с недвижимостью добросовестно полагался на акт регистрации, произведенный уполномоченным органом.

В различных государствах по-разному организована система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В целом можно выделить следующие типы регистрационных моделей укрепления прав на недвижимость: сделочную (концессуальную), германскую и модель Торренса (*Act Torrens* или *Real Property Act*) [16].

Суть концессуальной модели укрепления прав на недвижимость заключается в том, что право собственности переходит от продавца к покупателю в момент заключения договора. При этом факт передачи недвижимого имущества и факт регистрации прав регистрирующим органом для перехода права собственности значения не имеют. Подобная модель реализована в гражданском праве Франции. В то же время французская регистрационная система прав на недвижимость не является единой. Во Франции существуют две регистрационные системы, подчиняющиеся различным правовым режимам. В соответствии с общим французским правом в 93 департаментах, в Заморских департаментах и на Заморских территориях существует общий режим регистрации вещных

прав на недвижимость – так называемая Сохранность ипотеки. Этот институт имеет две функции: во-первых, он предназначен для обеспечения гласности вещных прав на недвижимость, а во-вторых, с его помощью решаются вопросы налогообложения. В отличие от института Поземельной книги, которая находится в ведении министерства юстиции, Сохранность ипотеки является органом министерства финансов и подчинена главному налоговому управлению. Хранители ипотек – это государственные служащие, являющиеся административными должностными лицами. В связи с двойственностью функций Сохранности ипотеки хранители ипотек обязаны соблюдать формальности по реализации гласности вещных прав на недвижимость и исполнять фискальную функцию, то есть взимать государственную пошлину в связи с обеспечением гласности по поводу недвижимого имущества.

В трех восточных департаментах Германии (это Верхний Рейн, Нижний Рейн и Мозель) существует судебный институт Поземельной книги, в которой регистрируются вещные права на недвижимость [17]. По сути, данный регистрационный порядок является исключением из общего правила. Наличие двух регистрационных систем в одном государстве объясняется историческими причинами.

Германская регистрационная модель исходит из того, что передача вещных прав на недвижимость происходит в результате сложного юридического состава, обязательными элементами которого являются договор, заключаемый сторонами, а также регистрация соответствующих прав в Поземельной книге. При этом регистрация права имеет решающее юридическое значение, поскольку оспаривание права на недвижимость возможно только через оспаривание регистрации права в Поземельной книге. Этот принцип обусловил абсолютный характер доказательственной силы записи о праве, внесенной в Поземельную книгу. Вместе с тем абсолютный характер доказательственной силы записи о праве на недвижимость распространяется только на нормальный гражданский оборот; в судебных процедурах запись в Поземельной книге – одно из доказательств существования права, которое оценивается судом наравне с иными доказательствами права на недвижимое имущество.

К германской системе регистрации прав на недвижимость примкнули некоторые государства постсоветского пространства, традиционно находящиеся под влиянием немецкого права. Так, государственный контроль оборота недвижимости в Латвии осуществляется в соответствии с Законом о земельных книгах путем регистрации земельных участков и прав на них в специальном реестре – Земельной книге. Полномочия по ведению Земельной книги возложены на районные суды Латвийской Республики. Земельная книга состоит из двух разделов – земельного и кадастрового. В кадастровом разделе отражаются фактические характеристики недвижимого имущества, а в земельном

определяется правовой статус недвижимости, включая обременения в виде ипотеки, арендных прав, прав преимущественной покупки и т.д. Аналогичным образом организовано законодательство о вещных правах на недвижимость в Эстонии.

Модель Торренса исходит из того, что основанием для возникновения вещных прав на недвижимость является оглашение прав на недвижимость, под которым подразумевается внесение записи в Поземельную книгу. Заключаемый сторонами договор об отчуждении недвижимости по общему правилу не имеет значения для перехода прав на недвижимость, равно как и пороки волеизъявления (за определенными исключениями) по общему правилу не оказывают влияния на приобретение прав на недвижимость [18]. Таким образом, приобретение прав на недвижимое имущество связывается исключительно с формальным моментом регистрации в актовой книге. Модель Торренса в тех или иных модификациях реализована, в частности, в Австралии, Канаде (за исключением штата Квебек), Великобритании, Новой Зеландии, Сингапуре, в некоторых штатах США, Тунисе, Алжире.

Системы регистрации (укрепления) прав на недвижимость соседствуют и взаимодействуют с системами национального кадастрового учета земельных участков. Институт кадастра развивается в основном в государствах континентальной правовой традиции. Под кадастром понимается осуществляемая государственной властью система документированного учета земельных участков и ведения реестра этих участков. Создание кадастровой системы служит предпосылкой для вовлечения земельных участков в гражданский оборот.

В разных государствах функции по регистрации прав на недвижимость возложены на различные органы. Так, в Германии, Латвии, Польше, Швеции, Эстонии эту функцию выполняют суды низшей инстанции, которые ведут поземельные книги; в Болгарии, Венгрии – нотариальные органы; в Австралии, Италии, Швейцарии, Франции – специально созданные государственные органы, компетенция которых ограничена исключительно регистрацией прав на недвижимость. Как правило, организуя систему регистрации прав, государство передает ее в ведение министерства юстиции. Так, в Японии государственную регистрацию прав на недвижимость осуществляют управления юстиции, подконтрольные министерству юстиции [19].

С целью объединения усилий различных государств в унификации подходов к созданию правовых основ регистрации прав на недвижимость была создана некоммерческая неправительственная международная организация – Международный центр регистрационного права (СИНДЕР) со штаб-квартирой в Мадриде (Испания). В него входят организации (учреждения) более чем 50 стран мира (среди которых Англия, Франция, Аргентина, Бразилия, Голландия, Колумбия, Марокко, Мексика, Норвегия,

Португалия, Россия, США, Уганда). Декларируемыми целями деятельности Международного центра регистрационного права являются проведение фундаментальных разработок по теории регистрации прав на недвижимость и помощь государствам в создании соответствующей законодательной базы, организационной структуры и подготовке кадров, необходимых для функционирования системы регистрации прав. Таким образом, указанные мероприятия в сфере межгосударственного общения стимулируют унификацию систем регистрации прав на недвижимость указанных выше государств.

1.2. История организационно-правового регулирования оборота недвижимости в России до 1917 г.

Россия, будучи частью континентальной Европы, в большей степени тяготела к романо-германской правовой системе. В связи с этим процесс создания собственного права проходил достаточно медленно, порою непоследовательно и противоречиво.

Согласно новейшим историческим исследованиям, влияние византийского законодательства сказалось на первых законодательных реформах Владимира, последовавших после Крещения Руси в 988 г. Крещение поставило общество перед необходимостью принять не только христианские постулаты, но и тщательно разработанную систему церковного и светского права. Заимствование оказалось малорезультативным, и Правда Ярослава Мудрого (так называемая Древнейшая Правда) стала радикальной корректировкой этого рецепированного законодательства [20].

Термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» в отечественном правоведении появились после того, как в России сложился довольно развитый поземельный оборот. В Указе Петра I от 23 марта 1714 г. «О наследии имений» дается понятие недвижимых вещей путем перечисления отдельных их видов: «родовых, выслуженых и купленных вотчин и поместий, также и дворов и лавок» [21]. Данный термин, как заметил профессор Г.Ф. Шершеневич [22], заменил собой прежние разнообразные выражения, которыми обозначалась земельная собственность и находящиеся на ней иные недвижимые вещи.

Вместе с тем другие термины, обозначающие те или иные разновидности недвижимого имущества, не были окончательно вытеснены и продолжали использоваться в законодательстве. Так, термин «вотчина» на протяжении нескольких веков употреблялся для обозначения недвижимого имущества, принадлежащего на праве частной собственности. Для обозначения частной недвижимости использовались и традиционные термины русского права: «владение», «обладание», а также проникший из литовско-польского права термин «дедина».

Отсутствие в российском правоведении допетровских времен термина «недвижимость», конечно же, вовсе не означало отсутствия в гражданском обороте соответствующих объектов, обозначаемых иными понятиями. Как писал М.Ф. Владимирский-Буданов, полное отсутствие обладания недвижимыми вещами возможно только в кочевом быту народа (охотничьем и пастушеском). Как только «люди оседают и переходят к занятию земледелием, у них появляется необходимость, во-первых, права на часть земной поверхности для устройства постоянного (оседлого) жилища – для дома и, во-вторых, права на отдельный участок земли для обработки и для других целей хозяйственного пользования» [23]. Вместе с тем в России длительное время господствовали представления о поземельной недвижимости как о государственной собственности, то есть принадлежащей верховному правителю – царю.

Нормы Русской Правды защищают частную собственность (движимую и недвижимую), регламентируют порядок ее передачи по наследству, по обязательствам и договорам.

В Русской Правде нет постановлений по определению способов приобретения, объема и порядка передачи прав поземельной собственности, за исключением усадьбы (двора), но имеются карательные постановления о нарушении границ поземельного владения. Например, в Русской Правде устанавливался высокий штраф за порчу межевого знака, что указывало на заботу Древнерусского государства об обеспечении устойчивости земельных отношений.

Нормы писаного права не охватывали всего многообразия общественных отношений, связанных с правом собственности и правом владения. Большой археологический материал и ряд статей Правды дают основание заключить, что у славян с древних времен существовал институт частной собственности на движимые вещи.

В источниках нет указаний на существование института частной поземельной собственности. Ее не было в эпоху Русской Правды. К.А. Аксаков указывал, что «русская земля есть изначально наименее патриархальная и наиболее общинная земля». Земля была коллективной собственностью общины. Русскую общину составляли жители селения или деревни, сообща владеющие принадлежащей селению землей. Каждый совершеннолетний житель мужского пола имел право на участок земли, равный участкам других жителей его селения, где практиковался периодический передел земли. Только двор, состоящий из «истьбы», то есть избы (от слова «истопить»), холодных построек и огорода, составлял наследственную собственность семейства без права отчуждения лицами, не принадлежащими к общине (на юге жилищем была мазанка, глубоко вкопанная в землю, по сути, полуземлянка; на севере – строение, представляющее собой полуземлянку, причем углубленная в землю часть называлась голбцем, а верхняя, надземная, была намного шире и на-

звалась полатями (деревянный сруб, стоящий на земле, без настланного пола, крытый крышей). Стрoения топились по-черному.

Леса, сенокосы и выгоны находились в общем пользовании. Возделанная пахотная земля делилась на равные участки, состоящие во временном пользовании членoв общины, и периодически перераспределялась между ними (обычно через 6, 9, 12 лет). Подати и повинности, лежавшие на общине, распределялись между дворами [20].

Все, что касается сроков и способов раздела пахотной земли между членами общины, пользования лесами, сенокосами, водами и выгонами, распределения податей и повинностей между домохозяйствами, решалось миром, то есть общим собранием домохозяйств под руководством старосты, выбранного общиной.

В Русском государстве с усилением центростремительных тенденций сформировались определенные правовые режимы земель. Так, к XI–XII вв. сложились следующие формы землевладения: общинное, княжеское, вотчинное, поместное и монастырское. Особенности разных видов землевладения проявлялись в различных ограничениях либо дозволениях их использования в гражданском обороте. Например, общинные (или черные) земли, будучи по своему статусу государственными, могли быть использованы членами общины, которые проживали на них, только в целях удовлетворения собственных общинных нужд, но не могли быть отчуждены каким-либо образом, например проданы, подарены, заложены и т.п.

Памятником феодального права того времени считается Русская Правда, которую относят к XI в.

В обозначенном периоде удельные князья постоянно сталкивались с решением земельных вопросов. По их указанию наделяли землей, отводили земельные участки в натуре, разрешали земельные споры. В летописи имеются свидетельства о существовании меж на границах удельных княжеств.

Установлено, что русские князья по примеру Византии делали описания земельных владений своих подданных с целью распределения податей, повинностей и дани. Эти описания проводились, как правило, княжескими служителями – писцами. Как свидетельствует запись в купчей Антония Римлянина от 1147 г. о границах участка, они имели такой вид: «А обвод той земли от реки Волхова Виткою ручьем вверх до Лющик ко кресту, а от креста на коровий прогон, а коровьим прогоном на олху, а от олхи на еловый куст, а от елового куста верховье на Донцовое, а Донцовым вниз в Деревяницу, а Деревяница впала в Волхов, а той земли межа» [24].

В уставных грамотах новгородского князя Святослава 1137 г. и смоленского князя Ростислава 1150 г. распределение многочисленных княжеских доходов сделано по каждой местности так определенно, что свидетельствует о существовании в Древней Руси описи большинства земель.

Татаро-монгольское нашествие 1237–1241 гг. застало Русь богатой и культурной страной, но уже пораженной «ржавчиной» феодальной удельной раздробленности. Завоевав Русскую землю, полчища Батыея расположились по всей степи между Днепром и Волгой до Черного и Каспийского морей. У устья реки Волги (возле Астрахани) ханом был построен город Сарай, ставший столицей Золотой Орды – нового царства завоевателей. Так началось на Руси монголо-татарское иго. Для обложения всех жителей покоренной страны данью монголы произвели их поголовную перепись. Сначала, около 1245 г., была сделана перепись жителей Киева и всей южной Руси; в 1257 г. – перепись жителей средней Руси; наконец, в 1273 г., жителей Новгорода, после упорного их сопротивления, а также в начале XIV в. Лица, производившие перепись со стороны монголов, назывались численниками. Как указывает И.Е. Забелин [25], они назывались также писцами.

В переписи монголы вносили всех жителей, кроме освобожденных от платежа подати особыми ханскими ярлыками. В переписях указывалось также податное имущество вносимых лиц их, являющееся источником дохода, а также количество податей, которые необходимо было платить. Кроме прямых податей монголы для лиц, попавших под перепись, устанавливали и повинности, что требовало описания земельных участков с указанием их границ и качества земель. Людей, которые были не в состоянии заплатить подать, мучили, а затем уводили в рабство.

В то же время для разрешения земельных споров применялись местные (княжеские) законы. Известны некоторые из таких законодательств – Московское, Новгородское, Псковское.

К XII в., с утверждением влияния православной церкви, на Руси сложились обширные монастырские или церковные землевладения, которые имели специфический правовой режим. Это стало возможным благодаря веротерпимости ордынцев. Иго заставило людей искать спасения и помощи в монастырях, так как ордынцы их не притесняли (духовенство почиталось, церкви были освобождены от уплаты дани). Князья освобождали от подати крестьян и ремесленников, переселившихся на церковные земли. Поэтому вынужденные переселенцы охотно шли в монастыри, образуя близ них села и слободы. Субъектами церковного землевладения выступали монастыри, церкви, епископские саны, то есть коллективные образования, но не отдельные монахи, церковные деятели как физические лица. Допускалось свободное отчуждение монастырских земель, что делало церкви и монастыри активными участниками поземельного оборота.

Со второй половины XIV в. согласно традиции, заложенной Сергием Радонежским, монахи отказываются от личной собственности, живут сообща и имеют хозяйство. Теперь монастыри становятся общиной с общей собственностью и получают право на приобретение земли и другого

имущества. Земля монастырям жалуются князьями, переходит в монастырскую собственность по завещанию. Со временем, благодаря землевладению и богатству, церковь приобретает экономическое могущество и становится соперником князей за власть в государстве. При этом монахи, епископы не могли завещать, дарить, закладывать земли от собственного имени, что подчеркивает корпоративный характер церковной собственности на землю и иное недвижимое имущество.

В XIV–XV вв. в Северо-Восточной Руси преобладало общинное крестьянское землевладение, а не крупные частные землевладения. «Свободная волость» (община) или «черная волость» (земельная община) населялась общинниками – черносошными крестьянами.

Частновладельческие крестьяне делились на «половинников» и «серебренников». Первые были безземельными, брали ссуду, а за пользование землей и ведение хозяйства погашали ссуду долей своего урожая (часто его половиной). Не погасившим ссуду крестьянам грозило закабаление. Серебренники брали у господина серебро, а отдавали не продуктами, а деньгами с процентами или выполняли работу с учетом набежавших процентов. Кроме того, в конце XIV в. был введен оброк – плата сельхозпродукцией за пользование землей. В начале XV в. натуральный оброк был вытеснен денежным.

Процесс централизации государственной власти в России своим естественным следствием имел усиление государственного регулирования земельных отношений. Как отмечает Т.Е. Новицкая, «становление и развитие условного феодального землевладения сместило акценты в процедуре укрепления вещных прав. Большое значение отныне имела регистрация сделки в соответствующем государственном учреждении (приказ, воевода). Переход вещных прав на землю фиксировался в Поместном приказе, на городской дом и двор – в Земском для Москвы, а по городам – у воевод» [20].

Как указывают М.В. Конотопов и С.И. Сметанин [26], в это время буржуазия еще не сформировалась, всероссийский рынок начал складываться только в XVII в. Поэтому объединение княжеств в XV в. происходило не на буржуазной, а на военно-феодальной основе.

Определенная роль в процессе централизации принадлежала дворянству. Централизованное государство, заинтересованное в усилении дворянства, с самого начала своего возникновения стало жаловать дворянство, раздавать ему населенные земли, помогало удерживать на них крестьян. Поэтому дворянство с самого начала выступало за создание единого государства, защищавшего его интересы. Это связано с тем, что при феодализме военная служба оплачивалась не деньгами, а землей, феодальными владениями. Дворянам отводились участки земли с крестьянами – поместья. Наделение землей практиковалось и раньше. Еще киевские князья раздавали членам своей дружины землю. Однако бояре

Киевской Руси получали землю в вотчинное владение, а московские дворяне – в поместье. Вотчина соответствовала западноевропейскому феоду: это была полная наследственная феодальная собственность – земля, полученная «в отца место» (по наследству от отца). Поместье же соответствовало западноевропейскому бенефицию, то есть давалось лишь на время несения военной службы в качестве платы за службу. Дворянин для этого «испомещался» на землю, а если он уходил со службы, поместье у него отбиралось. Величине поместья соответствовали служебные обязанности: с каждых 100 четвертей пахотной земли, то есть приблизительно с каждых 50 га, государство должно было получить конного воина.

Таким образом, помещики не были собственниками земли. Земля была собственностью государства и использовалась им для содержания армии, а государственная собственность на землю – признак азиатского способа производства.

Следует подчеркнуть принципиальное отличие русского дворянства от западноевропейского. В Европе действовал закон: «Вассал моего вассала – не мой вассал». Рядовое рыцарство находилось в подчинении у крупных феодалов и было их главной силой в борьбе за независимость от короля. Русское дворянство находилось на службе государства, и через поместья государство держало дворян в экономическом подчинении. А имея в своем распоряжении такую силу, русские цари не имели нужды заключать союзы с городами против крупных феодалов, как европейские короли.

Раздача земель дворянскому войску в России консервировала феодальную систему, но прекратить ее было нельзя, поскольку другие источники укрепления армии отсутствовали.

В результате кодификации в XV в. появились Новгородская и Псковская судные грамоты, при создании которых были использованы многие положения Русской Правды наряду с обычным правом [20]. В гражданском праве этих феодальных республик получили закрепление институты вещного права, центральным из которых было право собственности. В законе впервые использован термин «живот» для обозначения движимого имущества. Есть в Псковской судной грамоте и термин, определяющий недвижимость, – «отчина». Большое внимание в судных грамотах уделяется земле как объекту недвижимости. Землевладение делилось на наследственное (вотчина) и условное (кормля). По своему грамматическому происхождению термин «вотчина» означает все перешедшее от отца к сыну («купля отца моего – моя отчина») [20]. К источникам возникновения права собственности относилось истечение срока давности владения, переход по договору, по наследству, пожалование. Псковская судная грамота впервые законодательно определила сроки владения недвижимостью (4 и 5 лет) [20]. Приобре-

тательная давность получает характер юридического основания обладания правом собственности при условиях, предусмотренных законом. В частности, приобретательная давность применялась к земельным участкам.

Судебник 1550 г. (в истории он получил название Царского судебного) представлял собой новую редакцию Судебника 1497 г. Наиболее сложный характер имели имущественные права, связанные с приобретением и передачей недвижимой собственности [20].

Княжеские земли, будучи собственностью князей, могли быть проданы, завещаны и иным образом отчуждены. В то же время если князь переходил из одного удела в другой, то он терял право на земли и оно переходило к новому князю, приходившему в этот удел [27].

Поместные земли не принадлежали дружинникам по праву собственности. Право пользования поместными землями являлось княжеской платой за службу, и в случае их перехода на службу к другому князю дружинники утрачивали право на эти земли.

Таким образом, существовавший в средние века в России гражданский оборот земель повлек возникновение различных правовых конструкций недвижимости. Специфические особенности объектов недвижимости определялись правовым режимом данных объектов недвижимости (земельных участков), статусом их собственников, который, в свою очередь, возникал из деления общества на сословия.

Уже к середине XVI в. землевладение, землепользование и земельные отношения в России оказались сильно запутанными. Отсутствовала ясность в количестве и качестве земель поместий и вотчин, дворцовых, государственных, монастырских, церковных, крестьянских земель. Не были описаны и распределены обширные земли, присоединенные в первой половине XVI в. Необходимо было установить, кто какими землями владеет и на каком основании, какие площади можно предоставить служилым людям, как пополнить казну за счет перераспределения земель.

Наведение порядка в использовании земель потребовало от государства проведения специальных землеустроительных работ, которые получили название «писцовые описания». Поскольку при этом выполнялся целый комплекс землеустроительных работ по учету земель, установлению границ, оценки качества земель, правовому оформлению земельных участков, указанные действия можно назвать «писцовыми межеваниями». Ведал ими Поместный приказ – специальное учреждение центрального управления, образованное в царствование Ивана IV (до середины 60-х годов XVI в. он именовался Поместной избой).

Через Поместный приказ предоставлялись земли служилым людям в поместное владение. Велись так называемые даточные (земельные) книги, в которых записывалось, кому, где и за какую службу даны земли. Здесь же осуществлялась регистрация перехода землевладений от одного лица к

другому, разрешались в высшей инстанции земельные споры. В архиве приказа сосредотачивались дела и документы писцовых описаний.

Описания проводились писцовыми партиями (комиссиями), которые направлялись Поместным приказом из Москвы в отдельные города и округа. Они состояли из старшего писца (дьяка) и его помощников (подьячих). Местный воевода выделял в распоряжение партии отряд стрельцов в количестве 5–15 человек.

В писцовых описаниях участвовали также дозорщики и мерщики. Первые занимались проверкой, исправлением и дополнением уже произведенных описаний, вторые измеряли земли [20].

Работы начались с 1551 г., когда Иван Грозный в послании к Стоглавому собору Русской православной церкви писал о том, что он «приготовил есми писцов послати во всю свою землю писати и сметити». А позже, в 1556 г., в специальном положении о государственной службе повелел «в поместьях землемерием уверстати и учинити коемуждо что достойно» [28]. Работа велась на основе «писцовых наказов» — специальных документов (инструкций) о порядке проведения описаний, которыми предписывалось:

осуществлять записи о землях поместных и вотчинных, сел и деревень по видам и землевладельцам (бояре, окольные, стряпчие, дворяне, церковные лица и др.), одновременно описать население и его занятия (количество дворов в каждом селе, поименно людей в них, наличие заброшенных дворов, занятость людей);

сверять наличие земель по ранее выданным документам на право владения (государевы грамоты, выписки из писцовых книг, купчие, отделищиковые или оказанные записи и др.) с фактическим использованием земель на основании описаний и обмеров, показаний свидетелей из местных людей; установить законность землевладения и изъятия в пользу государя с последующей раздачей сокрытых или незаконно используемых участков (при отсутствии документов или при опустении деревень определять принадлежность земель владельцу путем опроса людей, проживающих поблизости);

описывать земли с подразделением по видам угодий (пашня, покосы, леса и т.д.), по качеству (лучшие, средние, худшие) и культуро-техническому состоянию (пашня, заросшая лесом и кустарником; пятилетние и более давние перелог; чистые перелог), а также по видам хозяйственного использования (указывалось, например, «где, под какой деревней имеется рек, озер, прудов, мельниц, рыбных ловель, бобровых гонов, всяких угодий», сколько и на каких покосах, на скольких десятинах и по сколько копен с десятины сена ставится и т. д.);

разрешать земельные споры на меже и другие вопросы.

Одной из главных задач писцовых описаний был раздел земель, то есть установление границ (меж) между землевладельцами и описание

границ. В одном из наказов писцам, относящемся к середине XVII в., говорится: «А которые бортные леса и деревни, и починки, и пустоши, и селища, и займища сошлись с поместными землями, с пашнями и с покосы и со всякими угоды, хотя будет в которых ныне и спору нет, те бортные земли с поместными и вотчинными землями размежевать и межу чинить и на межах велети ямы покопати и грани потесати и в книге имянно межи их велеть писать по межам, чтоб впредь меж их в землях споров не было» [29].

В 1556 г. был составлен «Писцовый наказ» с приложением «земельных начертаний». В первой половине XVI в. были проведены картографические работы: составлена первая карта, изображающая Московию, а также карта Московского государства с частью Сибири и Татарии. Чуть позже была написана первая русская «Геометрия» (геодезия), имевшая название «Книга, именуемая геометрия, или землемерие радиусом и циркулем, глубокомудрая, дающая легкий способ измерять места самые недоступные, плоскости, дебри» [30].

Для того чтобы иметь достоверные сведения о земле, осуществлялись сплошные описания государства в целом. Эти работы назывались валовыми описаниями или валовыми межеваниями. Они были проведены в XVII в. До этого времени были известны валовые писцовые описания 1592 г., по царскому указу от 1597 г. Землевания, записанные в писцовых книгах 1592 г., признавались бесспорными.

В начале XVII в. произошли большие изменения в землепользовании из-за неурядиц Смутного времени. Многие земли незаконно приобретались и расхищались. В 1622 г. вышел указ о сыске поместных окладов (земель), полученных в Смутное время, по которому были произведены описания большей части земель. Однако в 1626 г. здание Поместного приказа сгорело со всеми документами и архивами. Поэтому к середине XVII в. писцовые описания были начаты вновь. Большое значение при этом имело Соборное уложение 1649 г. – первый свод законов России, где межевание признавалось как самостоятельное юридическое действие. В этом документе были названы два основных вида межевания:

спорное и бесспорное межевание земель, еще не межеванных писцами;

спорное и бесспорное восстановление межевых знаков.

В уложении устанавливались меры взыскания за порчу межевых знаков, за нарушение границ землепользования и незаконное пользование землей, за незаконное действие межевиков при спорных межеваниях. Определялся порядок отвода и раздела поместий, разрешения земельных споров (земельного суда), установления и восстановления границ.

Для межевания поместий, еще не межеванных писцами, предписывалось «... давать Государевы межевые грамоты и с писцовых

книг выписки и велеть по тем выписям те их поместья и вотчинные земли межевать с окольными людьми и согорожилъцами, и на межах велеть ямы копать и столбы ставить, и грани тесать, и всякие признаки чинить, чтобы впредь ни у кого ни с кем в поместных и вотчинных землях спору не было» [20].

В уложении определены взыскания за порчу меж, за насильственное завладение землями и за неправильные действия межевщиков: «... кто писцовую межу испортит и столбы вымечет или грани высечет, или ямы заровняет, или землю перепашет, а по суду и сыску про то сыщется допряма: и тех людей на спорных межах бив кнутом нещадно, вкинуть в тюрьму на неделю, а исцу на нем взять за каждую грань по пять рублей. А буде кто послан межевать спорную землю и разведет не по правде, для своей корысти, и в том на него будут челобитчики и сыщатся про то допряма, что он в том деле учинил неправду и ему за то воровство учинить жестокое наказание, велеть его бить кнутом по торгам, а спорную землю велеть развести иному кому, чтобы в той земле у смежных помещиков и у вотчинников впредь спору не было» [31]. Межевание велось от уездных городов, постепенно распространяясь по волостям. Границы землевладений устанавливались в натуре (на местности). Для обозначения границ (меж) применяли столбы, деревья с тесаными гранями, рыли ямы, вырубали просеки, использовали также межники и границы живых урочищ. Длина граничных линий выражалась в сажнях. Площадь пашни измерялась в десятинах во всех трех полях (имевшихся при трехпольной системе хозяйства) и пересчитывалась потом в четверти для раскладки поземельного налога. При измерении больших лесов достаточно было определить длину и ширину их в верстах и сажнях. Инструментами для измерения служили трехаршинная сажень (2,13 м) и мерная веревка. Записи осуществлялись в писцовых книгах.

С технической точки зрения производилось только описание земель без изображения на бумаге землевладений и землепользований в виде чертежей или планов. Это объяснялось тем, что в то время в России практически не было лиц, знакомых с правильными геометрическими приемами и сложными землемерными инструментами. По свидетельству В.Н. Татищева, опубликовавшего первый научный труд по отечественной истории, некоторые писцы не знали грамоты, а многие из них небрежно выполняли свои обязанности. Вместе с тем писцовые описания принесли большую пользу государству и имели все признаки землеустройства. При их составлении писцы стремились уничтожить чересполосицу, не устанавливать новых въездов в чужие леса, а озера и места для рыбной ловли, еще не отданные никому в дачу (пользование), передавать только тем владельцам, на землях которых они находились. Существовали также правила размещения новых дорог для проезда, для отвода и размежевания земель. С 1678 г. посошная подать (поземельный налог) в России была

заменена подворным налогом, а в последующем была введена подушная подать [20].

Итак, образование единого централизованного государства ускорило социально-экономическое развитие страны, изменило ранее существовавшие земельные отношения.

Помещикам-дворянам давалась земля при условии их службы государю, и первая крупная массовая передача земель служилым людям (дворянству) происходит в XVI в.

В результате раздачи земель дворянскому войску усилилась эксплуатация крестьянства. Это побуждало крестьян отправляться на поиски мест, где феодальный гнет не был столь тяжел, что вызвало потребность в ограничении таких перемещений. Ограничительные мероприятия осуществлялись вначале путем заключения междукняжеских договоров, а затем было применено правовое вмешательство: установлен запрет на перевод крестьян с княжеских земель на частные земли; крестьянин мог воспользоваться правом перехода только один раз в году – в Юрьев день (26 ноября) и в течение недели после него, при этом он обязан был уплатить высокую плату за уход от феодала. Затем и это право крестьян было аннулировано.

Во второй половине XVI в. была проведена повсеместная опись вотчинных земель. В описаниях приводились сведения о количестве земель во владениях, давалась оценка этих земель путем приведения их к определенным условным единицам. Основной единицей податного обложения считалась соха. В связи с этим система переписи земель получила название сошного письма. Кроме налоговых целей, описание земель по сошному письму имело большое значение для определения количества ратников, лошадей и продовольствия, необходимых для обороны. Раздача земель за службу и необходимость приведения вотчинных и поместных земель в соответствие с отправляемой службой стали одной из основных причин частых переписей земель в XV–XVI вв.

Для описания земель в XVI в. было создано специальное учреждение – Поместный приказ, которое стало общегосударственным руководящим центром, объединяющим все межевые, кадастровые и крепостные работы.

Одновременно полученные и документально закрепленные сведения способствовали созданию системы крепостного права в сельском хозяйстве России, благо государство нашло способ избавления и от Юрьева дня. Так, с 1581 г. стали вводиться «заповедные лета», то есть годы, когда Юрьев день не действовал, а в 1649 г. было введено крепостное право и произошло окончательное закрепление крестьян за феодалами.

Орудий измерений было весьма недостаточно – использовались только сажень и простая веревка, без математических инструментов.

Средства, применявшиеся для обозначения границ, также нельзя принять удовлетворительными. В связи с этим описание границ было крайне несовершенным.

Во времена Петра I экономическая жизнь Российского государства интенсифицировалась. Это активизировало гражданский оборот, и, как следствие, появились новые правовые режимы недвижимых вещей и их внутренней юридически значимой классификации.

Так, актуальной оставалась классификация земельных участков в зависимости от их собственников. По этому критерию выделяли государственные, церковные, частные и чернотягловые земли.

Особым правовым режимом обладали так называемые родовые недвижимые имущества. Государство, заинтересованное в том, чтобы сохранить за своей опорой – дворянскими родами – принадлежащие им земли, установило усложненный порядок отчуждения этих земель, включая передачу по наследству.

Поскольку дворяне нередко уклонялись от службы, Петр I издает в 1714 г. Указ «О единонаследии». Согласно этому указу, поместья должны были передаваться по наследству только одному из сыновей. Этот единственный наследник освобождался от службы, чтобы заниматься хозяйством, а остальные должны были служить. Петр I исходил из того, что, пока дворянин имеет постоянный доход, служить он не будет. Вторая цель этого указа – не допускать дробления помещичьих земель и обеднения помещиков. Однако этот указ ограничивал права помещиков на распоряжение землей.

Царский указ окончательно уравнил права бояр и дворян в наследовании собственности. Полностью были ликвидированы различия между вотчинами и поместьями, которые были объединены под общим названием «недвижимая собственность» или «имение». Таким образом, юридически бояре и дворяне сливались в однословие, которое царь на польский манер называл единым термином – «шляхетство». Указ о единонаследии, перечисляя объекты, входящие в понятие недвижимого имущества, относит к ним, кроме вотчин и поместий, также дворы и лавки. Однако приравнивание поместий к вотчинам не означало снятия ограничений с феодальной земельной собственности. Феодальная собственность на землю продолжала оставаться собственностью с ограниченным правом распоряжения. Указом о единонаследии запрещалось отчуждать недвижимое имущество. Кроме того, с введением Табели о рангах родовословная перестала быть главной привилегией при назначении на высокую государственную должность [20].

Особенности экономического развития государства потребовали ограничения оборота отдельных видов недвижимого имущества. Поскольку в Петровскую эпоху велось интенсивное строительство флота, повышенную ценность приобретали леса, являющиеся источником

материалов для кораблестроения. Это определило появление законодательного положения, которым ограничивалась рубка лесов независимо от того, в чьей собственности они находились. Даже частным собственникам лесов вменялось в обязанность следить за их состоянием [32]. Другим направлением развития экономической жизни страны стало формирование и укрепление в правах купеческого сословия. Однако развитие торговли требовало юридических гарантий экономической базы купечества и, в частности, устранения неоправданных ограничений в использовании недвижимого имущества. В этой связи закономерным выглядит появление именного указа императора от 18 января 1721 г. «О покупке купечеству к заводам деревень», которым купечеству было дозволено приобретать с разрешения Берг- и Мануфактур-коллегий в собственность для промышленных нужд деревень [33]. Таким образом, купечество расширило свои права участия в гражданском обороте недвижимых вещей, что, в свою очередь, стало предпосылкой дальнейшего экономического развития государства.

Следующим этапом расширения круга субъектов, имеющих право участвовать в обороте недвижимости, стало дозволение женщинам совершать сделки с недвижимостью. Так, в соответствии с Сенатским указом от 4 ноября 1715 г. «О позволении писать купчие и закладные на недвижимое имение лицам женского пола» женщины были уравнены с мужчинами в праве совершать купчие и закладные на недвижимое имущество [20].

Следует отметить, что государство стремилось контролировать рынок недвижимости. В частности, по инициативе Петра I проводились опыты по созданию регистрационной системы сделок с недвижимыми вещами. Начиная с 1699 г. был принят ряд законодательных актов, целью которых было упорядочение системы оформления крепостных актов (крепостей) на недвижимость. Так, пересматривался порядок написания крепостей площадными подьячими, берущий свое начало со времен Соборного уложения, и устанавливался контроль над их деятельностью. Отныне крепостные акты должны были составляться в Поместном приказе. В дальнейшем функции контроля оборота недвижимости были переданы Ратуше, Оружейной палате, а с 1719 г. – Юстиц-коллегии [34].

10 января 1701 г. был принят именной указ императора «Об обряде совершения всякого рода крепостных актов», которым устанавливался порядок совершения купчих, то есть заключения договоров купли-продажи недвижимости. Договор вступал в законную силу с момента его регистрации в приказе. Таким образом, создавалась централизованная система государственного контроля над оборотом недвижимого имущества. Конечно, такая централизация была возможна в весьма ограниченных масштабах (как правило, в пределах крупных городских поселений – главным образом в Москве), однако этот необходимый для

государства опыт в конечном счете должен был привести к созданию полномасштабной системы государственной регистрации прав на недвижимость.

К правлению Петра I относится ликвидация Поместного приказа и создание на его основе Вотчинной коллегии. Этому учреждению передавались права производства межевания по указаниям Сената, правительства, частных лиц, а также все дела по оформлению недвижимого имущества и проведению операций с ним.

В царствование Петра I появились и усовершенствованные приемы межевой техники с применением астролябии и мерной цепи (впервые использованы при размежевании земель в Ингерманландии – так называлась местность между Ладогой, Невой, Нарвой, Псковской и Новгородской губерниями).

В 1730 г. Указ «О единонаследии» был отменен. Уменьшение объемов межевых работ, связанное с ликвидацией поместной системы, привело к земельным беспорядкам. В царском указе 1731 г. отмечалось: «... многие ... земли прежде были не межеваны, а которые и были межеваны, тех межи и грани через многие прошедшие годы попортились и ямы заровнялись, отчего непрестанно происходят ссоры и драки, и смертельные убийства ... » [35].

Вновь возник вопрос о необходимости проведения сплошного (валового) межевания, которое было начато в царствование Елизаветы Петровны (1741–1761 гг.). Только в мае 1754 г. была утверждена «Инструкция межевщика». При производстве работ юридическая сторона дела впервые была строго отделена от технической: межевщик ведал юридической частью дела, а состоящий при нем геодезист производил измерение земель и составлял межевые акты. Для сохранения результатов межевания составлялись полевая межевая записка, межевой журнал, межевая книга и межевые планы. Были введены усовершенствованные приемы измерения и инструменты – астролябия и мерная цепь.

С межеванием по инструкции 1754 г. связано и возникновение в России первых специализированных учреждений, занимавшихся исключительно этой работой. При Сенате была образована Главная межевая канцелярия, в Москве – Губернская межевая канцелярия. Непосредственную работу проводили межевые конторы и межевые партии [35].

Как показывают проведенные исследования, основные задачи межевания сводились, во-первых, к ревизии всех земель с целью проверки прав на эти владения и, во-вторых, к «редукции», то есть возвращению государству «примерных земель», на которые их владельцы не могли представить оправдательных документов.

Примерными землями государство могло распоряжаться различными способами – отбирать в казну; оставлять у владельцев, юридически закрепляя их права; принудительно или по взаимному согласию

(«полубовно») перераспределять между несколькими землевладельцами. Прецеденты такого рода уже имелись в отечественной истории.

В ходе межевания ставилась цель: каждый должен владеть лишь той землей, которая принадлежит ему по праву.

Общее и чересполосное землевладение принудительно уничтожалось даже при бесспорном владении землей. Этим обеспечивалось создание компактных участков, находящихся у конкретного землевладельца.

Инструкция 1754 г. давала межевщику неограниченную власть. Рассмотрение прав на землю, определение границ имений и их закрепление на местности доверяли не Вотчинной коллегии (законной наследнице дел Поместного приказа), а служащему исполнительной власти.

Межевщик делил, продавал оставшиеся за наделами примерные земли, при доносах об умышленной порче меж сам проводил розыск и без суда брал с виновных штраф по 100 рублей за каждый испорченный граничный знак. При сопротивлении межеванию он оставался в поместье (вотчине) с вооруженной командой от ближайших полков и самовластно наказывал и штрафовал виновных. За убийство межевика была предусмотрена смертная казнь. По проведенным работам межевщик давал Вотчинной коллегии лишь краткий отчет. Многие из землевладельцев смотрели на межевание как на средство приобрести лишней участок. Некоторые из них, стремясь получить земли сверх тех, на которые они могли предъявить документы, специально затевали земельные споры с соседями, подкупали землемеров, затягивали процесс размежевания.

Межевники в то время не имели специального образования, необходимого запаса юридических знаний и опыта. По свидетельству комиссии о государственном межевании, которая рассматривала недостатки межевания по инструкции 1754 г., «все владельцы стали быть подвержены во всем своем недвижимом имении, яко главнейшем состоянии своей жизни, под рассмотрение посылающихся многочисленных, разного количества и состояния, а совсем не практикованных в государственных делах, межевщиков, избирающихся из штаб- и обер-офицеров, состоящих более из молодых людей» [36].

По указанным причинам елизаветинское межевание 1754–1764 гг. потерпело неудачу и не обеспечило решения поставленных задач. Начавшись в Московской губернии в 1754 г., оно через год там же и закончилось, причем было обмежевано только 50 дач (округов). Всего по России обмежевали 359 дач на площади 57 319 десятин. Такой результат объяснялся и практически полным отсутствием специальных земельных школ, общим недостаточным уровнем развития образования и культуры. Неустроенность земельных отношений и неудачные попытки межевания в царствование Елизаветы Петровны по инструкции 1754 г. вынудили правительство радикальным образом изменить подход к этим работам.

Поэтому при Екатерине II (1762–1796 гг.) начались новые работы по размежеванию российских земель.

Первыми были преобразованы межевые учреждения. Указом от 16 октября 1762 г. была закрыта Главная межевая канцелярия: «Правительствующий Сенат, по доношению присутствующего в Главной межевой канцелярии генерал-лейтенанта Григорьева, приказали: оной Главной межевой канцелярии не быть, а соединить ту обще с Московской Канцелярией, и быть в Москве и именоваться Межевой Канцелярией, в которой Главным присутствовать по-прежнему означенному генерал-лейтенанту Григорьеву, а имеющиеся в Главной Межевой Канцелярии по Ингерманландии дела отдать в Санкт-Петербург в Вотчинную Контору» [20].

15 декабря 1763 г. Манифестом об учреждении департаментов в Сенате и в коллегиях (ПСЗ № 11989) было постановлено закрыть Московскую межевую канцелярию и передать дела Вотчинной коллегии и ее департаментам. Таким образом, к 1765 г. государственное межевое дело было организовано следующим образом. Во главе дела стоял Сенат; далее Вотчинная коллегия в качестве второй инстанции межевого суда; затем провинциальные межевщики, которые вместе с городскими межевщиками назначались для ведения межевания Сенатом и действовали по инструкции 1754 г. Межевание по просьбам частных лиц во всей Российской Империи, за исключением Московской губернии, проводилось по действующему тогда указу от 31 января 1755 г. посылаемыми из Вотчинной коллегии «народными» межевщиками. Однако это не способствовало улучшению межевого дела в России, поэтому Екатерина II своим указом от 20 февраля 1765 г. утвердила особую комиссию по государственному межеванию. Комиссии предписывалось на основе изучения недостатков межевания по инструкции 1754 г. подготовить проект основных правил государственного межевания. Тем самым в России фактически началась земельная реформа, получившая название «генеральное межевание».

Юридической основой генерального межевания были опубликованные 19 сентября 1765 г. правительственный манифест, а также «Генеральные правила, данные Межевой комиссии для сочинения по оным межевой инструкции».

Главная задача межевания 1765 г. состояла в регистрации казенных и других земельных владений. На каждый уезд составлялись межевые книги и планы с указанием землевладельцев, местоположения и общего количества земель, их распределения по угодьям и составлением перечня угодий по провинциям и губерниям. К планам прилагались алфавитные реестры с характеристикой землевладений и отражением проведенных измерений. Кроме того, при межевании составлялись экономические описания, содержащие сведения о качестве пахотных земель.

В следующем году (1766) были созданы две межевые инструкции, определявшие организацию и порядок производства генерального межевания: одна для землемеров («Инструкция землемерам, к генеральному всей империи земель размежеванию»), другая для межевых учреждений (губернских канцелярий и провинциальных контор). Утвердив инструкции, Екатерина II собственноручно начертала будущей межевой девиз: «Каждый при своем», подтвердив его следующими знаменательными словами: «Укрепи, Господи, достояние людям Твоим». Изречение «Каждый при своем» нашло отражение на рисунке межевого штампа. Впоследствии оно помещалось также на знаке форменного кепи воспитанников Константиновского межевого института. В манифесте о межевании объявлялось: никому не распространять свои владения за пределы, в которых застанет владельцев обнародованный манифест. Все границы в день 19 сентября 1765 г. стали считаться бесспорными. Это означало, что землевладельцы были признаны собственниками всех примерных земель, которые оказались в границах их владений [20].

Был выдвинут новый принцип «полюбовного отвода» границ самими землевладельцами вместо прежнего, который был отвергнут комиссией («ревизия и редукция»). Было определено, что у «полюбовно разводящихся» землевладельцев «крепостей на их земли ни к какому рассмотрению не требовать, но снимая их дачи, класть на планы». Поэтому задача генерального межевания заключалась в съемке земель и утверждении границ землевладений. Чтобы побудить землевладельцев к «полюбовному» разграничению земель, правительство лишало льгот спорщиков на примерные земли, какие могли оказаться у них. Они могли получить не более десяти четвертей примерной земли из ста. Вся остальная площадь отбиралась в казну.

Землемер екатерининского межевания, как писал А.А. Ржаницын, – это не прежний «мощный елизаветинский межевщик, судья и следователь, самовластно карающий виновных и силою подавляющий сопротивление межеванию, это по преимуществу лишь исполнитель и примиритель враждующих за поземельную собственность». Переворот, произведенный екатерининским межевым законом, был поразителен. В одно лето было обмежевано 2 710 дач с количеством земель 1 020 153 десятины [37], то есть почти в 18 раз (по площади) больше, чем в течение десятилетия при Елизавете.

Генеральное межевание проводилось по инициативе государства и носило обязательный для всех землевладельцев характер. Работы осуществлялись землемерными партиями, которые подчинялись губернским межевым конторам. Руководство и надзор за ними, а также разрешение земельных споров, которые не решались в губерниях, осуществляла Московская губернская межевая канцелярия. При Сенате была образована Межевая экспедиция – высший специальный орган по

проведению генерального межевания и последняя (высшая) инстанция по спорным судебнo-межевым делам. Таким образом, для осуществления земельной политики государством был создан специальный аппарат (межевая служба), который и проводил ее в жизнь. Использовались самые точные для того времени измерительные приборы. Межевание велось по дачам – участкам земли, ограничиваемым в натуре.

В дачу могли войти различные земли (помещичьи, церковные и другие) или же земли одного крупного по размерам имения. Дачи составляли также земли, тяготеющие к одному или нескольким селениям. На каждую дачу генерального межевания составлялся план, а на уезд – генеральный план в масштабе 500 сажень в одном дюйме. В целом генеральное межевание длилось почти 100 лет (1766–1861 гг.). Оно было проведено в 35 губерниях на общей площади 275 340 000 га (было обмежевано 1 882 295 дач) [20].

Установленная в 1719 г. монополия государства на недра и леса была отменена в 1782 г., и помещики получили право на лесные угодья.

Екатерина II в 1785 г. издает «Жалованную грамоту дворянству». Согласно этой грамоте к имущественным правам дворянства стали принадлежать полное и неограниченное право собственности на приобретение и использование любого вида имущества. Устанавливалось исключительное право дворян покупать деревни и владеть землями и крестьянами; дворяне могли открывать промышленные предприятия в своих имениях, торговать продукцией своих угодий оптом, приобретать дома в городах и вести морскую торговлю. Постепенно упростился порядок наследования помещичьих имений, расширилась свобода завещания. В 1791 г. бездетные помещики получили право передавать по наследству недвижимость любым лицам, даже не относящимся к членам рода наследодателя [20].

Во времена Екатерины II произошла децентрализация процедуры укрепления прав на недвижимость. Функции по совершению крепостных актов были возложены на специальные учреждения крепостных дел, образованные при уездных судах. Была предусмотрена специальная процедура так называемого ввода во владение недвижимостью, о чем составлялись акты, предъявляемые для укрепления вещных прав.

К XIX в. в России стали активно развиваться идеи реформирования правового регулирования гражданского оборота. Указом Александра I, изданным в 1801 г., отменялось монопольное право на землю и предоставлялось право купцам, мещанам и всем крестьянам, кроме крепостных, покупать земельные наделы.

Под руководством М.М. Сперанского готовился проект Гражданского уложения 1810 г., одной из базовых идей которого было положение о том, что в качестве первоосновы права на землю выступает право собственности на землю, в то время как права на строение являются

вторичными. При этом предполагалось заложить в законодательство презумпцию, согласно которой все постройки, насаждения, произведенные на поверхности земли и в ее недрах, принадлежат владельцу земельного участка, если суд не установит обратное [38].

К сожалению, Гражданское уложение по целому ряду причин как объективного, так и субъективного характера принято не было [39]. Однако указанное обстоятельство не стало непреодолимым препятствием для развития права недвижимости в Российской Империи.

Изданный в 1842 г. «Указ об обязанных крестьянах» давал возможность передачи помещиками крестьянам земли в арендное использование, за что крестьяне обязывались выполнять предусмотренные договором повинности, подчиняться суду помещика. На положение «обязанных» крестьян было переведено лишь около 27 000 крестьян, проживающих в имениях всего шести помещиков [40].

По указу 1844 г. разрешалось отпускать крестьян на волю по их обоюдному согласию с помещиком (согласно с указом о вольных хлебопашцах). По царскому указу 1847 г. крестьяне получили право выкупать себя вместе со своей землей на волю при продаже с торгов имений своих бывших помещиков-крепостников. Всего этим указом смогло воспользоваться около 960 000 крепостных.

В 1837 г. министерство государственных имуществ приступило к разработке нового земельного кадастра. Были проведены большие работы по съемке и определению размеров усадебных земель, пашни, сенокосов, пастбищ. Каждое из этих угодий делилось на несколько разрядов. На основе собранных данных об урожайности за 12 лет определяли условный валовой доход с пашни и сенокосов. Из дохода исключалась стоимость семян, а также расходы на удобрения, обработку почвы, перевозку продукции и определялся условный чистый доход. По данным о средних рыночных ценах на сельскохозяйственные продукты вычисляли условный чистый доход в денежном выражении.

Дальнейшее развитие и совершенствование системы учета и оценки земельных ресурсов стимулировалось такими этапными реформами, как отмена крепостного права в 1861 г.

Анализ содержания данных нормативно-правовых актов приводит к выводу, что в них отразились принципы земельной реформы, сформулированные Секретным комитетом, – «осторожность и постепенность». Была создана система земельного строя, позволявшая крепостническому помещичьему хозяйству постепенно, по «прусскому типу» аграрной эволюции, перерасти в хозяйство рыночного буржуазного типа. Этому способствовали следующие основные положения закона:

1) помещики, сохраняя право собственности на все принадлежащие им земли, обязаны были предоставить крестьянам, объявленным поголовно свободными сельскими обывателями, указанное в местных по-

ложениях количество земли (ст. 3 Общего положения о крестьянах, вышедших из зависимости);

2) крестьяне были обязаны нести в пользу помещика повинности работой или деньгами за отведенный земельный надел в рамках правил, содержащихся как в Общем, так и в местных положениях (ст. 4 Общего положения);

3) наделение крестьян землею и другими угодьями, а равно следующие за это повинности, должны были отвечать таким условиям:

размер надела не должен быть ниже установленного минимума;

повинности не должны противоречить общему законодательству и положениям о крестьянах, вышедших из зависимости;

работы в качестве повинности за переданный надел должны определяться в договорах, заключенных на срок не свыше трех лет; перезаключаемый договор также не должен был превышать трехлетнего срока (ст. 6 Общего положения).

При разработке Общего и местных положений, а также Правил о порядке применения этих положений был разработан правовой механизм оптимального разрешения противоречий и гармонизации интересов собственников с неимуществами. Например, если не достигалось добровольного соглашения между помещиком и крестьянином относительно получения надела и отработки повинности, надел крестьян землей и порядок отправления повинностей за него определялся Общим и местным положениями (ст. 6 Общего положения).

Реформа собственности на землю осуществлялась двумя путями: в порядке рыночных отношений (купля-продажа земли) и в порядке выкупа крестьянами у помещиков в собственность своей усадебной оседлости (земли, предоставленной помещиком в постоянное пользование).

В последнем случае был предусмотрен механизм правительственной помощи крестьянам: правительство ссужало под приобретаемую землю определенную сумму с рассрочкой уплаты ее крестьянами на определенный срок. В результате помещик при сделке получал стоимость земельного участка сразу, имея возможность вложить средства в ведение новых форм хозяйствования на земле, а крестьянин не разорялся при покупке этого участка.

На период реформации земельных отношений взамен крепостничества вводился новый правовой институт – «постоянные поземельные отношения между помещиком и водворенным на его земле крестьянином» [41], оформлявшийся специальным документом – уставной грамотой [42]. Этот институт прекращался по двум основаниям: в случае добровольного отказа крестьянина от пользования предоставленным ему наделом или перехода крестьянина в установленном законом порядке в другое сословие.

Одновременно был введен новый институт – сельских обществ и волостей. Согласно ст. 40 Общего положения, сельское общество составлялось из крестьян, водворенных на земле одного помещика. Органами крестьянского самоуправления в сельских общинах, объединявших крестьян-домохозяев в деревнях и селах, являлись сельские сходы, избиравшие сельских старост и других должностных лиц. Сходы решали вопросы порядка пользования землей, увольнения из общины и приеме в нее, взыскания недоимок. Сельские общества объединялись в более крупные единицы – волости с населением от 300 до 2 000 человек. Волости образовывались из состоящих в одном уезде и, по возможности, смежных сельских обществ (ст. 42). Выборные должностные лица общин и волостей – сельские старосты, волостные старшины, волостные судьи – обеспечивали исправную выплату налогов и выполняли функцию мировых посредников. Так, на место сеньоральной власти (отдельных помещиков) была поставлена власть представителей дворянства – мировых посредников. Общее руководство мировыми посредниками осуществляли губернские по крестьянским делам присутствия под предводительством губернаторов.

Объединение крестьян в общины было обязательным, а выход из них был возможен в порядке, определенном законом. Так, для увольнения крестьян из сельских обществ требовалось, чтобы они, если пользовались наделом помещичьей земли, не имели недоимок в повинностях, причитавшихся за такое пользование, отказались навсегда от мирского надела в установленном порядке и сдали состоявшие в их пользовании участки земли (ст. 130 Общего положения).

Община являлась собственником земли, так как она (а не каждый отдельный крестьянин) выкупала землю, а внутри общины эта земля периодически перераспределялась между крестьянскими дворами. Община платила налоги и повинности, распределяла их между своими членами. Все члены общины в отношении выплаты налогов, повинностей и выкупных платежей были связаны круговой порукой: за неплательщиков платили исправные плательщики. Но община в свою очередь по решению сельского схода могла неплательщика наказать вплоть до публичной порки или принудительно отдать на заработки.

Вместе с тем община обеспечивала крестьянину определенную социальную защищенность от внезапного разорения по случаю болезни, смерти кормильца и т. д. Этим в значительной мере и объяснялась устойчивость русской общины.

Наконец, наделная земля предоставлялась не каждому лицу в отдельности, а крестьянскому двору, крестьянской семье в лице ее представителя – домохозяина, который нес ответственность перед общиной за исправное отбывание повинностей, а все члены этой семьи

находились в полной зависимости от домохозяина (без него нельзя было уйти на заработки, изменить место жительства и т. п.) [20].

Землеустроительные мероприятия в этот период включали в себя следующие действия:

определение размеров земельных наделов;

установление повинностей с земельных наделов;

составление уставных грамот;

определение размеров выкупных платежей;

отвод земельных наделов в натуре;

разверстание и отграничение крестьянских земель от помещичьих владений.

Отграничение крестьянских наделов от помещичьих земель происходило на основании правил для «полюбовного» размежевания или по особым правилам, изданным в 1861 г. в дополнение к ст. 71 Положения о выкупе. В первом случае «полюбовные сказки» рассматривались в губернских по крестьянским делам присутствиях, определявших, представляют ли отводимые крестьянам в надел угодья и земли достаточное обеспечение казне по выкупным ссудам. Во втором случае размежевание производилось по распоряжению губернского начальства, казенными землемерами или частными, состоявшими при губернских чертежных или крестьянских присутствиях. Эти землемеры, действуя по общим правилам межевания, составляли так называемые «выкопировки с планов генеральных и специальных межеваний» и «геодезические описания границ» и ставили межевые знаки.

Таким образом, в результате реформы взамен крепостного права была создана сложная система общинной и семейной круговой поруки; сельская община («мир») отвечала перед государством за каждого домохозяина, а домохозяин отвечал перед общиной за членов своей семьи. В результате крепостное право, будучи отмененным, фактически трансформировалось.

Вновь образованная система земельных отношений явилась переходом к созданию капиталистической (рыночной) системы сельского хозяйства. Разрабатывая ее, государство исходило из особенностей России, ее огромных территорий, укоренившихся крепостнических традиций, которые опасно было сразу ломать. Предосторожности, соблюдавшиеся государственными чиновниками того времени, имели в России своим последствием почти 42 года без значительных потрясений государственного строя (не считая, конечно, убийства царя-освободителя Александра II в 1881 г., то есть спустя 20 лет после издания Манифеста об освобождении крестьян).

Реформа 1861 г. сохранила исторически сложившиеся две основные формы землевладения: общинное на большей территории России и подворное – преимущественно в западной ее части.

Приоритетным положением пользовалось общинное землевладение (объединение землепользователей, связанное обязательной общностью уравнительного землепользования), поскольку оно служило гарантией против окончательного обезземеливания и пролетаризации крестьян, а значит, и против социально-государственных катаклизмов в России.

Изменения, происходившие в земельном строе России в этот пореформенный период, и появление новых форм крестьянского землевладения получили отражение в юридической науке того времени.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что земельная реформа 1861 г. не затронула в целом земельно-правовые отношения России. Она была осуществлена на принципах, сформулированных при императоре Александре II:

собственность на землю сохраняется за прежними владельцами-помещиками;

крестьяне получают усадьбу, оседлость и наделы на условиях последующего выкупа или отработки;

крестьяне выступают как социальный субъект земельно-правовых отношений только в составе общины;

всемерно должен быть обеспечен фискальный и казенный интерес при реорганизации земельных отношений [20].

К числу недостатков крестьянской реформы можно отнести:

сохранение крупного помещичьего землевладения;

маленький размер крестьянских наделов у большинства крестьян; урожай с площади едва хватало, чтобы прокормить семью, не говоря уже о производстве товарной продукции по принципу фермерских (крестьянских) хозяйств в США или Западной Европе;

отсутствие финансовых условий для развития крестьянского хозяйства. У мелкоземельных крестьян не имелось собственных средств для покупки тяглогового скота, почвообрабатывающих орудий, удобрений, чтобы повысить продуктивность сельскохозяйственного труда;

завышенная сумма выкупа земельного надела, который сам крестьянин и обрабатывал. Из кабалы помещичьей крестьянин попадал в государственную кабалу, то есть финансовую зависимость на длительный срок (до 49 лет), пока не выплатит за всю сумму с процентами. До отмены выкупных платежей (в 1907 г.) крестьяне России выплатили огромную сумму – более 2 000 000 000 рублей.

В связи с отменой крепостного права в России была проведена ревизия законодательства. Были отменены законы и другие правовые акты, касающиеся крепостной зависимости крестьян, внесены изменения в Уголовное и Гражданское уложения. Были изданы второе и третье Полное собрание законов Российской империи. В него вошла значительная часть обновленного пореформенного законодательства.

В то же время необходимо отметить, что все виды поземельной собственности и поземельных прав, зафиксированные Сводом законов, сохранились без существенных изменений. Освобождаемые крестьяне, приобретая статус «свободных сельских обывателей», имели земельные права с такими же ограничениями, какие существовали для частно-владельческих земель сословно непривилегированных лиц. Наряду с этим сельское хозяйство стало более интенсивно переходить на капиталистические рельсы, возросла специализация хозяйств, а следовательно, товарность производства и производительность труда.

Подводя итог изучению данного исторического периода и сопоставляя его с предыдущей эпохой, можно сделать следующие выводы:

феодално-крепостнические тенденции в регулировании земельных отношений России пришли в противоречие с рыночными отношениями, в которые вступила Россия;

земельная реформа по Манифесту от 19 февраля 1861 г. начала разрушать тормозящий развитие страны феодално-крепостнический строй;

с учетом укоренившихся традиций феодализма в России, ее особого природно-экономического положения, резкая ломка феодальных отношений в земледелии была чревата социальными потрясениями, а поэтому Секретный комитет при разработке нормативных актов руководствовался принципами постепенности и осторожности;

такой подход привел к замене феодално-крепостнических земельных отношений общинной формой землевладения, которая тормозила проникновение рыночных отношений в земледелие;

общинная форма землевладения вскоре также стала тормозом развития сельского хозяйства России, и со всей остротой встал вопрос о ее реформировании.

Крестьянская реформа была юридическим актом, обозначившим хронологическую границу между феодализмом и капитализмом в России. За этой реформой в 60-х гг. последовали другие, в результате которых Россия встала на путь буржуазного (капиталистического) развития.

В результате аграрной реформы помещики не только сохранили за собой огромные земельные площади и дешевую рабочую силу, но и в целом сохранили свой доход, который получали до отмены крепостного права.

Проведение крестьянской реформы способствовало развитию капитализма и в других областях, прежде всего в легкой промышленности и машиностроении. Благодаря притоку в города деревенского населения появился рынок свободной рабочей силы, без чего развитие капитализма невозможно даже при наличии капитала. Можно сказать, что начало капиталистического развития России имеет точную дату: 19 февраля 1861 г.

К концу XIX в. в России сложилась довольно громоздкая система регулирования оборота недвижимого имущества. Эту систему можно охарактеризовать как весьма своеобразную. Так, профессор Л.А. Кассо отмечал, что в вопросах оглашения сделок о недвижимостях российское законодательство «стремилось проводить благотворные начала, тогда еще не везде признанные на Западе» [43].

Особенно ощутимыми были различия в регулировании способов приобретения права собственности на движимое и недвижимое имущество. Процедура приобретения права собственности на недвижимость по русскому праву требовала укрепления прав. Под этим подразумевалось «публичное, при посредстве органов общественной власти, гласное утверждение соединения права с известным субъектом» [20]. Основные формы укрепления прав на недвижимость представляли собой так называемые крепостные акты.

Положением о нотариальной части от 14 апреля 1866 г. основные функции по укреплению прав на недвижимость возлагались на нотариусов.

Процедура приобретения права собственности на недвижимые имущества включала несколько юридически значимых элементов. Первоначально стороны в присутствии младшего нотариуса (точнее, с его помощью) составляли крепостной акт, который заносился в актовую книгу. Затем выписка из актовой книги представлялась старшему нотариусу, который состоял при том судебном округе, на территории которого находилось отчуждаемое недвижимое имущество. Старший нотариус, проверив законность представленного акта и удостоверившись в уплате крепостных пошлин, делал на выписке надпись, которая удостоверяла утверждение акта, и, приобщив выписку к крепостной книге, ставил необходимую отметку в реестре крепостных дел. Этот момент и считался моментом перехода права собственности. В то же время в литературе той поры обсуждалось юридическое значение акта ввода во владение. В конечном счете законодательно «ввод во владение как обязательный обряд оглашения отменен и сохранен лишь как действительная передача имения приобретателю, которая совершается, подобно исполнению судебного решения, по желанию приобретателя» [44].

Последовательный анализ этой процедуры привел к созданию теории, которая обосновывала, что, в отличие от законодательств иных государств, в отечественном праве «купчая изъята из договоров и отнесена к способам приобретения права собственности: купчая есть акт окончательный, есть сама передача, а соглашение о продаже предшествует ей, и в купчей выражается результат его – переход имущества от одного лица к другому; признаком этого перехода служит купчая крепость, так что выдачей ее и переходом права исполняется предшествовавшее ей и отдельное от нее словесное или письменное соглашение» [45].

Следует отметить, что в XIX в. практика как гражданского оборота, так и судебная не рассматривала сделки с недвижимостью в качестве коммерческих (торговых). Так, А.И. Каминка отмечал: «Хотя Устав судопроизводства торгового прямо и не касается вопроса о недвижимых имуществах, тем не менее практикой он решается в том смысле, что сделки с недвижимым имуществом не относятся к сделкам торговым, какова бы ни была цель, которую при этом преследуют стороны» [46]. Из этого же исходила и судебная практика, формируемая решениями Правительствующего сената.

Основным идеологом проводимых реформ выступал П.А. Столыпин.

Столыпин, будучи главой царского правительства, предполагал проведение умеренных буржуазных реформ при сохранении самодержавной власти. По его мнению, с помощью реформы можно превратить Россию в правовое государство. В правительственном документе от 24 августа 1906 г. объявлялось о намерении провести целый ряд социально-экономических реформ и политических новаций. Аграрный вопрос был центральным среди них.

Столыпинская аграрная реформа проводилась поэтапно. Она предполагала увеличение количества мелких собственников земли за счет отмены выкупных платежей сначала наполовину, а затем и полностью.

Для проведения реформы в жизнь был принят ряд указов, вносящих коренные изменения в сложившуюся систему земельных правоотношений того времени:

Указом от 3 ноября 1905 г. расширена деятельность Крестьянского банка по скупке частноземлевладельческих земель и распродаже их крестьянам трудового типа на льготных условиях;

Указом от 8 ноября 1905 г. отменены выкупные платежи за наделные земли, отведенные крестьянам после реформы 1861 г.;

Указом от 12 августа 1906 г. произведена передача Крестьянскому банку удельных земель, которые были в сельскохозяйственном пользовании и не входили в состав лесных дач;

Указом от 19 сентября 1906 г. свободная часть кабинетских земель Алтайского округа передавалась казне для отвода их поселенцам;

Указом от 5 октября 1906 г. отменены некоторые правовые ограничения в отношении крестьян и предоставлены им «одинаковые в отношении государственной службы права» с другими сословиями и свобода поселений. Указом отменялись и телесные наказания по приговору волостных крестьянских судов;

Указом от 9 ноября 1906 г. отменен закон 1893 г. о неприкосновенности крестьянских общин, владеющих землей. По этому указу крестьяне получали право выхода из общины с закреплением в личную собственность причитающейся части общинной земли. III Государственная

Дума одобрила аграрные начинания Столыпина, и этот указ стал законом от 14 июля 1910 г.;

Указом от 15 ноября 1906 г. крестьянам предоставлялось право закладывать Крестьянскому банку не только принадлежащие им, но и приобретенные от поселенцев наделные земли [20].

По указу от 9 ноября 1906 г. крестьяне получили право выхода из общины с закреплением в личную собственность причитающейся части общинной земли.

Крестьянин мог требовать выделения пашни для посевов в одном месте в виде хутора или отруба. Отруб образовывался при выходе из общины, если крестьянин оставался в родной деревне. Из общего клина ему выделяли новый земельный участок. Хутор получался, когда крестьянин перебирался на новое место для жительства за пределы деревни, где ему намерили земельный надел. Для выхода из общины требовалось согласие сельского схода, а по истечении 30 дней, если согласия не было, разрешение на выход с землей давали земские чиновники, получившие распоряжение «препятствий не чинить».

В 1906–1907 гг. указами царя некоторая часть государственных земель была передана Крестьянскому банку для распродажи малоимущим крестьянам в кредит. Это тоже была идея П.А. Столыпина. Крестьянскому банку было предоставлено право приобретения земель у помещиков для последующей продажи крестьянам в рассрочку на 55 лет под небольшие проценты. Иначе говоря, государство через банк поощряло создание и развитие фермерского хозяйства.

Переселенческое дело в России было начато еще до столыпинской реформы. Так, Законом 1890 г. разрешалось и стимулировалось переселение крестьян в некоторые губернии Сибири, а законы 1892 и 1893 гг. расширили переселенческую сферу. Однако это было связано с постройкой Сибирской железной дороги [47]. Столыпинская же реформа имела иную цель – устранение малоземелья крестьян за счет освоения новых территорий.

Малоземелье толкало крестьян на конфликты с помещиками, обладающими огромными земельными массивами, а поэтому аграрная реформа представляла собой попытку вынести вспыхивающие очаги социальной напряженности на просторы Сибири, где они сами собой бы потухли (поскольку земли там достаточно), да и государству была большая выгода от освоения сибирских земель.

Другой стороной столыпинской политики было совершенствование правоотношений по землеустройству: внося изменения в размеры землевладения и агрикультурную сторону крестьянского хозяйства, правительство стремилось справиться с его «недугами» отысканием такой новой правовой оболочки, которая могла бы сама по себе устранить тормоза и преграды для развития крестьянского хозяйства и дать импульс

его производительности и интенсификации. В основе указов от 4 марта и от 15 ноября 1906 г., Закона от 14 июня 1910 г., Положения о землеустройстве от 29 мая 1911 г. лежал принцип индивидуализации крестьянского землевладения, замены общинного землевладения его личной формой.

Указанными нормативными актами определялся статус двух групп обществ и селений:

- не производивших общих переделов земель;
- производивших общие переделы.

Начало земельной реформе положил именной высочайший указ, данный сенату 4 марта 1906 г., содержащий следующие положения:

1) об утверждении комитета по землеустроительным делам при Главном управлении землеустройства и землевладения;

2) об утверждении губернских и уездных землеустроительных комиссий;

3) об упразднении Комитета по земельным делам.

Комитет по землеустроительным делам создавался для организации и направления деятельности губернских и уездных землеустроительных комиссий в целях оказания помощи Крестьянскому банку в выполнении возложенных на него Манифестом «Об отмене выкупных платежей» от 3 ноября 1905 г. задач по покупке крестьянами земель. Данный комитет был учрежден при Главном управлении землеустройства и землевладения под председательством главного управляющего названным ведомством в составе:

одного из товарищей (заместителей) главного управляющего;
управляющих Государственным дворянским земельным и Крестьянским банками;

представителей министерств императорского двора и уделов, внутренних дел, финансов и юстиции;

Главного управления землеустройства и землевладения, а также государственного контроля.

В состав Комитета по землеустроительным делам входило по одному представителю от вышеуказанных министерств и ведомств.

Как видим, комитет состоял из представителей всех заинтересованных организаций, что позволяло ему на государственном уровне оперативно решать вопросы, связанные с земельной реформой.

Губернские и уездные землеустроительные комиссии были образованы для выполнения землеустроительных действий по переводу земли, а также содействия населению в установлении недостатков существующего землевладения и землепользования с учетом особых условий отдельных местностей. В губерниях их возглавляли губернаторы, а в уездах – предводители дворянства.

Главному управляющему землеустройством и землевладением было предоставлено право испрашивать кредиты на содержание землеустроительных комиссий; содержание необходимых для их работ землемеров и техников; оказание населению денежной помощи при землеустройстве.

Так было положено начало землеустройству. В этот процесс стали включать не только определение границ (как при межевании), но и работу со всем землевладением и землепользованием (даже с их системами, отраслями хозяйств), расселение, производство, всю инфраструктуру (дороги, скотопрогоны, водопой и т. д.). Землеустройство приобретало политическую направленность, решало вопросы, связанные с образованием землевладений и землепользований и управлением ими, с образованием новых сельских хозяйств, населенных мест и др.

С 1906 г. термин «землеустройство» в России стал прочно входить во все сферы общественной деятельности (политику, образование, науку, экономику).

Для развития товарного крестьянского хозяйства кабинет П.А. Столыпина в 1906–1911 гг. организовал проведение землеустроительных мероприятий по устранению внутриселенской чересполосицы, образованию хуторов и отрубов, в которых хотело найти опору, так как революция 1905 г. показала, что общинное крестьянство больше не поддерживает царский режим.

Земля крестьян, вышедших из общин, переходила в личную собственность главы семьи (домохозяина). Прежний семейный принцип общинного землепользования заменялся личным наследственным правом собственности на землю.

Содержание землеустройства как основного механизма осуществления земельной реформы, выбранного правительством, определялось Законом от 14 июня 1910 г. «Об изменении и дополнении некоторых постановлений о крестьянском землевладении» и Законом «О землеустройстве», одобренным Государственным Советом и Государственной Думой и утвержденным Николаем II 29 мая 1911 г., а также «Положением о землеустройстве», принятым в развитие последнего закона и изданным в 1912 г. [20].

Законом от 14 июня 1910 г. предусматривались дополнительные меры по разложению общины и образованию хуторов. Независимо от желания крестьян общины, которые в течение 24 лет не осуществляли передела земель, они считались перешедшими к подворному владению. Каждый двор получал право закрепить в личную собственность все земли, которыми пользовался, в том числе незаконно присоединенные. Кроме того, он имел право требовать от общества выделения земель в одном месте взамен многочисленных чересполосных участков, разбросанных на

значительном расстоянии друг от друга, что, по сути дела, требовало передела всей общинной земли [20].

Раздел земли на хутора и отруба допускался, даже если этого требовала только пятая часть домохозяйств. По закону каждый получивший землю в личную собственность мог свободно ею распоряжаться: дарить, закладывать, завещать, продавать.

Техники и методики межевания для осуществления всех этих видов работ явно не хватало. Если до 1906 г. основным видом землеустроительных работ являлось межевание, представляющее собой, по сути дела, установление (восстановление) границ землевладений и землепользований и их техническое и юридическое оформление, то с начала столыпинской реформы землемерные работы стали дополняться инженерными действиями и экономическими расчетами по рациональному устройству всей охватываемой земельным переделом территории.

В «Положении о землеустройстве» были определены действия, которые необходимо было осуществить в ходе земельной реформы:

- 1) выдел земель отдельным селениям сельских обществ;
- 2) выдел земель выселкам и частям селений;
- 3) выдел отрубных участков отдельным членам сельских обществ и имеющим отдельное владение селениям;
- 4) полное по целым сельским обществам и имеющим отдельное владение селениям разверстание угодий между членами общества или селения на отдельные участки;
- 5) уничтожение чересполосицы земель с прилегающими владениями;
- 6) разверстание к одним местам (на отрубные участки) земель разного владения, включенных в одну дачу;
- 7) раздел угодий, находящихся в общем пользовании крестьян и частных владельцев;
- 8) отграничение подлежащих землеустройству земель от смежных владений в тех случаях, когда предварительное установление внешних границ необходимо для использования вышеперечисленных землеустроительных действий.

Все эти действия должны были осуществляться с учетом качества и местоположения земель, состава земельных угодий и их пригодности под пашню, выгон, сенокос, сады, а также требований создания компактных землевладений и землепользований, ликвидации чересполосицы, дальнотемелья, вклинивания, вкрапливаний и других недостатков. Цель их состояла в создании устойчивых крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных имений с севооборотами, осушенными и орошаемыми землями, правильно осуществленными культурнотехническими мероприятиями.

В практику межевых работ стали входить проекты землеустройства, на основании которых после их согласования и утверждения проводились

разделение общинных земель, устройство хуторов и отрубов, переселение крестьян. По данным Главного управления землеустройства и землевладения Департамента государственных земельных имуществ, уже на 1 января 1909 г. землеустроительными комиссиями по 46 губерниям России были составлены проекты землеустройства для 86 000 дворов на площади 910 000 десятин по единоличному и почти такое же число проектов на площади свыше 300 000 десятин по групповому землеустройству. Для 76 000 дворов проекты были перенесены в натуру. За эти годы с ходатайством о землеустройстве в комиссии обратилось 607 000 домохозяйств.

В Государственной Думе, говоря о роли землеустройства в осуществлении аграрных преобразований, П.А. Столыпин заявил: «Землеустроительные начинания правительства имеют не только экономическое, но и глубоко общественное и политическое значение» [48].

Работы требовали больших денежных средств, должны были выполняться квалифицированными специалистами, знающими не только правовую и техническую, но и экономическую, организационно-хозяйственную, природоохранную стороны землеустройства.

В результате столыпинской аграрной реформы в России вместо единой системы землепользования образовалось множество форм землепользования: помещичье, общинное, подворное, хуторское, отрубное. Кроме того, существовали многочисленные формы собственности, введенные еще в прошлых веках.

В период столыпинской аграрной реформы окончательно сложился и устоялся до октябрьского переворота 1917 г. следующий режим земельного строя (таблица).

Возникновение в России земель различных форм собственности и с разнообразным режимом использования привело к выделению в составе российского права особой отрасли – земельного права, которое в работах разных авторов имело различное наименование и содержание [20].

Вносила свои коррективы в развитие земельного права и Первая мировая война. Так, в период со 2 февраля 1915 г. по 8 февраля 1917 г. был издан ряд законов, ограничивавших по политическим мотивам землевладение лиц немецкой, еврейской, польской, австрийской, венгерской и других национальностей.

Реформа П.А. Столыпина не затронула помещичьего землевладения, не ликвидировала остатки старых порядков, но привела к социальному расслоению крестьян – образованию кулачества и бедняков. Разорившиеся крестьяне уходили в город, пополняя армию пролетариата.

Невозможность ликвидации полукрепостнических пережитков на основе сохранения капиталистического строя стала особенно очевидной в годы Первой мировой войны. Война резко ускорила развитие капитализма,

окончательно и неразрывно слила это развитие с сохранением феодальных пережитков. Поэтому Февральская революция 1917 г. не привела к решению аграрного вопроса. Решить этот вопрос, как и вообще преодолеть кризис, в котором оказалась страна, было невозможно, «не покидая почвы буржуазных отношений» [49].

Режимы земельного строя в период столыпинской реформы

Режим земельного строя	Характеристика
1	2
Государственные земли	<p>Это земли, определенные законом как все имущество, не принадлежащие никому в особенности: казенные земли, «пустопорожные и дикие поля», леса, морские берега, озера, судоходные реки и их берега. Если земли состояли в ведомстве казны, то они также именовались казенными. Порядок управления государственным имуществом, а значит и землями, и все права, связанные с обладанием ими, содержались в сводах учреждений и уставах о казенном управлении. Земли, имевшие чисто стратегическое и военное значение (занимаемые крепостями и другими сооружениями), не могли быть предметом товарного оборота. Казенные же земли могли предоставляться в пользование частным лицам. Временным правительством в марте 1917 г. удельные и кабинетские земли были включены в состав государственных земель</p>
Монастырские земли	<p>Православному духовенству отводились лучшие земли в неограниченном размере. Одновременно архиерейским домам и монастырям не запрещалось приобретать в собственность всякого рода ненаселенные недвижимые имущества (покупать, получать в дар или по завещанию от частных лиц).</p> <p>Ограничения в праве собственности монастырей и архиерейских домов были двух видов:</p> <p>а) запрет на владение или приобретение недвижимых имений;</p> <p>б) запрет на отчуждение в посторонние руки земельных угодий, отведенных им казной.</p> <p>Правовой режим церковных и монастырских земель и источники их образования почти не отличались друг от друга</p>

1	2
Посессионные земли	<p>Особенности их правового режима выражались в наличии ограничений частной собственности. Например, по одному земельному спору Сенат указал, что «посессионное право есть право частной собственности, но неполное, ограниченное условиями, вытекающими из назначения горнозаводской деятельности».</p> <p>Субъектами права собственности посессионных земель были владельцы посессионных заводов (имеющие пособие от казны или в людях, или в землях, или в лесах, или в рудниках)</p>
Майоратные земли	<p>Правовой режим майоратных земель утвердился в России в XIX в. и характеризовался следующим:</p> <p>а) данный вид землевладения возникал по инициативе царя, который своей властью жаловал имения отдельным преданным ему сановникам на праве майората (потомственного владения);</p> <p>б) майоратное владение не могло быть дробимо, отчуждаемо, закладываемо или иным путем уменьшаемо;</p> <p>в) имение в целом переходило только к старшему наследнику. Остальные наследники не только не получали никакой части из имения, но даже не могли требовать какого-либо возмещения. С прекращением наследников мужского пола майоратное имение отбиралось в казну. Законом от 21 октября 1906 г. владельцам майоратных имений было разрешено отчуждать крестьянам участки из состава этих имений за деньги. Данное изменение было внесено для расширения крестьянского землевладения</p>
Частновладельческие земли	<p>До столыпинской реформы данное право принадлежало исключительно дворянам-помещикам. Лишь Указом от 9 ноября 1906 г. крестьянин был признан субъектом права собственности на наделенную землю</p>
Общественные земли	<p>Правовой режим общественных земель не был разработан в законодательстве России. Статья 414 т. X Свода законов Российской империи содержала лишь общее перечисление субъектов права собственности на общественные земли: это города и городские общества, дворянские общества, общества сельских обывателей, земства и земские учреждения.</p> <p>Отсутствовало четкое определение общественных земель. Данные земли оказались в числе земель, на национализации которых настаивали крестьяне в 1917 г. (однако они, вероятно, имели в виду не всех субъектов права собственности на общинные земли, а только помещичьи товарищества, которых к тому времени было свыше 1 000 и они владели почти 4 000 000 десятин земли</p>

Столыпинская реформа не решила аграрную проблему в стране, а, наоборот, обострила ее. Сохранение в стране крупного помещичьего землепользования и землевладения с его полуфеодальными методами эксплуатации, новые финансовые тяготы для крестьян в виде расходов на покупку земли и арендные платежи, обезземеливание значительной массы крестьян и превращение их в батраков существенно способствовало приближению революции в России.

1.3. Цели и задачи организационно-правового регулирования оборота недвижимости в России с 1917 г. по настоящее время

Проведенные исследования современного российского законодательства позволяют выявить ряд этапов его развития, в котором находили закрепление цели и задачи государственного регулирования оборота недвижимости в зависимости от изменяющихся политических и экономических потребностей общества.

Обозначим и охарактеризуем выделенные этапы.

Первый этап: 1917–1990 гг. Ликвидация разделения вещей на движимые и недвижимые в отечественной политике и праве началась с принятием Декрета ВЦИК от 26 октября 1917 г. «О земле» [50], согласно которому земля делилась между крестьянами для пользования по общинному принципу управления землепользования, то есть поровну. Таким образом, декрет закреплял общинные отношения в деревне – общественную собственность на землю и общинное уравнительное землепользование. Данный декрет определил временный порядок (на 6 лет) обращения с землей, природными ресурсами и природными объектами, конфискованными в собственность государства, а также временный порядок изъятия и перераспределения земли среди крестьян.

В частности, были обозначены некоторые основные отправные пункты нового порядка развития земельных отношений [50]:

1) право частной собственности отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни сдаваема в аренду либо в залог или отчуждаема другим способом;

2) все недра земли (руда, нефть, уголь, соль и т.д.), а также леса и воды, имеющие общегосударственное значение, переходят в исключительное пользование государства;

3) землепользование должно быть уравнительным, то есть земля распределяется между трудящимися с учетом местных условий по трудовой или потребительской норме.

Этим декретом был установлен запрет на совершение гражданско-правовых сделок с землей. Изъятие из гражданского оборота земельных участков как основного элемента института недвижимости делало бес-

смысленным и разделением имущества по этому классификационному признаку.

Централизация и обобществление средств производства в правовом регулировании гражданского оборота обусловили тенденцию к сужению объектов, которые могут быть объектами гражданско-правовых сделок. Естественно, что в основном из оборота изымались крупные, значимые для экономики объекты, среди которых ведущее место занимали объекты недвижимости.

Дальнейшее развитие земельных отношений закрепил второй по значимости закон Советской России – Декрет ВЦИК от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли (вместе с инструкцией для установления потребительно-трудовой нормы землепользования на землях сельскохозяйственного назначения)» [51].

Данный декрет, так же как и Декрет «О земле», не только закладывал основу нового порядка земельных отношений, но и описывал полномочия органов государственной власти, содержал перечень лиц, которые могут пользоваться государственной землей, включал подробную инструкцию для установления потребительно-трудовой нормы на землях сельскохозяйственного назначения, устанавливал формы землепользования и порядок приобретения, прекращения и перехода прав на земельные участки.

Рассмотрим основные положения Декрета «О социализации земли». Прежде всего, статус земли: земля (и все, что на ней расположено) переходила в исключительную собственность государства, которой распоряжались советы разного уровня управления, от федерального до местного.

В начале развития советского государства регистрации землепользований предшествовал количественный учет земель. Необходимость проведения учета земель была обусловлена задачами землеустройства того периода – перераспределением земель в соответствии с намеченными земельными преобразованиями. В положениях от 14 февраля 1919 г. «О социалистическом землеустройстве» и «О мерах перехода к социалистическому земледелию» были впервые определены задачи учета земель. При проведении межселенного землеустройства данные учета использовались для подготовки землеустроительного дела. Порядок проведения учета земель как самостоятельного мероприятия был впервые установлен Инструкцией по учету земель для надобностей социалистического землеустройства, утвержденной Наркомземом РСФСР от 23 сентября 1919 г., где в том числе было определено содержание земельно-учетной документации.

Положения «О социалистическом землеустройстве» и «О мерах перехода к социалистическому землепользованию» 1919 г. закрепили две основные формы: государственную и коллективную. Одновременно с этим

земля фактически перестала являться объектом налогообложения. Однако государство нуждалось в сведениях о земле. Эта потребность определяла состав сведений земельного учета и порядок его ведения.

Учет представлял собой сведенные в единую книгу регистрационные сведения по землепользователям, а также количественные и качественные характеристики земель. Основой ведения учета являлась развернутая система регулярно проводившихся за счет государственных средств съемок и обследований земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда. Сведения о землях промышленности, территориях городов и других поселениях (в силу их малого влияния на планирование промышленного производства) приводили укрупненно. Данные регистрировались в государственных земельно-кадастровых книгах районов (городов). Государственную регистрацию землепользования проводили должностные лица районной землеустроительной службы, персонально отвечающие за достоверность регистрируемых сведений о землепользовании.

В 1921–1922 гг. вопросы регулирования земельных отношений и землеустройства в России трижды обсуждались на общенациональном уровне: в декабре 1921 г. – на I Всероссийском съезде земельных органов по вопросам земельной политики и землеустройства; в феврале 1922 г. – на Всероссийском съезде землеустроителей и мелиораторов; в марте 1922 г. – на Всероссийском съезде агрономов. Наркомзему было поручено разработать новый земельный закон, учитывающий все необходимые изменения, вытекающие из условий новой экономической политики и требований ускоренного развития сельскохозяйственного производства. В соответствии с этим в мае 1922 г. III сессией ВЦИК был утвержден Закон о трудовом землепользовании, а 30 октября 1922 г. IV сессией ВЦИК принят и с 1 декабря 1922 г. введен в действие Земельный кодекс РСФСР. Кодекс состоял из основных положений и трех частей: о трудовом землепользовании; о городских землях и государственных земельных имуществах; о землеустройстве и переселении. Его составной частью стал закон «О трудовом землепользовании», принятый в мае 1922 г. [50].

В отличие от предыдущих нормативных актов, Земельный кодекс расширил область государственного регулирования земельных отношений и внес множество новелл, которые впоследствии повлияли на современное земельное законодательство.

Кодекс «навсегда отменял право частной собственности на землю», недра, воды и леса в пределах РСФСР. Все земли сельскохозяйственного назначения составляли единый государственный земельный фонд, находящийся в ведении Наркомзема и его органов на местах.

Право непосредственного пользования земельными участками и наделами кодекс предоставлял «трудовым землевладельцам» и их объединениям, городским поселениям, государственным учреждениям и

предприятиям. Остальные земли находились в непосредственном распоряжении Наркомзема.

Покупка, продажа, завещание, дарение, залог земли запрещались, а нарушители подвергались уголовному наказанию.

Поправками, внесенными в Кодекс постановлениями ВЦИК, СНК от 6 мая и 28 сентября 1925 г., бывшим землевладельцам и помещикам не из дворян, а также иностранным гражданам, проживающим на территории РСФСР, предоставлялись в трудовое землепользование земельные участки (ч. 1. «О трудовом землепользовании») [51]. Земля предоставлялась не только в постоянное (бессрочное) пользование, но и на праве аренды.

Еще одно новшество, которое появилось в Кодексе 1922 г. и перешло в последующие земельные кодексы, – это понятие реквизиции. Прямо этот термин не указывается в Кодексе, но прописывается возможность применения реквизиции (ст. 24): «Если земля трудового пользования будет в установленном порядке изъята для государственных или общественных надобностей полностью или в такой ее части, без которой дальнейшее использование остающейся земли является хозяйственно затруднительным или нецелесообразным, то взамен ее отводится земля в другом месте, с возмещением убытков землепользователю» [52].

Огромное значение в Земельном кодексе придавалось регулированию статуса земельных обществ. Земельными обществами признавались сельскохозяйственные коммуны и артели, а также добровольные объединения отдельных дворов или совокупность дворов, выделившихся из прежних обществ. Членами земельных обществ признавались все лица, независимо от пола и возраста, входившие в состав дворов, образующих общество, а также члены коллективов (коммун и артелей). Полноправными же членами обществ признавались лица, достигшие восемнадцатилетнего возраста (независимо от пола), а также лица, самостоятельно ведущие домохозяйства, даже если они моложе восемнадцатилетнего возраста.

Был урегулирован и порядок управления земельными обществами. Делами земельного общества ведало общее собрание полноправных его членов (сход), а также выборные органы. Сход решал вопросы об установлении и изменении порядка пользования различными угодьями в обществе, составлении земельного устава, о рассмотрении ходатайств о зачислении в общество новых землепользователей и прочие вопросы, связанные с функционированием земельного общества. Законность схода определялась легитимным кворумом: при решении общих вопросов требовалось присутствие домохозяев или представителей не менее половины дворов общества, а при решении вопросов изменения порядка землепользования – присутствие представителей не менее двух третей дворов и не менее половины всех полноправных членов общества.

Земельный кодекс 1922 г. совсем небольшое внимание уделил вопросам управления городскими землями. Градостроительного кодекса тогда не существовало, и решения по данным вопросам принимались местными советами или вышестоящими органами власти, которые носили скорее частный характер, хотя порядок изменения городской черты все же попал под государственное регулирование. Данный порядок не прописывал сложных административных действий по согласованию землеотводов, проведения торгов и прочих процедур, которые требовали каких-либо затрат. Недостаточное внимание вопросам управления городскими землями было связано с тем, что и после революции Советская Россия оставалась аграрной страной и подавляющее большинство населения проживало в сельских общинах.

Кроме того, Земельный кодекс 1922 г. развил такие важные в системе земельных отношений процедуры, как землеустройство и государственный земельный учет (кадастр). До принятия кодекса вопросы землеустройства и государственной записи и учета землепользования были урегулированы (но поверхностно прописаны) в Положении «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию», принятом ВЦИК 14 февраля 1919 г. Помимо положений о землеустройстве и государственного земельного учета данное Положение урегулировало вопрос о статусе советских хозяйств (совхозов), которые с принятием Земельного кодекса РСФСР были урегулированы более детально.

Статья 165 Земельного кодекса 1922 г. обозначила задачу землеустройства как упорядочение существующих землепользований и образование новых, соответствующих нормам на землю и требованиям хозяйственно-технической целесообразности [52]. Современная трактовка землепользования гораздо шире, но основной смысл этой процедуры остался прежним – организация работ по учету, сохранению и образованию новых земельных участков под различные государственные, общественные и частные цели и получение максимально эффективной отдачи от использования земель в будущем.

Землеустройство и кадастровый учет земель существовали и в царской России, однако единой кодифицированной системы не было. Советская власть взяла землеустройство и земельный кадастр под жесткое государственное регулирование. Все виды работ по землеустройству перешли под контроль Народного комиссариата земледелия, и осуществлялась вся эта работа местными землеустроительными учреждениями, но при этом все же работа землеустроительных организаций существовала на коммерческих основаниях и оплачивалась теми лицами, землеустройство чьих земель производилось.

В соответствии со ст. 194 рассматриваемого кодекса земельная регистрация имеет своей задачей, в интересах общегосударственного

управления землями, а также для надобностей различных отраслей народного хозяйства и для ограждения прав и интересов землепользователей, собирать и хранить (в систематически наглядном виде) верные и своевременные сведения о правовом и хозяйственном положении всех землепользований [52]. Земельная регистрация, как и землеустройство, находилось в ведении Наркомзема. Он разрабатывал государственную политику в области регистрации земель, а ее реализацией занимались местные органы земельной регистрации. Регулирование данного вопроса позволило взять под контроль огромный земельный фонд страны и принимать важные политические решения по регистрации, использованию, перераспределению земель, развитию сельского хозяйства, размещению производственных сил.

Земельным кодексом 1922 г. был также затронут вопрос о порядке рассмотрения земельных споров. Однако как таковой порядок детально не рассматривается; внимание акцентируется на порядке образования и компетенции земельных комиссий, которые призваны рассматривать земельные споры. Земельный кодекс РСФСР 1922 г. действовал вплоть до принятия нового Земельного кодекса РСФСР от 1 июля 1970 г.

С принятием в 1922 г. Гражданского кодекса РСФСР [52] в советском законодательстве было окончательно упразднено традиционное для любого правопорядка деление имущества на движимое и недвижимое. В примечании к ст. 21 ГК РСФСР 1922 г. зафиксировано: «С отменой частной собственности деление имущества на движимое и недвижимое имущество упразднено».

Дифференциация вещей на движимые и недвижимые объективно predetermined естественным характером самих вещей. Совокупность особых естественных признаков, которыми обладают недвижимые вещи (и прежде всего земельные участки), требует особых методов регулирования правоотношений, возникающих по их поводу. Существующие естественные различия между движимыми и недвижимыми вещами, как пишет А.П. Сергеев, «не должны, да объективно и не могут игнорироваться законодательством любого общества. Однако в одних случаях, когда это различие признано официально, оно находит оправданное и непротиворечивое отражение в законе; в других же случаях, когда оно официально отвергается, различие между движимым и недвижимым имуществом проводится непоследовательно и завуалированно» [50]. Поэтому законодатель, находясь в объективной зависимости от необходимости оценки естественных свойств недвижимых вещей, даже при легальном отсутствии частной собственности на землю как основы недвижимости, не мог установить одинаковый правовой режим для различных видов недвижимого и движимого имущества. Различия в правовом режиме недвижимого имущества закреплялись в законодательстве даже тогда, когда законодатель отказывался от

соответствующей терминологии. Даже сам принципиальный отказ от введения в гражданский оборот таких объектов, как недвижимые вещи, есть не что иное, как закрепление режима необоротоспособности данного имущества, то есть невозможности совершения сделок с ним. Не случайно в советском праве были довольно развиты отрасли земельного, водного, лесного законодательства, законодательства о недрах и т. д. Более того, иной раз законодатель был вынужден допускать «оговорки», устанавливая в тех или иных случаях особый режим недвижимого имущества и используя при этом исключенную из официального словоупотребления терминологию.

В 1930–1931 гг. были проведены работы по созданию методики учета земель и отдельные опыты в районах Московской области по сплошному учету земель. Новый порядок учета земель на территории страны определялся Инструкцией от 17 октября 1933 г., в соответствии с которой учет земель проводили по районам, а в районах – по землепользованиям. Основными документами были земельно-учетная карточка землепользования (совокупности земель в границах землеотвода какому-либо землепользователю, земли города, земельный массив земельного запаса и т.п.), сводные земельно-учетные карточки по районам, список землепользований, районная карта, список единоличных хозяйств, картограмма изученности района. При этом в одних районах могли вестись как карточки, так и списки, в других – только списки землепользователей, то есть отсутствовала единая система учета земель. Основной учет всех земель страны по названной системе так и не был завершён к 1 февраля 1934 г., как это планировалось. В это время был введен похозяйственный учет земель колхозов [50].

В 1934 г. в существующей системе учета земель была впервые введена специальная отчетность, утвержденная Постановлением СНК СССР «Об отчетности о распределении по угодьям и землепользователям». Отчеты составлялись в районах на основании имеющихся документов и материалов и представлялись в областные (краевые) земельные управления и далее наркомземам союзных республик. С момента появления данной сводной отчетности началось обязательное использование при учете земель статистического метода получения, обработки и анализа информации. В условиях незавершенного основного учета земель и отсутствия единой системы земельно-учетной документации отчет был крайне необходим органам власти для осуществления функций по государственному управлению земельными ресурсами, так как содержал систематизированный свод сведений о количественном, качественном и правовом положении земель отдельной территории. Представленные сведения о земле и землепользователях, выраженные в натуральных единицах, позволили надлежащим образом осуществлять необходимое планирование, расчет и распределение

финансовых средств, контроль, охрану и рациональное использование земель.

В целях совершенствования учета земель в конце 1930-х гг. была введена следующая документация по учету земель: в колхозах – земельная шнуровая книга, в районных исполнительных комитетах – государственная земельная книга регистрации земель, выполняющая функцию кадастра. Учет других земель осуществлялся по-прежнему по карточкам и спискам. В составе единого земельного фонда в это время выделяли пять категорий земель:

- сельскохозяйственного назначения;
- промышленности, транспорта и специального назначения;
- городов и поселков городского типа;
- государственного лесного фонда;
- государственного земельного запаса.

Земли учитывались по землепользователям и угодьям. Основным учетным документом в области, крае, республике, СССР, то есть на каждом уровне управления соответствующей территорией, существовал ежегодный отчет о наличии и распределении земель по угодьям и землепользователям [50].

Конституция СССР 1936 г. закрепила объекты колхозно-кооперативной собственности, определила правовое положение колхозного двора.

В 1946 г. были приняты указания по составлению отчета о наличии и распределении земель по землепользователям и угодьям в районе, в соответствии с которыми отчет составлялся по состоянию на 1 ноября отчетного года по единой форме и утверждался исполкомом райсоветов.

В 1949 г. постановлением Совета Министров СССР в совхозах была введена Государственная книга учета земель и в соответствии с осуществляемым учетом стала действовать система отчетности (1949–1953 гг.). В эти же годы Центральным статистическим управлением СССР проводился учет земель, занятых посевами и насаждениями, орошаемых земель [50].

Постановлением Совета Министров СССР от 31 декабря 1954 г. «О едином государственном учете земельного фонда СССР» вводился обязательный государственный учет наличия и распределения земель по угодьям и землепользователям по единой общесоюзной системе. Советам Министров союзных республик, краевым, областным, районным и городским исполкомам предписывалось ежегодное рассмотрение и утверждение отчетов о наличии и распределении земель по угодьям и землепользователям. Руководство системой было возложено на Министерство сельского хозяйства СССР. В 1956 г. была разработана и утверждена Инструкция о порядке ведения государственного учета земель и регистрации землепользований, в райисполкомах и горисполкомах

вводилась Государственная книга регистрации землепользований, в которой подлежали регистрации все первичные землепользования и категории земель единого государственного земельного фонда.

В декабре 1961 г. утверждены Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик. Этот общесоюзный законодательный акт содержал в себе основополагающие нормы гражданского права. В нем говорилось об основаниях возникновения гражданских прав и обязанностей, о защите этих прав, о праве собственности, обязательственном праве и т.д. В 1963–1965 гг. на базе Основ в союзных республиках были приняты гражданские кодексы. Кодексы детализировали положения Основ применительно к конкретным условиям республик [50].

В декабре 1968 г. были приняты Основы земельного законодательства, в 1970 г. – земельные кодексы республик. В конце 1969 г. был принят новый Примерный устав колхозов, обобщающий опыт развития колхозов с 1935 г.

Основы земельного законодательства позволили разработать и принять новый, более объемный Земельный кодекс РСФСР 1970 г. и расширить категорийный аппарат. Так, в Земельном кодексе 1970 г. были утверждены новые категории земель, их стало шесть. Это земли сельскохозяйственного назначения (отводились совхозам, колхозам, сельскохозяйственным учреждениям и организациям, гражданам); земли населенных пунктов (отводились для развития городских и сельских поселений, для застройки и развития инфраструктуры); земли промышленности, курортов, заповедников и иного несельскохозяйственного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда и земли государственного запаса. Особое внимание в кодексе уделено землям сельскохозяйственного назначения. Подробно рассмотрен вопрос о порядке предоставления и прекращении прав на земельные участки внутри совхозов и колхозов. Появились новеллы, которые нашли отражение и в современном земельном законодательстве: обязанность приведения земель сельскохозяйственного назначения в то состояние, которое было до передачи пользователям (например, для проведения научных и проектно-изыскательских работ), обязанность землепользователей не допускать загрязнения почв, проводить работы по повышению плодородия почв и рационально использовать земли сельскохозяйственного назначения. Был утвержден порядок предоставления служебных наделов государственным служащим и работникам государственных предприятий и учреждений.

Земельный кодекс РСФСР 1970 г. дополнил регулирование земельных отношений введением ответственности за нарушение земельного законодательства; определил компетенцию органов, уполномоченных рассматривать земельные споры и принимать решения по привлечению к ответственности за нарушение правил землепользования, нарушения права

государственной собственности на землю, незаконное обогащение (например, за аренду земли с целью извлечения прибыли – нетрудовых доходов, за наемный труд).

Кроме того, был урегулирован порядок применения норм международного права, так как ранее ответственность и действие норм международного права в Земельном кодексе РСФСР 1922 г. отсутствовали. В РСФСР землеустройство в это время проводилось на основе постановления Совета Министров РСФСР «О мерах по улучшению землеустройства, введению и освоению правильных севооборотов в колхозах и совхозах» [50].

Министерство сельского хозяйства СССР 27 мая 1968 г. утвердило Основные положения землеустройства, в которых были определены задачи, содержание и общий порядок проведения землеустройства в стране. Общее руководство работами по землеустройству возлагалось на Министерство сельского хозяйства СССР, непосредственное руководство – на Главное управление землепользования и землеустройства этого министерства через управления (главные управления) землепользования и землеустройства министерств сельского хозяйства союзных республик, а научно-методическое руководство – на Государственный научно-исследовательский институт земельных ресурсов, организованный в 1968 г.

В союзных и автономных республиках, краях и областях организация землеустройства осуществлялась управлениями (отделениями) землепользования и землеустройства, а проводилась проектными институтами по землеустройству (гипроземами). Гипроземы, их филиалы и экспедиции выполняли все виды землеустроительных работ: образование, реорганизацию и упорядочение землепользований, выявление новых земель для освоения и трансформации угодий, внутрихозяйственное землеустройство колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, а также проводили необходимые для этих целей изыскательские, обследовательские, съемочные и другие работы.

В 1970-е гг. задачи землеустройства еще более усложняются. С 1972 г. землеустроительные органы начали разработку Генеральной схемы использования земельных ресурсов СССР на перспективу. Генеральные схемы стали разрабатываться и по союзным республикам. Проектные институты по землеустройству на основе указаний, утвержденных в 1972 и 1977 гг., начали составлять схемы землеустройства областей, краев, АССР и административных районов. Эти схемы послужили предплановой основой для определения перспектив развития народного хозяйства наряду с организацией рационального использования земель и предпроектной основой для землеустройства. Общий объем землеустроительных работ в стране значительно возрос, как и значимость землеустройства [50].

Необходимо отметить, что законодательство советской эпохи, регулирующее оборот недвижимости, основывалось на принципе всеобъемлющей государственной собственности на землю. Это обусловило полное исключение ее из гражданского оборота. При регулировании оборота недвижимости главным образом использовался императивный метод, применение которого в условиях рыночной трансформации было невозможно.

Следовательно, с провозглашением перехода к рыночным отношениям цель и задачи правового регулирования оборота недвижимости в России нуждались в коренном пересмотре.

Наиболее существенными предпосылками проведения земельно-имущественных преобразований, начатых в 1990 г., явились:

необходимость легализации частной собственности на землю и иное имущество;

возросшая роль местных органов власти (муниципий) в области земельно-имущественных отношений;

потребность в разграничении собственности на землю между РФ, субъектами РФ, а также муниципиями (для решения бюджетных проблем);

необходимость выработки экологических основ правового регулирования, создания вредных производств и применения опасных технологий, организации эффективного контроля за созданием указанных производств;

потребность государства в реформировании системы учета объектов и субъектов земельно-имущественных отношений, мониторинге и контроле над использованием, охраной и улучшением земель, построении системы защиты прав собственников.

Второй этап: 1990–1991 гг. С начала 1990-х гг. законодатели прилагали существенные усилия для восстановления института частной собственности на землю и иную недвижимость в условиях изменения социально-экономической и идеологической обстановки в обществе. Законы и иные нормативные акты, принимаемые в обозначенный период, определили цели, к которым стремилось государство в аграрно-земельной и иных сферах, – введение земли и иной недвижимости в рыночный оборот. В законодательстве этого периода уже зафиксировано многообразие форм собственности на земли различных категорий, а также на иное имущество. В стране было осуществлено перераспределение земель, зафиксирован и реализован принцип платности землепользования.

Указанный этап развития земельного законодательства на постсоветском пространстве связывают прежде всего с принятием в 1990 г. «Закона о собственности в СССР» и «Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле». Были также приняты Законы РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» № 348-1 и «О земельной реформе» № 374-1 [50]. Это связано с тем, что восстановление в

отечественном праве деления имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое было осуществлено именно в 1991 г. в «Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик» (далее – Основы). В п. 2 ст. 4 Основ было дано определение недвижимости, под которой понимались земельные участки и все то, что с ними прочно связано, то есть здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Далее, не ограничиваясь определением недвижимости через перечисление отдельных ее видов, законодатель посчитал необходимым развить понятия движимых и недвижимых вещей через их противопоставление. В качестве сущностного признака движимых вещей в этой норме указана возможность их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению, если законодательными актами не установлено иное. Таким образом, логичен вывод о том, что недвижимым имуществом являются такие вещи, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В этом определении обращает на себя внимание отсутствие указания на связь имущества с землей (забегая вперед, отметим, что это один из основных признаков недвижимости, определенный в понятии, которое дано в современном ГК РФ).

В Основах перечислены особенности правового режима недвижимости. К таковым, в частности, отнесены особенности приобретения и прекращения прав на недвижимое имущество, которые должны устанавливаться законодательными актами. В соответствии с п. 5 ст. 8 Основ форма сделок по поводу строений и другого недвижимого имущества определяется по законодательству места нахождения такого имущества. Под таким законодательством подразумевались нормативные правовые акты, принятые в республике, на территории которой находилось это имущество. Таким образом, Основы заложили фундамент для многовариантного подхода к определению формы сделок с недвижимостью. Это имело практическое значение для возможности установления в отдельных регионах союзного государства нотариальной формы сделок с недвижимостью либо отказа от таковой в пользу простой письменной формы сделок. Одновременно в п. 1 ст. 165 Основ устанавливалось императивное правило, согласно которому форма сделок с недвижимостью, находящейся в СССР, подчиняется советскому праву. В отношении наследования недвижимого имущества и прав на него было прямо установлено, что таковое осуществляется в соответствии с законодательством республики, на территории которой находилось это имущество (п. 9 ст. 8 Основ). Были установлены и особые сроки для приобретения прав собственности на недвижимое имущество по давности владения (приобретательская давность) – 15 лет, в то время как приобретение прав собственности на движимое имущество по такому же основанию составляло 5 лет (п. 3 ст. 8 Основ). Основами также преду-

сма тривалось, что местом исполнения обязательства по передаче недвижимого имущества должно быть место нахождения недвижимости (п. 1 ст. 64 Основ). [50] Иных правовых особенностей оборота недвижимых вещей в Основах установлено не было.

Важными нормативно-правовыми актами этого периода считают Постановление Съезда народных депутатов РСФСР от 3 декабря 1990 г. № 397-1, которое утвердило программу возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса, и принятый Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. Указанные нормативные акты уже обозначили право собственности на землю для физических лиц и их объединений.

Третий этап: 1992–1996 гг. Характеризуется началом полномасштабной приватизации земель сельскохозяйственного назначения, преобразованием колхозов и совхозов. Особую роль на данном этапе сыграл Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г.

Особенность данного этапа является то, что земельное законодательство формируется указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, приспособляющими земельно-имущественные отношения к новым социально-экономическим условиям страны. В этот период отменяются ограничения на распоряжение землями и иным имуществом, находящимся в частной собственности, законодательно стимулируется развитие рынков земель и иной недвижимости. Многие положения Земельного кодекса 1991 г. отменяются. Являясь по своей юридической значимости стержневым земельным законом, он теряет значимость ввиду главенства указов президента и становится преградой для реализации земельно-имущественной политики в стране.

Законодательно в 1990–1993 гг. были закреплены следующие основные цели проведения земельной реформы:

1) первоначальное разграничение земель на федеральные и субъектов РФ, удовлетворение потребности граждан и юридических лиц в земле, создание фонда перераспределения земель, установление и закрепление ставок земельного налога и методики определения цены на землю.

2) более интенсивная передача земель физическим и юридическим лицам в собственность, а также на иных вещных правах.

Исходя из обозначенных целей были сформулированы основные задачи:

развитие аграрной реформы;
дальнейшее постепенное трансформирование государственной собственности в земельно-имущественном комплексе в частную собственность.

Особенность данного этапа заключается в том, что принимаемые нормативные акты быстро устаревали вследствие быстро изменяющихся общественных потребностей и часто носили половинчатый характер.

Четвертый этап: 1996–2000 гг. Характеризуется пробельностью федерального законодательства, регулирующего оборот недвижимости, значительным отставанием правового регулирования от развития общественных отношений.

В 1996–2000 гг. основными правовыми актами, регулирующими оборот недвижимости, являлись:

Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»;

Указ Президента РФ от 14 февраля 1996 г. № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности»;

Указ Президента РФ от 16 мая 1997 г. № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами»;

Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев»;

Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» и др. [50]

На данном этапе основными нормативно-правовыми актами, регулирующими оборот недвижимости в России, явились нормы принятого в 1994 г. Гражданского кодекса РФ. Закрепленные в нем нормы способствовали развитию земельно-имущественного рынка и реализации сделок по перераспределению земельных участков и иной недвижимости между собственниками различных категорий.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения [53]. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 132 ГК РФ недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс [54]. Законодатель допускает, что к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Отметим, что вышеуказанными определениями недвижимости не исчерпывается перечень объектов, которые рассматриваются в качестве недвижимых вещей. Например, как недвижимое имущество рассматривалась самовольная постройка (п. 1 ст. 222 ГК). Однако законо-

датель не вводит этот термин в базовое понятие недвижимости. Толкование указанной нормы позволяет сделать вывод о том, что термин «постройка» является родовым понятием для искусственно созданных (но с нарушением установленного порядка) на земельном участке недвижимых объектов.

При обозначенной выше кодификации гражданского законодательства российский законодатель посчитал необходимым распространить правовой режим недвижимости на ряд транспортных средств, обладающих повышенной значимостью для жизнедеятельности государства. Кроме того, в силу закона к недвижимому имуществу может быть отнесено и иное имущество, контроль за оборотом которого законодатель посчитает необходимым осуществлять в более жестком режиме.

Режим недвижимого имущества устанавливался для предприятия в целом как имущественного комплекса (п. 1 ст. 132 ГК РФ). Необходимо отметить, что в состав предприятия как имущественного комплекса входят не только недвижимые по природе вещи (земельные участки, сооружения, здания, помещения и пр.), но и имущество, которое может быть перемещено без причинения несоразмерного ущерба его назначению, и, более того, имущественные права и обязанности (права требования, долги), объекты интеллектуальной собственности и приравненные к ним средства, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (такие как фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) (п. 2 ст. 132 ГК РФ). Совокупность указанных вещей, имущественных прав обязательно-правового характера и исключительных прав рассматривается законодателем в нераздельном единстве, что и позволяет устанавливать для предприятия как объекта гражданских прав единый правовой режим – в данном случае правовой режим недвижимости. В то же время обязательственные права и обязанности, входящие в состав предприятия, не являются вещами в строгом смысле, как не являются таковыми и исключительные права. Законодатель, включив в состав имущества предприятия указанные права и обязательства, на которые распространяется режим недвижимой собственности, исходил из некоей фикции, что указанные объекты гражданского права имеют вещественный характер и на них может распространяться право собственности. Однако, как отмечалось в литературе, только «в качестве элемента предприятия как комплекса его обязательственные права и обязанности, исключительные права могут считаться входящими в состав объекта права собственности. В обособленном же виде обязательственные требования и другие права на объекты, не имеющие вещественного характера, никак не могут входить в число объектов права собственности» [55].

Таким образом, с точки зрения действовавшего в указанный период российского законодательства состав недвижимого имущества не является

однородным. В зависимости от естественных свойств и предназначения законодатель разделил недвижимое имущество на три группы, в отношении которых устанавливался режим недвижимого имущества.

Как видим, при определении недвижимости законодателем использовано два подхода: во-первых, даны существенные признаки недвижимости (земля, неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению) и, во-вторых, указаны конкретные объекты, которые по правовому статусу являются недвижимыми вещами (земельные участки, обособленные водные объекты, воздушные и морские суда и пр.). Если второй способ определения недвижимости не влечет трудностей в применении на практике, поскольку его предмет конкретизирован как объект гражданского оборота, то определение недвижимости при помощи нескольких абстрактных признаков («прочная связь с землей», «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению») может вызвать трудности у правоприменителя. Действительно, в законодательстве отсутствует определение этих понятий, да и дать такие понятия, видимо, невозможно. Используемые законодателем формулы имеют оценочный характер и фактически оставлены на усмотрение правоприменителя (суда, учреждения юстиции, уполномоченного регистрировать права на недвижимость и сделки с ней, и др.). Об этом свидетельствуют и материалы судебно-арбитражной практики, в которой разрешаются вопросы по определению того, каковы критерии «прочной связи с землей» и степени несоразмерности ущерба назначению вещи при ее перемещении.

К примеру, Президиум Высшего арбитражного суда РФ, рассмотрев протест по одному из дел и направляя дело на новое рассмотрение в первую инстанцию, указал, что суд не исследовал вопрос о том, может ли быть признано объектом недвижимости одноэтажное деревянное здание площадью 10,5 квадратных метра и асфальтовое покрытие площадью 7 056,8 квадратных метра [56]. Вместе с тем практика федеральных арбитражных судов округов по вопросам квалификации асфальтового покрытия крайне противоречива. В одних случаях суд исходит из того, что такое не может выступать в качестве недвижимого имущества [57], в других занимает прямо противоположную позицию и рассматривает асфальтовое покрытие как самостоятельный объект недвижимости [58]. Иногда вывод о том, что конкретный объект (асфальтовое покрытие) является недвижимостью, обосновывался исходя из его предназначения, а также обстоятельств, связанных с его созданием [59].

При разрешении другого дела Президиум Высшего арбитражного суда РФ обосновал свой вывод о принадлежности имущества к недвижимому следующим образом: данные предприятия технической инвентаризации, отраженные в техническом паспорте на холодильник,

свидетельствуют о том, что холодильник относится к недвижимому имуществу как стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, к нему подведены стационарные коммуникации по электро- и водоснабжению, и оно является строением первой группы капитальности. Суд ошибочно исходил из того, что эти сведения относятся к зданию холодильника, а не к самому холодильнику, тогда как названное сооружение составляет единое целое. Выводы суда кассационной инстанции о том, что спорный объект является движимым имуществом, а поэтому на его отчуждение не требовалось согласия собственника, нельзя признать обоснованными. Отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда первой инстанции, суд кассационной инстанции в подтверждение отнесения спорного холодильника к движимому имуществу сослался на представленные ответчиком руководство по эксплуатации камеры холодильной и перечень выпускаемой продукции Алатырского завода низкотемпературных холодильников. В названных документах приведены техническое описание конструкции и технические характеристики холодильников, аналогичных спорному, свидетельствующие о том, что холодильник может быть демонтирован и перенесен на другое место. Однако эти данные не позволяют сделать вывод о том, что такое перемещение не будет связано с несоразмерным ущербом для использования холодильника по назначению. Напротив, исследованные и оцененные судом данные, в том числе акт сдачи-приемки работ по договору, указывают на то, что характер работ по привязке фундамента к местности, по изготовлению фундамента холодильника и монтажу холодильника свидетельствуют о возведении сооружения, относящегося к недвижимому имуществу, прочно связанному с землей [60].

По одному из дел, рассмотренных Федеральным арбитражным судом Северо-Западного округа в кассационном порядке, было необходимо дать оценку комплексу неразрывно связанных и подчиненных единой технологической цели сооружений. Суд, разрешая спор, исходил из того, что такие объекты, как инженерные коммуникации, маслобензоуловители и бензолушки (то есть подземные емкости с заглублением до двух метров), железобетонные ограды с бетонным фундаментом, одноэтажные складские помещения из кирпича с фундаментами, а также иные сооружения, которые относятся к основным фундаментам и совокупность которых является единым обособленным комплексом конструктивно сочлененных сооружений, относящихся к объектам капитального типа, неразрывно связанным с землей и со сроком эксплуатации не менее 50 лет, невозможно демонтировать без несоразмерного ущерба им и их назначению [61]. Установление этого обстоятельства влечет квалификацию данного комплекса как недвижимого имущества и применение соответствующих правил к совершаемым с ним сделкам.

Все вышеприведенные примеры из судебно-арбитражной практики свидетельствуют об определенной нестабильности оценки объектов недвижимости. Эта нестабильность и является следствием расплывчатости формулы, использованной законодателем для определения понятия недвижимости.

Помимо дефиниции недвижимости, большое практическое значение имеет то, кто определяет, что такое недвижимость. Если на органы юстиции возложена обязанность по регистрации прав и сделок с недвижимостью, то определение перечня объектов недвижимости не является обязанностью этих органов. Между тем очевидно, что без определения самого объекта невозможно зарегистрировать права на этот объект и сделки с ним. Определение объектов недвижимости возложено на органы технического и кадастрового учета. Работа по определению объектов недвижимости имеет два аспекта – технический и юридический. На первом этапе происходит вычленение признаков объекта недвижимости, в результате чего становится возможным индивидуализировать данный объект. В дальнейшем дается оценка этому объекту с точки зрения наличия у него признаков, предусмотренных законом по отношению к недвижимому имуществу, то есть определяется гражданско-правовой режим данной вещи с учетом существующего разделения объектов гражданского права на движимые и недвижимые.

Если оценка земельных участков как объектов недвижимости не вызывает проблем, то классификация различного рода сооружений, имеющих некоторую связь с землей, представляет некоторую сложность. Современные технологические возможности позволяют достаточно мобильно использовать различные сборно-разборные сооружения с перемещением их в пространстве. Практика свидетельствует о трудностях оценки различными учреждениями технической инвентаризации указанных объектов с точки зрения отнесения их к движимым либо к недвижимым вещам [62]. В обозначенный период Правительством РФ 26 июня 1999 г. была разработана и утверждена «Федеральная целевая программа «Развитие земельной реформы в РФ на 1999–2002 гг.»».

Проведенные исследования показывают, что земля становится объектом недвижимости лишь с определенного момента. Таким моментом является наделение земли правовым режимом земельного участка, который, в свою очередь, также оказывается юридически значимым понятием. До того момента как земельный участок индивидуализируется путем кадастровой оценки и установления его местонахождения с целью вовлечения в гражданский оборот, этот земельный участок остается объектом регулирования государственного права, поскольку является неразрывной составной частью территории государства как публично-правового образования, осуществляющего территориальное верховенство. Природа территориального верховенства предполагает «назначение

государственной территории быть не только пространственной сферой, в границах которой обеспечивается суверенное осуществление государственной власти, но и объектом суверенного властвования» [63]. Государство, регулируя оборот движимостей и недвижимостей, в зависимости от того, что является объектом правоотношений, устанавливает специальные правила, которым должен подчиняться гражданский оборот, то есть вводит правовой режим данного имущества [64]. Правовой режим недвижимого имущества определяется установлением его принципов, особенностями возникновения, изменения и прекращения прав в отношении него, законодательно установленным объемом правомочий и несением обязанностей, связанных с недвижимым имуществом и реализуемых при совершении сделок с ним, а также установлением юридических гарантий в отношении недвижимости.

Анализ правовых норм законодательства исследуемого периода показывает, что земельные участки, в своей совокупности составляющие территорию государства, выполняют и гораздо более важную функцию публично-правового характера, предназначение которой – объединять территорию государства. Это обстоятельство предполагает возможное ограничение всех иных функций, которые могут выполняться землей, в том числе и при ее вовлечении в гражданский оборот.

Индивидуализация земельных участков (то есть создание предпосылок для их вовлечения в гражданский оборот) производится в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (далее – Закон о земельном кадастре) [65]. Правовая дефиниция земельного участка содержится в ст. 1 указанного закона. Под земельным участком понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка [50]. Моментом возникновения земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель (п. 3 ст. 14 Закона о земельном кадастре). Значение кадастровых книг заключается в том, что они служат технической основой для индивидуализации земельного участка как объекта недвижимости. Таким образом, кадастровая оценка земельного участка индивидуально определяет земельный участок в качестве объекта, годного к гражданскому обороту.

До проведения кадастровой оценки земельного участка (другими словами, до того момента, как он не вычленен из общего земельного массива, то есть индивидуально не определен) невозможно говорить о его вовлечении в гражданский оборот. Этот земельный участок остается в

общем массиве территории государства и, являясь составной частью этой территории, не может выполнять функции объекта гражданского права.

Таким образом, процедура вовлечения земельного участка в гражданский оборот проходила в два этапа:

1) его индивидуализация, заключающаяся в кадастровой оценке, выделении из общего массива земельной территории государства, что фиксируется в кадастровых книгах;

2) определение юридической судьбы этого участка путем фиксации прав на него в определенных реестровых книгах за определенными субъектами гражданского права (в Российской Федерации эта процедура осуществляется путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП)).

С точки зрения юридической техники нет никаких препятствий к тому, чтобы исключить из понятия недвижимости земельные участки. Однако невозможно даже помыслить, чтобы законодатель поступил таким образом и исключил земельные участки из понятия недвижимости, сохранив при этом режим недвижимого имущества в отношении иных объектов.

Экскурсы в историю и апелляция к современным правовым системам свидетельствуют о том, что объем понятия недвижимости может быть расширен, например путем наделения режимом недвижимости вещей, являющихся движимыми по природе, либо даже имущества, которое нематериально по своей природе [50], но нигде и никогда закон не рассматривал земельные участки в качестве движимых вещей, оставляя при этом режим недвижимости за иными объектами гражданского права (например, за зданиями и сооружениями). Указанное обстоятельство весьма убедительно доказано С.А. Бабкиным, который изложил понятие недвижимости, используя сравнительно-правовой метод исследования и привлекая к своей работе законодательные материалы многих государств, принадлежащих к различным правовым системам [50]. Не случаен вывод, к которому пришел С.А. Бабкин: земля принципиально не может не быть недвижимостью. При наделении режимом недвижимости определенных объектов гражданского оборота законодатель вынужден исходить прежде всего из того обстоятельства, что земля недвижима по природе.

Таким образом, признак недвижимости, изначально лежащий в ее законодательном определении, имеет объективный характер, поскольку предполагает непремещаемость этих объектов гражданского оборота и, как следствие, необходимость наделения их особым правовым статусом, во всяком случае, предполагающим неизбежную специфику их оборота по сравнению с оборотом движимых по природе вещей. Именно специфика самого объекта (недвижимости) объективно требует специальной организации его оборота, но никак не особенности оборота определяют специфичность объекта правового регулирования.

Это же обстоятельство влечет необходимость наделения режимом недвижимости всех сопряженных с землей объектов гражданского права. Их связь с земельными участками имеет столь существенный с экономической точки зрения характер, что приводит к появлению такого юридического термина, как «неразрывная связь с землей». Однако еще сто лет назад Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности: несомненно, строительная техника, позволяющая перемещать многоэтажные дома, способна еще более затруднить и без того не особенно твердое отличие движимости от недвижимости» [66]. Эти слова сегодня еще более актуальны. В процессе правоприменения постоянно возникает необходимость определять возможность физического перемещения недвижимых вещей без причинения ущерба их назначению. Судам при разрешении споров об отнесении тех или иных объектов к недвижимым вещам приходится решать прежде всего вопрос о том, насколько прочно эти объекты связаны с землей, на которой они расположены. При этом степень усмотрения суда в данном вопросе велика и делаемые оценки весьма субъективны [50].

Следует отметить, что действовавшее в рассматриваемый период гражданское законодательство не предусматривало единых договорных моделей для совершения различных сделок с недвижимостью (так, законодатель устанавливает нормы о купле-продаже недвижимости, но при этом специальные нормы об аренде установлены только в отношении одной из разновидностей недвижимости – зданий и сооружений).

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что основной целью реформирования оборота недвижимости на этом этапе явилась активизация передачи в собственность граждан и юридических лиц земли, находящейся под объектами недвижимости и приватизированными предприятиями, для увеличения поступлений в бюджеты различных уровней.

Основными задачами земельной реформы на данном этапе можно считать:

- упрочение гарантий конституционных прав граждан на землю и иное имущество;

- интенсификацию рыночного оборота земли и иной недвижимости, развитие ипотечного кредитования;

 - оптимизацию системы земельно-имущественных платежей;

 - динамичное развитие земельно-имущественного законодательства;

 - усиление надзора и контроля за использованием и охраной земель со стороны органов государственной власти и местного самоуправления, повышение роли мониторинга земель;

 - продолжение приватизации и перераспределения земель.

В законодательстве нашли закрепление положения о том, что физические и юридические лица – собственники приватизированных предприятий имеют преимущественное право на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится такое предприятие.

Пятый этап – 2001–2007 гг. В этот период были приняты следующие основополагающие нормативно-правовые акты:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»;

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»;

Федеральный закон от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации»;

Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»;

Федеральная целевая программа «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006–2010 годы и на период до 2013 года» [50].

Статья 130 ГК РФ, дающая определение содержания недвижимости, за минувшие 25 лет редактировалась трижды, но неизменными были и остаются два критерия отнесения вещей к категории недвижимых:

материальный – степень связи этих вещей с землей (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты – это то, что физически неотделимо от земли, а леса, многолетние насаждения, здания, сооружения – это вещи, которые могут быть отделены от земли физически, но такое отделение приведет к причинению несоразмерного ущерба их назначению);

юридический – вещи относятся к разряду недвижимых в силу закона или признаются таковыми в связи с разного рода юридически значимыми действиями (такими как регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок). Данный критерий используется и для отнесения к категории недвижимости движимых по своей природе вещей, которые не имеют тесной связи с землей и могут быть отделены от нее без всякого ущерба для их назначения. Однако их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель счел необходимым распространить на них

правовой режим недвижимого имущества. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В рамках данной статьи такие объекты рассматриваться не будут.

Согласно первоначальной редакции ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относились земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. При этом в 2005 г. к недвижимости были отнесены также объекты незавершенного строительства, а в 2006 г. из ее состава исключены сначала обособленные водные объекты, а затем леса и многолетние насаждения. Это объяснялось тем, что леса и водные объекты и так «привязаны» к землям, на которых они расположены, и являются «принадлежностью», которая следует судьбе главной вещи – земельного участка (согласно п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся на нем растения и водные объекты).

Первоначально (2001 г.) под земельным участком понималась часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 6 ЗК РФ – редакция, действовавшая до 2008 г.). Это весьма удачное определение земельного участка, указывающее на наличие границ как сущностное (и при этом единственное) его отличие от земель вообще, также однозначно характеризовало почвенный слой как неотъемлемую часть земельного участка. Последнее представляется важным, поскольку гражданское законодательство (и того времени, и действующее) предусматривает лишь, что право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой (п. 2 ст. 261 ГК РФ). Иными словами, в гражданском законодательстве заложен подход, позволяющий рассматривать почвенный слой как нечто отдельное от земельного участка, по сути приравнивая его по правовому режиму к находящимся на земельном участке растениям.

С 2008 г. под земельным участком стала пониматься часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, а в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные земельные участки (ст. 11.1 ЗК РФ, редакция 2008–2014 гг.). При этом почвенный слой перестал рассматриваться в качестве элемента земельного участка.

С 2015 г. земельный участок рассматривается как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие идентифицировать ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). Таким образом, за полтора десятка лет дефиниция земельного участка как базового элемента недвижимости менялась несколько раз.

ГК РФ по-прежнему признает недвижимостью также и предприятие как имущественный комплекс, в состав которого входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. Впрочем, регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимый вопрос: какое именно имущество входит в состав этой недвижимости? При этом входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения все равно регистрируются как отдельные объекты недвижимости. Исходя из этого в рамках реформы гражданского законодательства (2009–2012 гг.) предполагалось перестать считать предприятие недвижимостью. Соответствующий законопроект весной 2012 г. внес в Государственную Думу Президент Российской Федерации. Указанный законопроект принят в первом чтении, однако дальнейшего продвижения эта идея не получила.

Кроме того, с 2013 г. ГК РФ (ст. 133.1) предусматривает, что совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (таких, например, как железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь, признается единым недвижимым комплексом [50].

Основная цель правового регулирования оборота недвижимости на данном этапе – установление наибольшего соответствия земельного законодательства сложившимся в обществе земельно-имущественным отношениям.

К важнейшим задачам земельно-имущественной реформы в 2001–2007 гг. можно отнести создание условий и завершение процессов:

изменения прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности или аренды;

совершенствования методики распределения между бюджетами различных уровней доходов, полученных от распоряжения землей, находящейся в государственной собственности;

перехода к новым принципам налогообложения собственников земель и землепользователей, расчета налога на жилую недвижимость на основе формирования всеобъемлющего реестра объектов и субъектов налогообложения, развития массовой оценки недвижимости;

совершенствования методики установления организационно-правовых обременений на использование земли и иной недвижимости, в том числе

порядка и условий установления различного рода сервитутов, процедуры резервирования земель для государственных и муниципальных нужд;

принятия правовых актов о зонировании территорий органами местного самоуправления.

Шестой этап (2008–2014 гг.). Основные принятые нормативно-правовые акты и программы:

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений»;

Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения»;

Концепция развития сельских территорий на период до 2020 года;

Федеральная целевая программа социального развития села;

Доктрина продовольственной безопасности России и другие нормативные акты [50].

В развитии положений обозначенной доктрины Минздравсоцразвития РФ приказом от 2 августа 2010 г. закрепило новые нормы потребления продуктов питания. Они немного меньше рекомендованных Институтом питания РАМН, но существенно больше норм, определенных Федеральным законом «О потребительской корзине» от 31 марта 2006 г. № 44-ФЗ.

Важнейшая цель этого этапа – упорядочить земельно-имущественные отношения, дать импульс более эффективному (с точки зрения государства) использованию земель и иного имущества.

Основными задачами являлись:

формирование необходимых условий для применения механизма принудительного прекращения прав на землю при ее ненадлежащем использовании – для этого Правительство РФ было наделено полномочиями по установлению критериев существенного снижения плодородия земель и значительного ухудшения экологической обстановки, а также признаков неиспользования или ненадлежащего использования земельных участков;

законодательное решение (на основе закрепления новых механизмов) проблемы невостребованных земельных долей. Законодателем были определены основания и процедура признания их таковыми, порядок выдела земельного участка в счет земельных долей, условия и порядок межевания такого участка, а также предоставления его сельскохозяйственной организации или фермеру;

расширение полномочий органов местного самоуправления по управлению земельными долями. Законодательно за органами местного самоуправления были закреплены добавочные полномочия по проведению

общих собраний, подготовке проектов межевания земельных участков и проведению реестровых работ.

Законодательно закреплён механизм отказа от права собственности на земельную долю.

Из норм действующего законодательства исключен ряд существенных положений, регламентирующих территориальное землеустройство. Так, из объектов землеустройства был исключен земельный участок.

Проведено частичное межведомственное перераспределение полномочий по управлению земельным фондом РФ на федеральном уровне.

Вместе с тем на данном этапе развития ни в одном из принятых нормативных актов не затрагивались вопросы совершенствования государственного и муниципального управления земельно-имущественными отношениями.

Седьмой этап: с 2014 г. по настоящее время. Основной целью является развитие государственного управления земельным фондом и недвижимостью.

Так, приняты или находятся на рассмотрении:

механизм предоставления земельных участков (171-ФЗ от 23 июня 2014 г. «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу в 2015 г.));

нормативно-правовые акты, направленные на совершенствование государственного земельного надзора и муниципального контроля (234-ФЗ от 21 июля 2014 г. «О внесении изменений в отдельные нормативные акты Российской Федерации (вступил в силу в 2015 г.));

нормативно-правовые акты, существенно изменяющие процедуру изъятия земель для государственных и муниципальных нужд (499-ФЗ от 31 декабря 2014 г. «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу в 2015 г.));

положения, трансформирующие определение налоговой базы для объектов недвижимого имущества исходя из их кадастровой стоимости (284-ФЗ от 4 октября 2014 г. «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и части второй Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»» (вступил в силу в 2015 г.));

положения, определяющие необходимость проведения комплексных кадастровых работ (447-ФЗ от 21 декабря 2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу в 2015 г.));

положения, закрепившие изменение условий осуществления кадастровой деятельности (452-ФЗ от 30 декабря 2016 г. «О федеральном

бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» (вступил в силу 1 июля 2016 г.);

положения, направленные на интеграцию кадастра и регистрации прав на недвижимость, – Федеральный закон 218-ФЗ от 13 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» (вступил в силу в 2017 г.);

положения, изменяющие условия осуществления кадастровой оценки – Федеральный закон 237-ФЗ от 3 июля 2016 г. «О государственной кадастровой оценке» (вступил в силу в 2017 г.);

находится на рассмотрении в Государственной Думе проект нового закона «О землеустройстве» (внесен в сентябре 2018 г.) [50].

В рассматриваемый период в определение недвижимости были внесены некоторые изменения.

Под недвижимостью (недвижимым имуществом, недвижимыми вещами) в настоящее время следует понимать объекты гражданских прав, перемещение в пространстве которых невозможно без причинения ущерба.

К таким объектам относятся:

1) земельные участки – части земной поверхности, границы которых определены в соответствии с федеральными законами;

2) участки недр – участки земной коры ниже почвенного слоя, а также ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающихся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения;

3) здания – результаты строительства, представляющие собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

4) сооружения – результаты строительства, представляющие собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

5) объекты незавершенного строительства – здания, строения, сооружения, строительство которых не завершено. В судебной практике к объектам, не завершенным строительством, относят объекты, строительство которых приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено и которые не являются предметом действующего договора строительного подряда (см. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 9 августа 2012 г. № 09АП-17326/2012-ГК РФ по делу № А40-79924/11-11-664);

б) все иные объекты, подпадающие по своим характеристикам под объекты недвижимого имущества, например машино-места [50].

В материалах судебной практики содержатся выводы судебных органов, касающиеся общих характеристик объектов недвижимости. Так, Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд при рассмотрении дела отметил, что объект недвижимого имущества должен иметь тесную связь с землей, обладать полезными свойствами, которые могут быть использованы собственником независимо от земельного участка, на котором данный объект находится, а также от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иного недвижимого имущества. Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд отметил, что главными отличительными признаками объектов недвижимого имущества являются неразрывная связь с землей и невозможность перемещения объекта без нанесения несоразмерного ущерба их назначению; к физическим (природным) признакам относятся естественные свойства вещей, характерные только для недвижимого имущества, такие как прочность, долговечность, стационарность, фундаментальность, индивидуальная определенность, обусловленная в том числе и адресностью (местом нахождения) недвижимой вещи, и т. д.

Кроме того, недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может быть признан единый имущественный комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных объектов, неразрывно связанных физически или технологически (включая линейные объекты: железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы, автомобильные и железные дороги и др.).

К объектам недвижимости также относятся объекты гражданских прав, подлежащие государственной регистрации, а именно:

1) воздушные суда – летательные аппараты, поддерживаемые в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды;

2) морские суда – самоходные или несамоходные плавучие сооружения, используемые в целях мореплавания;

3) суда внутреннего плавания – суда, предназначенные для эксплуатации на внутренних водных путях;

4) космические объекты – объекты космической инфраструктуры и объекты космической техники, которые используются в целях проведения работ по исследованию и использованию космического пространства, включая Луну и другие небесные тела;

5) иные объекты, которые в соответствии с законодательством являются недвижимым имуществом.

Объекты гражданских прав, которые не отнесены к объектам недвижимого имущества, являются движимым имуществом. К такому виду имущества относятся, в частности, деньги и ценные бумаги.

По общему правилу, регистрация вещей, относящихся к движимому имуществу, не требуется. Однако федеральным законодательством могут быть установлены случаи обязательной регистрации таких объектов гражданских прав. Так, обязательной регистрации подлежат транспортные средства, предназначенные для участия в дорожном движении на территории РФ.

Поправки, внесенные в ЗК РФ начиная с 2014 г., были весьма масштабны. Основная их цель – трансформация механизмов государственного управления земельными ресурсами:

- существенное изменение правил предоставления земельных участков субъектам земельно-имущественных отношений (юридическим и физическим лицам);

- радикальный пересмотр процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- новые подходы к осуществлению государственными и муниципальными органами контрольно-надзорных функций и мониторинга за землепользованием.

В настоящее время нормативно закреплены и методически прописаны следующие виды мониторинга:

- использования земель в соответствии с их целевым назначением; состояния земель, то есть изменения их количественных и качественных характеристик;

- земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства (проводится в особом порядке).

Существенные трансформации произошли в налогообложении объектов земельно-имущественных отношений.

Таким образом, принятое на рассматриваемом этапе земельное законодательство сопоставимо с наиболее радикальным периодом правового регулирования земельно-имущественных отношений, а именно 1990–1991 гг. Поскольку изменения были направлены не столько на трансформацию прав граждан и юридических лиц или основ земельного строя, сколько на модернизацию управленческих аспектов в области земельно-имущественных отношений, можно говорить об организационно-правовом реформировании управления земельно-имущественными отношениями.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступил в силу 1 января 2017 г. (за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 1 января 2020 г). [50].

Указанный закон призван свести государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и его кадастровый учет в единую систему учета и регистрации. Предполагается формирование Единого государственного

реестра недвижимости, который объединит данные кадастрового учета и ЕГРП. Проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее теперь будет исключительно Росреестр и его территориальные органы.

В соответствии с Законом № 218-ФЗ сведения о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе теперь будут внесены в кадастр недвижимости.

Заявления о государственном кадастровом учете и госрегистрации прав подаются лицами, указанными в ст. 15 данного закона. Такое заявление и необходимые документы можно представить в бумажном виде (лично или отправить по почте), равно как и в форме электронных документов (через портал госуслуг или сайт Росреестра).

Отныне место подачи заявления и документов не будет зависеть от места нахождения объекта недвижимости. Обращаться можно в любое подразделение Росреестра или подать документы лично через любой МФЦ.

Указанный закон устанавливает единственный случай отказа в приеме документов о кадастровом учете и госрегистрации прав – если не установлена личность заявителя, обратившегося с заявлением.

Ст. 16 закона устанавливает сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Ст. 26 устанавливает основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.

Первоначальная редакция закона ст. 26 содержала 51 основание, тогда как уже в третьей его редакции содержится 55 оснований для приостановления.

Согласно новым правилам, установленным Законом № 218-ФЗ, кадастровый учет, государственная регистрация возникновения и перехода права будут подтверждаться выпиской из ЕГРН, а госрегистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе, выражающей содержание сделки. Удостоверение проведенного учета и госрегистрация прав свидетельством новым законом не предусмотрены.

Статья 68 Закона № 218-ФЗ содержит положения об условиях компенсации за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН.

Компенсация за единственно пригодное для постоянного проживания жилое помещение выплачивается однократно собственнику, который по не зависящим от него причинам не вправе истребовать его от добросовестного приобретателя, а также добросовестному приобретателю, от которого оно было истребовано. Согласно указанному закону условием ее выплаты является невозможность получить от третьих лиц возмещение,

установленное вступившим в законную силу решением суда, по причине прекращения взыскания по исполнительному документу (например, в связи с внесением записи об исключении должника-организации из ЕГРЮЛ).

Однако обращаем внимание на то, что положение Закона о компенсации за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН, вступает в силу лишь с 1 января 2020 г.

Насколько успешны проводимые изменения законодательства, покажет время. Говорить об окончании правового реформирования земельно-имущественного законодательства преждевременно. Осенью 2018 г. Минэкономразвития подготовило проект поправок, направленных на совершенствование порядка определения правового режима использования земель. В случае их принятия с 2025 г. в России вместо семи категорий земель появится восемнадцать территориальных зон, для которых устанавливаются разрешенные виды использования земельных участков. По нашему мнению, при таком переходе возникают значительные риски для экологии. Например, значительная часть лесов может быть передана под застройку, а природоохранные территории уменьшатся в несколько раз и перестанут выполнять свои функции [50].

В настоящее время в России работа по совершенствованию организационного, экономического и правового регулирования оборота недвижимости активно продолжается. Поэтому действующее национальное законодательство будет и в дальнейшем подвергаться значительной трансформации.

Необходимо отметить, что правовой режим недвижимости непрерывно эволюционирует. Принятие какого-либо закона, которым устанавливаются особенности оборота объектов недвижимости или отдельных его видов, изменяет правовой режим недвижимых вещей. При этом основные фундаментальные характеристики недвижимости, такие как понятие, определение объектов недвижимости, требования о государственной регистрации недвижимости, в целом остаются неизменными, хотя при определенных обстоятельствах и могут быть изменены волей законодателя (например, в случае, если будут определены новые виды объектов недвижимости).

Об эволюции понятия недвижимости и правового режима недвижимых вещей и сделок с ними свидетельствует и исторический опыт законодательного регулирования этих институтов в российском (советском) праве: от полного отказа от данной категории в период возникновения советской государственности и правовой системы до современной детальной, многоаспектной, непрерывно обновляемой системы правовых норм, устанавливающих понятие недвижимости, основы, порядок и принципы совершения сделок с нею.

Государство должно учитывать то обстоятельство, что недвижимое имущество расположено на земле, которая составляет основу государственной жизни. По этому поводу еще П.П. Цитович отмечал: «Все недвижимости суть в то же время подразделения государственной территории и потому, входя в состав имущества разных лиц, вместе с тем находятся под *jus eminentis* государства. Отсюда: а) все они подвержены принудительному отчуждению по распоряжению Верховной Власти; б) распределение недвижимостей и их употребление связаны с жизненными интересами государства. Вот почему так называемый режим недвижимостей не предоставлен произволу и согласию тех, между которыми они распределены» [67]. Значение земли как недвижимости, с существованием на которой неразрывно связана сама жизнь государства, столь велико, что политологи и юристы справедливо выдвигают на первый план публичную значимость поземельной недвижимости. Так, американский социолог Эдвин Тоффлер отмечает стратегическое значение недвижимости в геополитическом контексте [68].

ГЛАВА 2. СДЕЛКИ В СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

2.1. Понятие и признаки сделки

Легальное определение сделок дано в ст. 153 ГК РФ: сделки – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей [69].

В п. 50 Постановления Пленума ВС РФ № 25 содержатся следующие разъяснения: по смыслу ст. 153 ГК при решении вопроса о правовой квалификации действий участника (участников) гражданского оборота в качестве сделки для целей применения правил о недействительности сделок следует учитывать, что сделкой является волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (например, гражданско-правовой договор, выдача доверенности, признание долга, заявление о зачете, односторонний отказ от исполнения обязательства, согласие физического или юридического лица на совершение сделки). Отсюда следует, что сделки являются разновидностью юридического факта – конкретного жизненного обстоятельства, с которым нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В связи с этим целесообразно рассмотреть сделку в системе юридических фактов с точки зрения классификации сделок по волевому признаку. Сделка является действием, то есть подконтрольна воле лица, ее совершающего, и совершается лишь постольку, поскольку имеется воля и волеизъявление этого лица на совершение такой сделки. Следовательно, сделка всегда носит волевой характер и для ее совершения необходимо, чтобы субъект понимал значение своих действий и мог ими руководить, поскольку только в этом случае у него может быть воля как внутренне осознанное намерение достичь того или иного правового результата, а его волеизъявлению придается юридическое значение. Кроме того, воля и волеизъявление должны соответствовать друг другу и не должны быть опорочены (лицо совершает сделку не под влиянием обмана или угрозы либо иных факторов, влияющих на волеизъявление, четко представляя себе предмет, природу сделки и иные юридически значимые обстоятельства). Сделка как действие должна иметь юридический характер, то есть порождать правовые последствия – возникновение права пользования вещью у арендатора в договоре аренды, обязанность выполнить работу у подрядчика в договоре подряда и т. п. В связи с этим не являются сделками соглашения лиц, не имеющие правового характера (договоренность сходить в картинную галерею, покататься на коньках и т.п.).

Сделки – это правомерные действия, то есть они должны соответствовать закону и иным правовым актам. По данному признаку сделки отличаются от правонарушений, представляющих собой волевые юридические, но не соответствующие закону и иным правовым актам действия. Если сделка не соответствует закону или иному правовому акту, она может быть признана недействительной либо является ничтожной. Законом также могут предусматриваться иные последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка относится к индивидуальным юридическим актам, которые необходимо отграничивать от юридических поступков. Будучи индивидуальным юридическим актом, сделка характеризуется особой направленностью на достижение определенного правового результата, тогда как правовые последствия юридического поступка наступают независимо от направленности воли субъекта на их создание. У лица, обнаружившего потерянную вещь, возникают обязанности, предусмотренные ст. 227 ГК РФ, и права, предусмотренные ст. 228, 229 ГК РФ, хотя оно к этому, вероятнее всего, не стремилось. Автор романа стремится создать в первую очередь не юридические последствия, а реализовать свои творческие потребности, поделиться своими идеями, однако авторские права возникают в силу самого факта создания литературного произведения независимо от того, желает ли этого писатель. Такие юридические действия относятся к юридическим поступкам.

Совершая сделку, стороны стремятся создать именно те правовые последствия, которые присущи данной сделке. Например, продавец намерен передать право собственности на вещь покупателю, получив за это деньги, так же как и покупатель, передавая деньги, желает сделать приобретаемую вещь своей собственностью. Типичный правовой результат, ради которого совершается сделка, присущая данному виду сделок правовая цель называется каузой (основанием) сделки.

Сделки необходимо отличать от таких видов индивидуальных юридических актов, как административные акты и судебные решения, которые также характеризуются направленностью на достижение конкретных правовых последствий. Данные акты исходят от органов власти, которые, принимая их, реализуют свою компетенцию и в качестве таковых не становятся субъектами возникших правоотношений, что характерно для сделок: лица, совершившие сделку, всегда являются участниками возникшего в результате нее гражданского правоотношения. Будучи субъектами публичного права, органы власти в результате своей деятельности, в том числе посредством принятия индивидуальных актов, порождают прежде всего публично-правовые, административные правоотношения, основанные на власти и подчинении, но наряду с этим могут вызвать и гражданско-правовые отношения. Так, принятие государственным органом решения о выкупе земельного участка (ст. 279 ГК РФ) создает ряд обязанностей административного характера, однако условия выкупа определяются соглашением с собственником участка и отношения, связанные с заключением соглашения и прекращением права собственности на земельный участок, являются гражданско-правовыми.

2.2. Виды сделок

Проведенные исследования норм национального законодательства показывают, что сделки могут быть классифицированы по различным основаниям [69]:

1. По количеству сторон и направленности их воли сделки подразделяются на одно-, дву- и многосторонние. Односторонней признается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны (ст. 154 ГК РФ). К односторонним сделкам относятся, в частности, выдача доверенности, завещание, принятие наследства, отказ от наследства, выдача независимой гарантии. По общему правилу односторонняя сделка создает обязанности только для лица, совершившего сделку (например, лицо, публично обещавшее награду, принимает на себя обязанность выплатить

обещанную награду любому, кто совершил соответствующее действие). Возложить обязанность на другого субъекта посредством собственно-го одностороннего волеизъявления недопустимо, за исключением случаев, предусмотренных законом либо соглашением с этим субъектом. Так, ст. 1137 ГК РФ допускает возложение на наследника исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ).

Двусторонние сделки – это сделки, для заключения которых необходимо выражение согласованной воли двух сторон. Дву- и многосторонние сделки называются договорами, это соглашения двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст. 420 ГК РФ). Двусторонние сделки отличаются от многосторонних направленностью воли сторон. Двусторонняя сделка может состояться лишь в том случае, если у двух сторон воли и волеизъявления являются противоположными по направленности и встречными по содержанию. Так, одно лицо желает продать автомобиль, другое – купить его (если оба субъекта будут намерены продать свои автомобили, то договор купли-продажи между ними не будет заключен). Встречность содержания означает волю обеих сторон заключить договор на согласованных и взаимно приемлемых условиях (если продавец желает получить оплату в полном объеме при заключении договора, а покупатель настаивает на рассрочке платежа, то договор купли-продажи также не состоится). В многосторонней сделке воли и волеизъявления сторон не имеют противоположной направленности, а характеризуются единой направленностью на достижение общей цели. Так, в договоре простого товарищества (ст. 1041 ГК РФ) стороны объединяют свои вклады для того, чтобы совместными усилиями достичь какой-то общей цели (например, построить здание). Субъекты, желающие зарегистрировать полное товарищество в качестве юридического лица (ст. 69, 70 ГК РФ), заключают учредительный договор в целях создания товарищества, определения порядка совместной деятельности по его созданию. Общие положения об обязательствах и о договорах применяются и к односторонним сделкам, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки.

2. По моменту, с которого сделка считается заключенной, сделки делятся на реальные и консенсуальные. Достижение соглашения необходимо для совершения любой сделки, в которой участвуют две и более стороны, однако для некоторых сделок этого достаточно, чтобы считать сделку совершенной, тогда как для других помимо соглашения требуется передача вещи. Консенсуальные сделки – это сделки, которые

считаются заключенными с момента достижения соглашения в требуемой законом форме. Большинство сделок являются консенсуальными (договор купли-продажи, аренды, подряда, оказания услуг, поручения, комиссии). Консенсуальная сделка порождает между сторонами обязательственное правоотношение, и все дальнейшие действия сторон, даже если они совершаются в тот же самый момент, представляют собой исполнение заключенной сделки. Так, в договоре розничной купли-продажи моменты заключения и исполнения сделки, как правило, совпадают, однако передача вещи покупателю и уплата им денег – это действия по исполнению договора купли-продажи, заключенного в данном случае в устной форме. Передача вещи в аренду есть исполнение договора аренды со стороны арендодателя. Реальные сделки – это сделки, которые считаются заключенными с момента передачи вещи. К их числу относятся, в частности, договор займа, договор перевозки грузов, договор банковского вклада, договор доверительного управления имуществом. В данных сделках передача вещи есть не исполнение, а заключение договора. Это означает, что до тех пор, пока вещь не передана, договор не считается заключенным. Соответственно, подписанный обеими сторонами договор займа, оформленный в виде единого документа, не порождает ни права заемщика требовать выдачи суммы займа, ни обязанности займодавца ее передать. Обязательственное правоотношение между сторонами возникнет лишь тогда, когда деньги будут переданы заемщику. Некоторые виды договоров могут иметь конструкцию как реального, так и консенсуального договора. Например, договор дарения по общему правилу является реальным, однако при соблюдении предусмотренных законом условий обещание дарения имеет юридическое значение (п. 2 ст. 572, 574 ГК РФ); договор хранения в бытовой сфере является реальным, однако если хранителем выступает специализированная организация, он может быть консенсуальным (ст. 886 ГК РФ); договор безвозмездного пользования (ссуды) может быть как реальным, так и консенсуальным (ст. 689 ГК РФ).

3. По наличию (отсутствию) встречного предоставления сделки подразделяются на возмездные и безвозмездные. Возмездная сделка – это сделка, в которой сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. Подавляющее число сделок являются возмездными: за передаваемую вещь в договоре купли-продажи покупатель уплачивает деньги; за полученную в собственность вещь в договоре ренты плательщик ренты предоставляет ренту; за выполненную работу подрядчик получает деньги или иное неденежное предоставление. Необходимо обратить внимание, что ГК устанавливает презумпцию возмездности договора (п. 3 ст. 423 ГК РФ), а следовательно, даже если непосредственно в договоре не оговорено встречное удовлетворение, это не означает, что договор является безвозмездным.

В этом случае размер встречного предоставления определяется исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги (п. 3 ст. 424 ГК РФ). Безвозмездная сделка – это сделка, в которой одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления. Безвозмездные отношения нетипичны для гражданского права, и таких сделок немного: договор дарения, безвозмездного пользования (ссуды), договор поручения (по общему правилу).

4. В зависимости от того, обусловлена ли действительность сделки наличием (отсутствием) ее основания (каузы), сделки могут быть каузальными и абстрактными. Каузальная сделка – это сделка, из содержания которой видна ее правовая цель и реализация данной цели является необходимым условием действительности сделки. Перенесение на покупателя права собственности в договоре купли-продажи, передача денег в собственность в договоре займа образуют каузу договора купли-продажи и договора займа соответственно. Если продавец не имеет намерения передать вещь в собственность покупателю, а покупатель – уплатить за нее деньги, то договор купли-продажи является мнимой сделкой (п. 1 ст. 170 ГК РФ), что означает его ничтожность. Если деньги по договору займа не были переданы, то договор не заключен, что исключает обязанность заемщика по их возврату. Большинство сделок являются каузальными.

Абстрактная сделка – это сделка, правовая цель которой из ее содержания не видна и ее осуществление (неосуществление) не влияет на действительность сделки. Сделка называется абстрактной, потому что она отвлечена от своего основания. Безусловно, это основание у каждой сделки есть (вексель выдается не просто так, а потому, что между сторонами состоялось заемное обязательство либо покупатель передал его в качестве средства расчета по договору купли-продажи и т.п.). Однако эти отношения не важны для решения вопроса о том, обязан ли векселедатель платить по векселю. Вексель – это ничем не обусловленное обязательство векселедателя уплатить указанную в нем сумму, поэтому если он отвечает всем установленным законом требованиям к форме и содержанию, этого достаточно для обязания векселедателя заплатить векселедержателю независимо от того, в связи с какими отношениями вексель был выдан. Даже если договор купли-продажи, по которому покупатель передал в качестве оплаты вексель, будет признан недействительным, это не влечет недействительности векселя и не освобождает векселедателя от обязанности произвести платеж. Абстрактные сделки немногочисленны (помимо выдачи векселя к ним можно отнести выдачу независимой гарантии).

5. По наличию (отсутствию) в сделке условия как юридического факта, с которым стороны связали возникновение (прекращение) прав и обязанностей по сделке, сделки могут быть обычными и условными. В обычных сделках права и обязанности сторон возникают либо с момента их заключения, либо в сроки, установленные законом или договором, а прекращаются в момент исполнения сделки либо иной момент, также определяемый законом или договором. Условная сделка – это сделка, в которой возникновение или прекращение прав и обязанностей поставлено сторонами в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

Условие как юридический факт, с которым стороны связывают правовые последствия сделки, должно отвечать определенным требованиям:

1) принадлежность будущему: обстоятельство на момент заключения сделки не наступило;

2) осуществимость: должна иметься реальная возможность фактического наступления такого условия (например, в настоящее время нельзя включить в сделку условие «если удастся долететь до Плутона»);

3) законность – соответствие требованиям закона и иных правовых актов, в том числе основам правопорядка и нравственности (недопустимо включение в сделку условия «если продавец уклонится от налогов», «если удастся вступить в брак с двумя женщинами»);

4) отсутствие неизбежности наступления: сторонам неизвестно, наступит данное обстоятельство или не наступит. В связи с этим не может рассматриваться в качестве условия календарная дата или событие, относительно которого точно известно, что оно наступит, но неизвестен лишь момент его наступления (например, выпадение снега в г. Твери). Если стороны поставили правовые последствия сделки в зависимость от обстоятельства, которое неизбежно наступит, то сделка является не условной, а срочной, поскольку исходя из ст. 190 ГК РФ таким событием может устанавливаться срок. Условия могут быть отлагательными и отменительными.

Сделка под отлагательным условием – это сделка, в которой стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит. Права и обязанности сторон возникнут лишь в момент наступления условия. В связи с этим в литературе представлены различные точки зрения на правовое положение сторон до наступления условия. Одни авторы считают, что с момента заключения сделки до наступления условия никаких прав и обязанностей не возникает, другие полагают, что с момента заключения сделки у сторон возникает правовая связанность и произвольное отступление от соглашения и совершение условно обязанным лицом действий, создающих невозможность наступления условия, не допускается.

Сделка под отменительным условием – это сделка, в которой стороны поставили прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит (например, права и обязанности нанимателя прекращаются, если к наймодателю вернется сестра из Севастополя). В этом случае права и обязанности возникают в момент заключения сделки и прекращаются при наступлении условия. Законом предусмотрены негативные последствия для стороны, которая своим поведением в целях личной выгоды препятствовала или содействовала наступлению условия. Так, если наступлению условия недобросовестно воспрепятствовала сторона, которой наступление условия невыгодно, то условие признается наступившим. Если наступлению условия недобросовестно содействовала сторона, которой наступление условия выгодно, то условие признается ненаступившим.

5. В зависимости от того, насколько при заключении сделки известны объем, уровень и соотношение встречного удовлетворения, сделки делятся на коммутативные и алеаторные (рисковые). Коммутативные сделки – сделки, в которых объем и соотношение взаимных обязательств сторон конкретно определены и известны сторонам в момент заключения сделки (за продаваемую вещь продавец получает цену, установленную договором; арендодатель получает ежемесячные платежи в размере, определенном договором).

Алеаторные (рисковые) сделки – сделки, в которых объем и соотношение взаимных исполнений не вполне известны сторонам и не могут быть четко определены в момент заключения сделки. Невозможность их определения обусловлена сущностью и характером сделок, поскольку размер взаимных предоставлений зависит от событий, относительно которых сторонам неизвестно, наступят они или нет, либо неизвестен момент их наступления. Например, к числу алеаторных сделок относится договор страхования, поскольку при его заключении страховщик получает страховую премию, но встречное предоставление с его стороны может последовать или не последовать в зависимости от того, наступит ли в течение срока действия договора страховой случай. Рисковый характер проявляется в том, что в зависимости от наступления (ненаступления) страхового случая страховщик либо получает выгоду без какого-либо встречного предоставления с его стороны, либо, наоборот, размер страховой выплаты заведомо превышает полученную им при заключении договора страховую премию. Алеаторный характер имеет договор пожизненной ренты, поскольку, получив имущество в собственность, плательщик ренты может выплачивать ренту столь длительное время, что ее объем превысит стоимость полученного им имущества. Может сложиться ситуация, когда, напротив, получатель ренты умер вскоре после заключения договора и тогда объем

предоставления плательщика ренты окажется несопоставим со стоимостью полученного им имущества.

6. В доктрине гражданского права выделяют такой вид сделок, как фидуциарные сделки – сделки, основанные на особых лично доверительных отношениях сторон. Специфика таких сделок отражается прежде всего в основаниях прекращения порождаемых ими отношений: во-первых, смерть стороны и какие-либо существенные изменения в ее статусе (признание недееспособным, ограничение дееспособности, признание безвестно отсутствующим) обычно влекут прекращение правоотношения; во-вторых, предусмотрен упрощенный порядок прекращения правоотношений по воле сторон, поскольку отношения могут измениться и в случае утраты доверительного характера у сторон должна быть возможность прекратить соответствующее правоотношение. К числу фидуциарных сделок относятся договор поручения, договор простого товарищества, договор пожизненного содержания с иждивением.

2.3. Условия действительности сделок

Для того чтобы сделка порождала тот правовой результат, на который она направлена, необходимо, чтобы она соответствовала определенным требованиям, относящимся к субъектам, ее совершающим, их воле и волеизъявлению, содержанию сделки и ее форме.

1. Условия, относящиеся к субъектам. Сделки могут совершаться физическими лицами, юридическими лицами, публично-правовыми образованиями. Поскольку сделка является осознанным волевым действием, применительно к субъектам – физическим лицам требуется, чтобы они обладали определенным уровнем сознания и воли. В полном объеме таким уровнем обладают только полностью дееспособные граждане, которые могут совершать любые сделки. Лица, не достигшие 14 лет, могут быть субъектами сделок, определенных п. 2 ст. 28 ГК. Лица от 14 до 18 лет могут быть субъектами любых сделок, но при условии получения письменного согласия своих законных представителей. Лица, ограниченные в дееспособности, могут совершать сделки при соблюдении условий, установленных ст. 30 ГК. Лица, признанные недееспособными, не могут выступать субъектами никаких сделок. Соответственно, совершение сделок с нарушением этих правил лицом, не обладающим дееспособностью в объеме, достаточном для совершения сделки, влечет либо ничтожность сделки (сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным, – ст. 171 ГК; сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим 14 лет, – ст. 172 ГК), либо ее оспоримость (сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без согласия законных представителей, – ст. 175 ГК; сделка, совершенная гражданином, огра-

ническим судом в дееспособности, – ст. 176 ГК). Применительно к юридическим лицам необходимо обладание правоспособностью, которая может быть общей или специальной. Следовательно, юридические лица, обладающие общей правоспособностью, могут совершать любые не противоречащие закону сделки, тогда как юридические лица, наделенные специальной правоспособностью, вправе совершать лишь сделки, соответствующие целям, предусмотренным в их учредительных документах. В связи с этим сделка, совершенная юридическим лицом и вступившая в противоречие с целями его деятельности, определенными в учредительных документах, может быть признана недействительной (ст. 173 ГК) [69].

2. *Условия, относящиеся к воле и волеизъявлению.* Требование, характеризующее данное условие, можно кратко обозначить как единство воли и волеизъявления. Это означает, что действительная воля стороны и ее волеизъявление должны соответствовать друг другу.

Пороки воли и волеизъявления могут состоять в следующем:

волеизъявление не соответствует воле – сделка совершена под влиянием обмана, насилия, угрозы; на крайне невыгодных условиях, чем другая сторона воспользовалась; вследствие стечения тяжелых обстоятельств (кабальная сделка) (ст. 179 ГК);

сделка совершена лишь для вида, без намерения создать правовые последствия либо с целью прикрыть другую сделку (ст. 170 ГК);

волеизъявление соответствует воле, но воля была сформирована под воздействием внешних факторов, неблагоприятно повлиявших на ее формирование (сделка, совершенная под влиянием существенного заблуждения (ст. 178 ГК));

волеизъявление было совершено в состоянии, когда гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, то есть воли на совершение сделки не было (ст. 177 ГК). Все указанные сделки являются оспоримыми, за исключением мнимых и притворных (ст. 170 ГК), которые являются ничтожными [69].

3. *Условия, относящиеся к содержанию.* Содержание сделки – это совокупность условий, на которых она заключена. Оно должно соответствовать требованиям закона, иных правовых актов, а также принципам общественной, политической и экономической организации общества и нравственным устоям общества. В случае нарушения этих требований сделка может быть оспорена на основании п. 1 ст. 168 ГК либо является ничтожной в силу положений п. 2 ст. 168 или ст. 169 ГК [69].

4. *Условия, относящиеся к форме.* Волеизъявление субъектов должно быть облечено в надлежащую форму. Однако далеко не во всех случаях несоблюдение формы, установленной законом, влечет недействительность сделки. Так, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность, тогда как несоблюдение простой письменной формы по общему правилу влечет иные последствия.

2.4. Формы сделок

Форма сделки – способ выражения воли субъекта волеизъявления и фиксации его волеизъявления. Существует две формы сделки: устная и письменная, которая подразделяется на простую письменную и нотариальную форму. Молчание только в исключительных, предусмотренных законом случаях может свидетельствовать о воле совершить сделку (например, п. 4 ст. 486 ГК) [69].

Простая письменная форма требуется в следующих случаях:

- 1) для сделок юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) для сделок граждан между собой на сумму, превышающую 10 000 рублей, а в случаях, предусмотренных законом, – независимо от суммы сделки.

Простая письменная форма считается соблюденной в случаях:

- 1) составлен документ, выражающий содержание сделки, подписанный лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами. В случаях и в порядке, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, допускается использование факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи. Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе сделку может подписать другой гражданин, при этом его подпись должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать соглашение собственноручно;

- 2) участники сделки обменялись документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору;

- 3) письменное предложение заключить договор принято другой стороной посредством конклюдентных действий, то есть фактических действий, свидетельствующих о намерении заключить договор, таких как отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п. Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (например, совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью), и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований. По общему правилу несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет ее недействительности. Последствия несоблюдения простой письменной

формы сделки установлены ст. 162 ГК и состоят в том, что стороны лишаются права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но они могут приводить письменные и другие доказательства. Таким образом, несоблюдение простой письменной формы влечет лишь ограничения в процессуальной плоскости: сторонам будет затруднительно доказать сам факт совершения сделки и ее условия, но если сторона это докажет без свидетельских показаний, то сделка совершена и подлежит исполнению на оговоренных условиях. Только в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность (например, несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о неустойке (ст. 331 ГК), договора поручительства (ст. 362 ГК), договора продажи недвижимости (ст. 550 ГК) и т. д.) [69].

Нотариальная форма требуется в случаях:

1) указанных в законе (доверенность, выданная в порядке поручения (п. 3 ст. 187 ГК); договор ренты (ст. 584 ГК); завещание (ст. 1124 ГК); брачный договор (п. 2 ст. 41 СК); сделка, направленная на отчуждение доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью (п. 11 ст. 21 Закона об обществах с ограниченной ответственностью);

2) предусмотренных соглашением сторон, хотя по закону для сделок данного вида эта форма не предусмотрена. Нотариальное удостоверение сделки означает проверку ее законности, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном Основами законодательства РФ о нотариате. В указанных случаях несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК) [69].

Вместе с тем ст. 165 ГК предусматривает возможность защиты интересов добросовестной стороны в случае, когда другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки при следующих условиях в совокупности:

1) одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения;

2) другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки;

3) сторона, исполнившая сделку, обратилась в суд с иском о признании сделки действительной.

При наличии всех этих условий признание сделки действительной является правом, а не обязанностью суда, поэтому с учетом конкретных обстоятельств дела суд может и не признать сделку действительной.

Срок исковой давности по требованию о признании сделки действительной составляет один год и применяется к требованиям,

основания для которых возникли после 1 сентября 2013 г. (поскольку норма о сроке исковой давности введена Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ, вступившим в силу с этой даты). В случае признания судом сделки действительной ее последующее нотариальное удостоверение не требуется. Если необоснованным уклонением от нотариального удостоверения сделки стороне причинены убытки, сторона, уклонявшаяся от удостоверения, должна их возместить [69].

Устная форма сделок допустима в следующих случаях:

1) для сделки законом или соглашением сторон не установлена письменная (простая или нотариальная) форма;

2) сделка исполняется при самом ее совершении, за исключением сделок, для которых установлена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы которых влечет их недействительность. В данном случае неважно, кто является стороной сделки и какова ее цена, – важно лишь, чтобы закон не предусматривал для сделки данного вида нотариальную форму или в качестве последствия несоблюдения простой письменной формы ее недействительность. Так, независимо от стоимости товара может быть заключен устно договор розничной купли-продажи как между гражданами, так и между юридическими лицами;

3) сделка совершается во исполнение договора, заключенного в письменной форме, и это не противоречит закону, иным правовым актам и договору. Например, между сторонами заключен договор поставки в письменной форме, которым предусмотрена поставка товара в соответствии с заявками покупателя: если им прямо не установлено, что должны быть письменные заявки, допустимо, чтобы они были сделаны в устной форме. Особым способом совершения сделок в устной форме являются конклюдентные действия (например, покупка кофе в автомате, заключение договора хранения вещей в автоматической камере хранения посредством опускания жетона).

Законом может быть предусмотрено требование о государственной регистрации сделок, заключенных в письменной форме. Следует отметить, что данное требование не относится к форме сделок и не является какой-либо особой формой сделки или разновидностью письменной формы. Однако в некоторых случаях для наступления правовых последствий сделки требуется, помимо придания письменной формы, государственная регистрация, поэтому данный вопрос рассматривается в рамках вопроса о форме сделок. По общему правилу регистрации подлежит не сама сделка, а лишь переход права на соответствующий объект недвижимости. Для отдельных видов сделок с недвижимостью в виде исключения сохраняются требования государственной регистрации (в частности, подлежат государственной регистрации договор долевого участия в строительстве (ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве), договор

аренды недвижимого имущества на срок более года (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК) [69].

Регистрацию сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации, осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Основываясь на положениях закона и учитывая подходы судебной практики, можно прийти к следующим выводам [70]:

1) при наличии в отдельных законах прямого указания на то, что несоблюдение требования о государственной регистрации влечет недействительность договора данного вида, следует исходить из того, что он является недействительным;

2) в остальных случаях, исходя из ст. 164 ГК с учетом толкования, данного Верховным судом (п. 3 Постановления Пленума ВС РФ № 25), правовые последствия сделки, подлежащей государственной регистрации, но незарегистрированной, если она фактически исполнялась сторонами, наступают для сторон, но не могут быть противопоставлены третьим лицам.

Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации сделки, то, как и в случае уклонения от нотариального удостоверения, существует способ защиты, применимый при следующих условиях:

1) сделка совершена в надлежащей форме (например, договор аренды помещения сроком на два года оформлен в виде единого документа);

2) одна из сторон уклоняется от государственной регистрации сделки;

3) другая сторона обратилась в суд с иском о государственной регистрации сделки. Принятие решения о регистрации сделки является правом суда, которое реализуется в зависимости от оценки судом фактических обстоятельств конкретного дела. Срок исковой давности по требованию о регистрации сделки составляет один год и применяется к требованиям, основания для которых возникли после 1 сентября 2013 г. В случае принятия такого решения сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Если необоснованным уклонением от государственной регистрации сделки стороне причинены убытки, сторона, уклонявшаяся от регистрации, должна их возместить.

2.5. Недействительность сделок

Недействительность сделки означает, что действие, совершенное в качестве сделки, не создает тех правовых последствий, которые присущи данному виду сделок, а влечет лишь предусмотренные законом последствия, связанные с ее недействительностью. Недействительность сделки наступает в случае, если нарушено какое-либо из условий ее

действительности, то есть имеются пороки субъектного состава, воли или волеизъявления, содержания, а в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, – формы. Закон выделяет два вида недействительных сделок: оспоримые – недействительные по основаниям, установленным законом, в силу признания их таковыми судом, и ничтожные – недействительные в силу закона независимо от признания их таковыми судом.

Таким образом, ничтожная сделка недействительна с момента ее совершения и никогда не порождает правовых последствий; оспоримая сделка с момента ее совершения порождает правовые последствия, то есть является действительной, но может быть признана судом недействительной, и только тогда считается, что она недействительна с момента совершения и не повлекла правовых последствий (решению суда как бы придается обратная сила). Если же иск о признании оспоримой сделки недействительной не предъявлялся либо судом было отказано в его удовлетворении, оспоримая сделка действительна и создает все присущие ей последствия в полном объеме. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. Суд не вправе самостоятельно оценить оспоримую сделку как недействительную без соответствующего требования истца. Правом оспаривания обладают стороны сделки либо лица, прямо указанные в законе. Применительно к ничтожным сделкам сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо вправе предъявить в суд требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки, при этом предъявление требования о признании недействительной ничтожной сделки по общему правилу возможно только вместе с требованием о применении последствий (п. 3 ст. 166 ГК). Возражение ответчика о том, что требование истца основано на ничтожной сделке, оценивается судом по существу независимо от истечения срока исковой давности для признания этой сделки недействительной (п. 71 Пленума ВС РФ № 25). Таким образом, суд вправе, рассматривая требование истца, основанное на договоре, без соответствующего иска оценить этот договор как ничтожную сделку (например, при рассмотрении иска о взыскании оплаты по договору купли-продажи оценить договор купли-продажи как ничтожный, тогда как в случае оспоримости договора это невозможно без соответствующего встречного иска либо признания этого договора недействительным в рамках самостоятельного спора) [70].

Очень важны нормы, направленные на реализацию принципа добросовестности и предусматривающие защиту прав добросовестной стороны. Во-первых, это положение о том, что сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать

сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли (абз. 4 п. 2 ст. 166 ГК). Во-вторых, так называемый принцип эстоппель (п. 5 ст. 166 ГК): заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

Оспоримые сделки

В п. 1 ст. 168 ГК закреплена презумпция оспоримости сделки, нарушающей требования закона или иного правового акта. Следовательно, по общему правилу, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки, сделка с пороками содержания является оспоримой.

К числу оспоримых сделок, названных непосредственно в параграфе 2 гл. 9 ГК, относятся также следующие виды:

1. Сделка, совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах (ст. 173 ГК).

Для признания сделки недействительной необходимо наличие следующих условий:

1) учредительными документами юридического лица четко определены его цели деятельности (например, сдача имущества в аренду);

2) данное юридическое лицо совершило сделку, не соответствующую указанной цели (например, заключило договор оказания юридических услуг);

3) другая сторона сделки знала или должна была знать об ограничении, установленном в учредительных документах контрагента. Истцами могут быть: само юридическое лицо, его учредитель (участник) или иное лицо, в интересах которого установлено ограничение.

2. Сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом (ст. 173.1 ГК). Исходя из этого не может быть признана недействительной по этому основанию сделка, получение согласия на которую необходимо в силу предписания нормативного правового акта, не являющегося законом.

Условиями для признания сделки недействительной являются:

1) получение согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления на ее совершение необходимо в силу указания закона. Не может быть признана недействительной по этому основанию сделка, получение согласия на которую необходимо в силу предписания нормативного правового акта, не являющегося законом;

2) другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия такого лица или такого органа. Истцом может быть лицо, чье согласие не получено, либо иные лица, указанные в законе.

При наличии этих условий сделка может быть признана недействительной только в том случае, если законом не предусмотрены иные последствия отсутствия согласия (например, что сделка является ничтожной или не влечет последствий для лица, уполномоченного давать согласие, либо в случае, когда это допускается законом, иные последствия определены соглашением с лицом, согласие которого необходимо (возмещение убытков лицу, без согласия которого совершена сделка)). Пример иных последствий, предусмотренных законом: участник полного товарищества не вправе без согласия остальных участников совершать от своего имени в своих интересах или в интересах третьих лиц сделки, однородные с теми, которые составляют предмет деятельности товарищества. При нарушении этого правила товарищество вправе по своему выбору потребовать от такого участника возмещения причиненных товариществу убытков либо передачи товариществу всей приобретенной по таким сделкам выгоды (п. 3 ст. 73 ГК). Соответственно, в этом случае совершенная товарищем сделка в отсутствие согласия не может быть признана недействительной на основании ст. 173.1 ГК, поскольку законом предусмотрены иные последствия. Данная статья не применяется к сделкам, совершенным лицами от 14 до 18 лет и ограниченно дееспособными лицами без согласия родителей (попечителей), поскольку эти правоотношения урегулированы специальными нормами (ст. 175, 176 ГК).

3. Сделка, совершенная с нарушением представителем или органом юридического лица условий осуществления полномочий либо интересов представляемого или интересов юридического лица (ст. 174 ГК). Статья 174 ГК объединяет в себе два состава оспоримых сделок: сделка, совершенная с выходом за пределы полномочий (п. 1), и сделка, совершенная в ущерб интересам представляемого (п. 2) [69].

На основании п. 1 сделка может быть признана недействительной в следующих случаях:

1) полномочия лица на совершение сделки ограничены учредительным документом (иными корпоративными документами) или договором с представителем по сравнению с тем, как они определены в доверенности, законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки. Таким образом, имеется в виду ситуация, когда в действительности полномочия гражданина или органа юридического лица уже, чем они выражены (в доверенности, законе, вытекают из обстановки). Например, доверенность выдана на приобретение оборудования, но не указано, по какой цене, а в договоре поручения определена максимальная цена, по которой представитель может его приобрести;

2) представитель вышел за пределы этих ограничений;

3) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанных ограничениях. При оценке последнего условия необходимо принимать во внимание разъяснения, содержащиеся в п. 22 Постановления Пленума ВС РФ № 25: ссылка в договоре, заключенном от имени организации, на то, что лицо, заключающее сделку, действует на основании устава данного юридического лица, должна оцениваться судом с учетом конкретных обстоятельств заключения договора и в совокупности с другими доказательствами по делу. Такое доказательство, как и любое другое, не может иметь для суда заранее установленной силы и свидетельствовать о том, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать об указанных ограничениях. Истец – лицо, в интересах которого установлены ограничения (если в учредительных документах, то само юридическое лицо) [70].

В п. 2 ст. 174 ГК регулируются отношения, когда сделка совершается в пределах полномочий, но в ущерб представляемому. Подробные разъяснения по применению данного пункта даны Верховным судом РФ в п. 93 Постановления Пленума № 25.

Пунктом 2 ст. 174 ГК предусмотрены два основания недействительности сделки, совершенной представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица (далее в этом пункте – представитель):

1) если вне зависимости от наличия обстоятельств, свидетельствующих о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки, представителем совершена сделка, причинившая представляемому явный ущерб, о чем другая сторона сделки знала или должна была знать. О наличии явного ущерба свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях (например, если предоставление, полученное по сделке, в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента). При этом следует исходить из того, что другая сторона должна была знать о наличии явного ущерба в том случае, если это было бы очевидно для любого участника сделки в момент ее заключения [70].

По этому основанию сделка не может быть признана недействительной, если имели место обстоятельства, позволяющие считать ее экономически оправданной (например, совершение сделки было способом предотвращения еще больших убытков для юридического лица или представляемого; сделка хотя и являлась сама по себе убыточной, но была частью взаимосвязанных сделок, объединенных общей хозяйственной целью, в результате которых юридическое лицо или представляемый получили выгоду; невыгодные условия сделки были результатом взаимных равноценных уступок в отношениях с контрагентом, в том числе по другим сделкам);

2) если установлено наличие обстоятельств, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого. Ущерб может заключаться как в любых материальных потерях, так и в нарушении иных охраняемых законом интересов (например, утрате корпоративного контроля, умалении деловой репутации). Наличие решения общего собрания участников (акционеров) хозяйственного общества об одобрении сделки в порядке, установленном для одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью, не препятствует признанию соответствующей сделки общества, совершенной в ущерб его интересам, недействительной, если будут доказаны обстоятельства, указанные в п. 2 ст. 174 ГК. Истцами могут быть представляемый, юридическое лицо, а в случаях, предусмотренных законом, – иное лицо или орган, действующие в их интересах.

4. Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 175 ГК). Объем дееспособности таких лиц определен ст. 26 ГК. Соответственно, сделки, не относящиеся к тем, которые они вправе совершать самостоятельно, и совершенные без согласия родителей, усыновителей или попечителя, могут быть признаны судом недействительными по иску родителей, усыновителей или попечителя. Данные правила не распространяются на сделки несовершеннолетних, ставших полностью дееспособными.

5. Сделка, совершенная гражданином, ограниченным судом в дееспособности (ст. 176 ГК). Объем дееспособности таких граждан определен ст. 30 ГК. Соответственно, сделки по распоряжению имуществом, не относящиеся к тем, которые они вправе совершать самостоятельно, и совершенные без согласия попечителя, могут быть признаны судом недействительными по иску попечителя.

6. Сделка, совершенная гражданином в состоянии недееспособности, то есть гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 ГК). Статья 177 объединяет в себе три состава недействительных сделок:

1) гражданин находился в особом состоянии, в котором он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими (п. 1 ст. 177). Причины такого состояния правового значения не имеют: это может быть алкогольное или наркотическое опьянение, болезнь, психотравмирующая ситуация, гипноз – важно лишь то, что под воздействием данных факторов гражданин в момент совершения сделки не осознавал своих действий или не мог ими руководить. Эти способности могли быть утрачены временно либо человек постоянно находится в таком состоянии (например, страдает психическим расстройством), но в последнем случае необходимо отличать данную ситуацию от сделки, совершенной недееспособным гражданином. Статья 177 ГК применяется, в частности, в том случае, если гражданин вследствие психического расстройства не

понимает значение своих действий или не может ими руководить, но он не признан недееспособным. Если же такой гражданин признан недееспособным, то совершенные им сделки квалифицируются по ст. 171 ГК. Истцами могут быть сам гражданин либо иные лица, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате совершения сделки;

2) доказано, что в момент совершения сделки гражданин, впоследствии признанный недееспособным, не был способен понимать значение своих действий или руководить ими (то есть на момент совершения сделки гражданин не был признан недееспособным, но фактически имелись основания для признания его недееспособным уже в момент совершения сделки согласно п. 2 ст. 177 ГК). Истцом может быть опекун;

3) гражданин ограничен в дееспособности вследствие психического расстройства (п. 2 ст. 30 ГК). При этом сделка может быть признана недействительной при наличии двух условий в совокупности:

в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими;

другая сторона сделки знала или должна была знать об этом. Истцом может быть попечитель.

7. Сделка, совершенная под влиянием существенного заблуждения (ст. 178 ГК) [70].

Заблуждение – не соответствующее действительности представление субъекта об обстоятельствах, имеющих значение для конкретной сделки. Причинами заблуждения могут быть любые факторы (внешние обстоятельства, действия третьих лиц или недостаточно внимательное отношение самих сторон), однако в случае, если заблуждение сформировалось вследствие умышленных действий другой стороны, сделка может быть квалифицирована по ст. 179 ГК как совершенная под влиянием обмана. Правовое значение имеет только существенное заблуждение, то есть такое искаженное представление стороны о действительном положении дел, что если бы она о нем знала, то, разумно и объективно оценивая ситуацию, воздержалась бы от совершения сделки.

В п. 2 ст. 178 ГК приведен примерный перечень условий, при которых заблуждение предполагается существенным:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;

5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Не является существенным заблуждение относительно мотивов сделки, сроков или места ее исполнения и т.п. Истцом может быть сторона, действовавшая под влиянием заблуждения.

Даже в том случае, если заблуждение является существенным, суд отказывает в признании сделки недействительной, если:

1) другая сторона выразит согласие на сохранение силы сделки на тех условиях, из представления о которых исходила сторона, действовавшая под влиянием заблуждения. В таком случае суд, отказывая в признании сделки недействительной, указывает в своем решении эти условия сделки;

2) заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон. Отказ по данному основанию является правом суда, то есть в зависимости от конкретных обстоятельств дела суд может признать сделку недействительной или отказать в иске.

8. Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств (ст. 179 ГК). Речь идет о сделках, где объединено, по сути, несколько оснований для оспаривания сделки по одному признаку – противоправность и виновность поведения одной из сторон, причем имеется вина в форме умысла. Насилие – противоправное воздействие на волю лица посредством причинения физических или психических страданий ему самому или его близким с целью побудить к совершению сделки, исходящее от контрагента или третьих лиц, действующих в его интересах. Угроза – психическое воздействие, неосуществленное намерение причинить вред.

Признаки, которым должна отвечать угроза:

1) реальность – возможность ее приведения в исполнение, практическая осуществимость;

2) существенность – способность вызвать у субъекта представление о грозящей ему опасности. Правовое значение имеет угроза как неправомерным, так и правомерным действием (например, сообщение в полицию о том, что лицо не платит налоги).

Существенность оценивается с учетом конкретных обстоятельств дела (индивидуальных особенностей обеих сторон). С учетом разъяснений, содержащихся в п. 98 Постановления Пленума ВС РФ № 25, для применения ст. 179 ГК угроза, как и насилие, может исходить от третьих лиц, но при этом сторона сделки должна знать, что к другой стороне применялось насилие или угроза.

Угроза причинения личного или имущественного вреда близким лицам контрагента по сделке также является основанием для признания сделки недействительной.

Обман – сообщение информации, не соответствующей действительности, а также намеренное умолчание о тех обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота (п. 99 Постановления Пленума ВС РФ № 25). Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман. Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Кабальная сделка – это сделка, которая характеризуется тремя признаками в совокупности:

1) крайняя невыгодность условий – явная неравноценность получаемых по сделке благ и встречного удовлетворения за них или явная обременительность условий для потерпевшей стороны (например, чрезвычайно высокий размер процентов);

2) стечение тяжелых обстоятельств – отсутствие денежных средств для обеспечения важнейших жизненных потребностей (невозможность покупки медикаментов для лечения близкого человека, потеря кормильца при отсутствии иных доходов у потерпевшего); исключительная нуждаемость в определенных видах продукции или товаров, производимых или поставляемых монополистами (в противном случае возможна остановка производства);

3) умысел контрагента – другая сторона сделки знала обо всех этих обстоятельствах и воспользовалась ими. Истцом по всем указанным основаниям может быть потерпевший – сторона, в отношении которой применялись насилие, угроза, обман (либо вынужденная совершить кабальную сделку).

Следует отметить, что помимо ГК основания для оспаривания сделок предусматриваются в ряде специальных законов (например, ст. 45 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, ст. 84 Закона об акционерных обществах устанавливают особый порядок совершения сделок с заинтересованностью, при нарушении которого они могут быть признаны недействительными; ст. 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, ст. 79 Закона об акционерных обществах – порядок совершения крупных сделок, нарушение которого также влечет их оспоримость).

Ничтожные сделки

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (п. 2 ст. 168 ГК).

Таким образом, сделка с пороками содержания является ничтожной, если она посягает на публичные интересы или права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охрану окружающей природной среды.

Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы (например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (п. 1 ст. 336, ст. 383 ГК); сделки о страховании противоправных интересов (ст. 928 ГК)).

Само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов (п. 75 Постановления Пленума ВС РФ № 25) [70].

Условия заключенной с потребителем сделки являются ничтожными, если они не соответствуют актам, содержащим нормы гражданского права, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (ст. 3, п. 4 и 5 ст. 426 ГК). Ничтожными также являются условия сделки, при совершении которой был нарушен явно выраженный законодательный запрет ограничения прав потребителей (например, п. 2 ст. 16 Федерального закона «О защите прав потребителей», ст. 29 Федерального закона «О банках и банковской деятельности»).

Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. Например, ничтожно условие договора доверительного управления имуществом, устанавливающее, что по истечении срока договора переданное имущество переходит в собственность доверительного управляющего (п. 74 Постановления Пленума ВС РФ № 25).

Сделка, совершенная с целью, противной основам правопорядка или нравственности (ст. 169 ГК). В литературе данные сделки получили название антисоциальных. Верховный суд РФ в п. 85 Постановления Пленума № 25 разъяснил, что в качестве сделок, совершенных с указанной целью, могут быть квалифицированы сделки, которые нарушают основополагающие начала российского правопорядка, принципы

общественной, политической и экономической организации общества, его нравственные устои.

К названным сделкам могут быть отнесены, в частности, сделки:

направленные на производство и отчуждение объектов, ограниченных в гражданском обороте (соответствующие виды оружия, боеприпасов, наркотических средств, другой продукции, обладающей свойствами, опасными для жизни и здоровья граждан, и т. п.);

направленные на изготовление, распространение литературы и иной продукции, пропагандирующей войну, национальную, расовую или религиозную вражду; сделки, направленные на изготовление или сбыт поддельных документов и ценных бумаг;

нарушающие основы отношений между родителями и детьми.

Нарушение стороной сделки закона или иного правового акта, в частности уклонение от уплаты налога, само по себе не означает, что сделка совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности.

Условия для признания сделки недействительной:

1) цель сделки, а также права и обязанности, которые стороны стремились установить при ее совершении, либо желаемое изменение или прекращение существующих прав и обязанностей заведомо противоречили основам правопорядка или нравственности;

2) хотя бы одна из сторон сделки действовала умышленно.

Мнимая сделка – это сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (ст. 170 ГК). Мнимая сделка характеризуется тем, что субъекты не стремятся достичь правового результата, присущего данному виду сделки, а совершают ее, например, с целью уклонения от обращения взыскания на имущество, уменьшения налогооблагаемой базы и т. д. Следует учитывать, что стороны такой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение (например, во избежание обращения взыскания на движимое имущество должника заключить договоры купли-продажи или доверительного управления и составить акты о передаче данного имущества, при этом сохранив контроль управления за ним соответственно продавца или учредителя). Равным образом осуществление сторонами мнимой сделки для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной на основании п. 1 ст. 170 ГК (п. 86 Постановления Пленума ВС РФ № 25).

Притворная сделка – это сделка, которая совершена с целью прикрытия другой сделки, в том числе сделки на иных условиях (п. 2 ст. 170 ГК). В данном случае притворная сделка совершается также без намерения создать присущие ей правовые последствия, однако ее целью является

сокрытие другой сделки, направленной на создание правовых последствий. Таким образом, имеются две сделки: прикрывающая (притворная), которая является ничтожной, и прикрываемая – сделка, которую стороны действительно имели в виду, и к ней с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила. Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях. Например, при установлении того факта, что стороны с целью прикрыть сделку на крупную сумму совершили сделку на меньшую сумму, суд признает заключенную между сторонами сделку как совершенную на крупную сумму, то есть применяет относящиеся к прикрываемой сделке правила.

Прикрываемая сделка может быть также признана недействительной по основаниям, установленным специальными законами (п. 87 Постановления Пленума ВС РФ № 25). Для прикрытия сделки может быть совершена не только одна, но и несколько сделок. В таком случае прикрывающие сделки являются ничтожными, а к сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила. Например, если судом будет установлено, что участник общества с ограниченной ответственностью заключил договор дарения части принадлежащей ему доли в уставном капитале общества третьему лицу с целью дальнейшей продажи оставшейся части доли в обход правил о преимущественном праве других участников на покупку доли, договор дарения и последующая купля-продажа части доли могут быть квалифицированы как единый договор купли-продажи, совершенный с нарушением названных правил. Соответственно, иной участник общества вправе потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 2 ст. 93 ГК, п. 18 ст. 21 Закона об обществах с ограниченной ответственностью). В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно.

Сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным

Поскольку лицо, признанное недееспособным, не вправе совершать никаких юридических действий, все совершенные им сделки ничтожны. Однако в интересах гражданина, признанного недееспособным вследствие психического расстройства, совершенная им сделка может быть по требованию его опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде этого гражданина (ст. 171 ГК).

Сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим 14 лет.

Малолетние вправе совершать самостоятельно мелкие бытовые и другие сделки в соответствии со ст. 28 ГК. Соответственно, все остальные сделки

малолетних являются ничтожными. Тем не менее в интересах малолетнего совершенная им сделка может быть по требованию его родителей, усыновителей или опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде малолетнего (ст. 172 ГК).

Сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом. Ничтожной является сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, в частности из законодательства о несостоятельности (банкротстве) в части, в какой она предусматривает распоряжение таким имуществом (п. 1 ст. 174.1 ГК). Например, п. 2 ст. 222 ГК предусмотрено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Соответственно, в случае продажи самовольной постройки договор купли-продажи будет ничтожной сделкой. При применении данной нормы следует учитывать положения ст. 180 ГК относительно условий, при которых возможно признание сделки недействительной в части: если сделка не была совершена без части, касающейся распоряжения имуществом, то она ничтожна полностью. Пункт 2 ст. 174.1 ГК посвящен сделкам, совершенным с нарушением запрета, наложенного в судебном порядке. Разъяснения по применению данной нормы содержатся в п. 95–97 Постановления Пленума ВС РФ № 25. В случае распоряжения имуществом должника с нарушением наложенного запрета права кредитора или иного управомоченного лица, чьи интересы обеспечивались арестом, могут быть реализованы только в том случае, если будет доказано, что приобретатель имущества знал или должен был знать о запрете на распоряжение имуществом должника, в том числе принял все разумные меры для выяснения правомочий должника на отчуждение имущества.

Если речь идет о недвижимости, то с момента внесения в соответствующий государственный реестр прав сведений об аресте имущества признается, что приобретатель должен был знать о наложенном запрете (ст. 8.1 ГК). Осведомленность должника об аресте отчужденного имущества не является обстоятельством, которое имеет значение для решения вопроса об истребовании имущества у приобретателя. Само по себе опубликование судебного акта, например размещение в сети Интернет, не означает, что приобретатель является недобросовестным.

В случае отчуждения арестованного имущества лицу, которое не знало и не должно было знать об аресте этого имущества (добросовестному приобретателю), возникает основание для освобождения имущества от ареста независимо от того, совершена такая сделка до или после вступления в силу решения суда, которым удовлетворены требования кредитора или иного управомоченного лица, обеспечиваемые арестом (п. 2 ст. 174.1, п. 5 ст. 334, абз. 2 п. 1 ст. 352 ГК). Положения п. 2

ст. 174.1 ГК не распространяются на случаи наложения ареста по требованиям, предполагающим возврат в натуре имущества, в отношении которого наложен арест, в частности об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК), о возврате индивидуально-определенного имущества, переданного по недействительной сделке (ст. 167 ГК), об отобрании индивидуально-определенной вещи у должника (ст. 398 ГК), о возвращении имущества, составляющего неосновательное обогащение приобретателя (ст. 1104 ГК).

Помимо сделок, прямо названных в гл. 9 ГК, к ничтожным сделкам относятся:

соглашение об устранении или ограничении ответственности лица, указанного в п. 3 ст. 53.1 ГК (п. 5 ст. 53.1 ГК);

соглашение участников товарищества об ограничении или устранении ответственности, предусмотренной в ст. 75 ГК (п. 3 ст. 75 ГК);

соглашение о переводе должником своего долга на другое лицо при отсутствии согласия кредитора (п. 2 ст. 391 ГК);

заключенное заранее соглашение об устранении или ограничении ответственности за умышленное нарушение обязательства (п. 4 ст. 401 ГК);

договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя (п. 3 ст. 572 ГК);

договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту его заключения (п. 3 ст. 596 ГК);

кредитный договор или договор банковского вклада, заключенный с нарушением требования о его письменной форме (ст. 820, п. 2 ст. 836 ГК) [69–71].

Сроки исковой давности по недействительным сделкам. Срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной составляет три года, однако момент начала его течения зависит от того, кем предъявлен иск – стороной сделки или иным лицом, не являющимся стороной. Для требований сторон ничтожной сделки о применении последствий ее недействительности и о признании такой сделки недействительной трехлетний срок исковой давности исчисляется со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, то есть одна из сторон приступила к фактическому исполнению сделки, а другая – к принятию такого исполнения. Течение срока исковой давности по названным требованиям, которые предъявлены лицом, не являющимся стороной сделки, начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать 10 лет со дня начала ее исполнения.

По смыслу п. 1 ст. 181 ГК, если ничтожная сделка не исполнялась, срок исковой давности по требованию о признании ее недействительной

не течет. Если сделка признана недействительной в части, то срок исковой давности исчисляется с момента начала исполнения этой части (п. 101 Постановления Пленума ВС РФ № 25) [69–71].

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год и исчисляется со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена такая сделка (п. 1 ст. 179 ГК), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

2.6. Основные виды сделок с недвижимостью по российскому законодательству

Проведенное исследование норм российского законодательства позволило установить, что с объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок как с изменением собственника, так и с изменением права пользования и владения (рис. 2).

Основная часть сделок на рынке недвижимости представлена сделками купли-продажи и аренды.

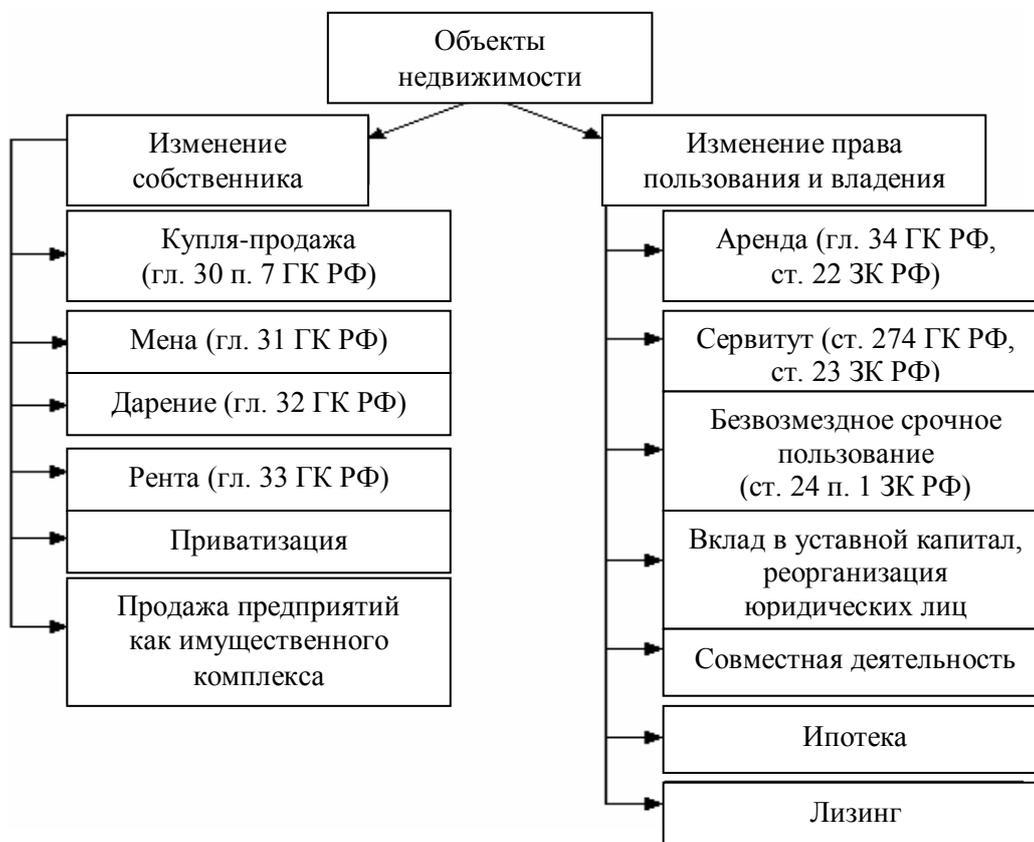


Рис. 2. Виды сделок с объектами недвижимости

Купля-продажа. При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости, согласно которому продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателя, а покупатель – принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли-продажи объекта недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации [69–71, 74, 75].

Юридическим содержанием сделки купли-продажи является переход права собственности на объект недвижимости. Ее экономическое содержание – обмен ресурсами или продуктами, перераспределение имеющих в обществе экономических активов, обеспечивающее их эффективное использование.

Цена объекта сделки на рынке недвижимости носит индивидуальный характер и формируется в результате прямых переговоров между продавцом и покупателем. В ней находят отражение как характеристики объекта (физические, юридические, экономические), так и условия конкретной сделки.

Цена недвижимости – денежное выражение стоимости недвижимости, синтезирующее в себе денежную оценку стоимости объекта недвижимости и условия конкретной сделки.

Индивидуальность объекта сделки и условия ее совершения определяют индивидуальность цены договора.

Право собственности на недвижимость переходит к приобретателю в момент государственной регистрации такого права. При этом государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество, основанием которого является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки. Поэтому его исполнение сторонами до этого момента не влечет, по законодательству, перехода права собственности. Однако уже с момента подписания передаточного акта обеими сторонами на покупателя переходит риск случайной гибели или повреждения переданного имущества. Важным условием совершения сделки купли-продажи является акт приема-передачи объекта недвижимости, который удостоверяет надлежащее исполнение обязательства продавцом недвижимости. Уклонение от подписания этого документа на условиях, описанных в договоре, влечет судебное разбирательство по иску другой стороны и обязанность виновной стороны возмещения убытков.

Продавец обязан предупредить покупателя обо всех правах третьих лиц на отчуждаемое имущество. Таким правом может быть, например, право проживания в данной квартире лица, не являющегося собственником.

Если продаваемое имущество имеет какие-либо существенные недостатки, то продавец должен сообщить о них покупателю. То, что покупатель проинформирован о данных недостатках, желательно зафиксировать в договоре или оформить отдельным соглашением. Это связано с тем, что при продаже имущества с существенными недостатками (если они не были оговорены в договоре) покупатель вправе потребовать расторжения договора, или уменьшения цены, или безвозмездного устранения недостатков.

Аренда. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) [69–71, 74, 75].

Законодательными актами могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Договор аренды на срок более одного года (а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо – независимо от срока) должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором.

Если арендодатель не предоставил арендатору сданное в аренду имущество в указанный в договоре срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо отказаться от договора аренды и взыскать убытки, причиненные его неисполнением.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

1) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

3) потребовать досрочного расторжения договора.

Арендная плата, установленная договором, выступает как часть материальных затрат арендатора, включаемая в себестоимость продукции (работ, услуг), и как доход арендодателя. Арендная плата может устанавливаться за все арендованное имущество в совокупности или отдельно по каждому объекту.

Условия, сроки внесения и счета перечисления арендной платы определяются договором. Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению сторон в предусмотренные договором сроки.

Арендатор может требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Переход права собственности (пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

К отдельным видам аренды имущества, имеющим свою специфику, относятся прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия, а также финансовая аренда, на которой остановимся подробнее.

Финансовая аренда (лизинг) представляет собой специфическую форму финансирования вложений на приобретение оборудования, недвижимого и иного имущества для предпринимательских целей и является важным каналом инвестиционного процесса.

Объектом лизинга может быть любое движимое и недвижимое имущество, относящееся по установленной классификации к основным фондам, а также программные средства и рабочие инструменты (стоимостью свыше десяти минимальных заработных плат за единицу либо комплект независимо от срока службы или стоимостью до десяти минимальных заработных плат за единицу либо комплект со сроком службы свыше одного года), обеспечивающие функционирование переданных в лизинг основных фондов. Объект лизинга является собственностью лизингодателя в течение срока действия договора лизинга.

Не может быть объектом лизинга имущество, используемое для личных (семейных) или бытовых нужд, земельные участки, другие природные объекты, а также иное имущество в соответствии с законодательством;

В мировой практике термин «лизинг» используется для обозначения различного рода сделок, основанных на аренде основных фондов. В зависимости от срока, на который заключается договор аренды, она подразделяется на три вида:

- краткосрочную (рентинг) – на срок от одного дня до одного года;
- среднесрочную (хайринг) – от одного года до трех лет;
- долгосрочную (лизинг) – от трех до 20 лет и более.

На основании этого под лизингом понимают долгосрочную аренду машин и оборудования, купленных арендодателем для арендатора с целью их производственного использования, при сохранении права собственности на них за арендодателем на весь срок договора. Кроме того, лизинг можно рассматривать как специфическую форму финансирования вложений в основные фонды при посредничестве специализированной (лизинговой) компании, которая приобретает для третьего лица имущество и отдает ему в аренду на долгосрочный период.

Таким образом, лизинговая компания фактически кредитует арендатора. Поэтому лизинг иногда называют «кредит-аренда». В отличие от договора купли-продажи, по которому право собственности на товар переходит от продавца к покупателю, при лизинге собственность на предмет аренды сохраняется за арендодателем, а лизингополучатель приобретает его лишь во временное пользование. По истечении срока лизингового договора лизингополучатель может приобрести объект сделки по согласованной цене, продлить лизинговый договор или вернуть оборудование владельцу.

С экономической точки зрения лизинг имеет сходство с кредитом. При кредите в основные фонды заемщик вносит в установленные сроки платежи в погашение долга; при этом банк для обеспечения возврата кредита сохраняет за собой право собственности на кредитуемый объект до полного погашения ссуды. При лизинге арендатор становится владельцем взятого в аренду имущества только по истечении срока договора и выплаты им полной стоимости арендованного имущества. Однако такое сходство характерно лишь для финансового лизинга.

Финансовый лизинг характеризуется тем, что для лизингодателя срок, на который имущество передается во временное пользование, по продолжительности совпадает со сроком его полной амортизации. При этом весь объем обязанностей по страхованию, техническому обслуживанию и ремонту возлагается на пользователя имущества. В течение срока договора лизингодатель возмещает себе не менее 75 % первоначальной стоимости имущества независимо от того, будет ли сделка

завершена выкупом объекта лизинга, его возвратом или продлением договора лизинга на других условиях. Финансовый лизинг – это лизинговые отношения, предусматривающие в течение периода своего действия выплату лизинговых платежей, покрывающих полную стоимость амортизации объекта лизинга (или большую его часть), дополнительные издержки и прибыль лизингодателя. По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца (поставщика). Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов.

Оперативный лизинг – это лизинговые отношения, при которых лизинговый платеж в течение договора лизинга возмещает лизингодателю стоимость объекта лизинга в размере менее 75 % его первоначальной (восстановительной) стоимости. По истечении договора лизинга лизингополучатель возвращает лизингодателю объект лизинга, в результате чего он может передаваться в лизинг многократно.

Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, обязан в письменной форме уведомить продавца (поставщика) о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу.

Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом (поставщиком) непосредственно арендатору в месте нахождения последнего.

Риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды.

Мена. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

К договору мены применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее

обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен законодательством или договором.

Право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно, после исполнения обеими сторонами обязательств передать соответствующие товары.

Дарение. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом [69, 70].

Договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в следующих случаях:

1) дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает более чем в пять раз установленный законодательством размер базовой величины;

2) договор содержит обещание дарения в будущем.

Договор дарения недвижимого имущества должен быть совершен в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

В остальных случаях дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно.

Рента. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Рента имеет несколько подвидов:

постоянная – выплачивается бессрочно;

пожизненная – выплачивается в течение жизни получателя ренты.

Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

Получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации.

Постоянная рента выплачивается в денежной форме в размере, устанавливаемом договором. Может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Залог – это способ обеспечения исполнения обязательств, при котором кредитор (залогодержатель) имеет право в случае невыполнения должником (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение своего требования из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Залог возникает на основании договора или законодательного акта.

Предметом залога может быть любое имущество (имущественный комплекс, предприятие, здание, сооружение, оборудование, ценные бумаги, денежные средства и другое имущество), не изъятое из гражданского оборота, направление взыскания на которое и залог которого не запрещены законодательством, а также имущественные права, которые в соответствии с законодательством могут быть отчуждены, в том числе право залога. В случаях, пределах и порядке, предусмотренных договором или законодательством, предмет залога может включать делимые плоды, приплод животных, доходы, приносимые вещью.

Предметом залога не могут быть права, носящие личный характер, а также иные права, залог которых прямо запрещен законодательством.

Договором могут быть предусмотрены залог имущества, которое может поступить в собственность или в полное хозяйственное ведение залогодателя в будущем, а также залог прав, носителем которых залогодатель может стать в будущем.

Предметом залога может быть имущество, составляющее общую собственность, при условии согласия всех собственников. Право на отдельную долю в общем имуществе может быть самостоятельным предметом залога.

Собственник квартиры, в том числе и в многоквартирном доме, самостоятельно решает вопрос о сдаче ее в залог.

Перечень объектов, относительно которых по причине их исторической, культурной или иной ценности либо по усмотрению государственной безопасности применение залога не допускается, определяется Правительством РФ.

Договором или законодательством могут быть предусмотрены следующие виды залога [69–71, 74, 75]:

залог, при котором предмет залога остается у залогодателя;

ипотека;

залог товаров в обороте;

заклад;

залог прав и ценных бумаг.

Допускается комбинированный залог, сочетающий в себе разные виды залога. В качестве залогодателя и залогодержателя могут выступать граждане или юридические лица. При реорганизации юридического лица залогодателя к правопреемнику переходит одновременно с имуществом его залоговое отягощение.

Арендатор может передавать в залог свои арендные права с согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды.

В договоре о залоге должны быть указаны наименование, местонахождение (местожительство) сторон, вид залога, существо обеспеченного залогом требования, его размер, сроки исполнения обязательств, состав и стоимость заложенного имущества, а также любые иные условия, относительно которых по заявлению одной из сторон в договоре о залоге должно быть достигнуто согласие.

Договор о залоге должен заключаться в письменной форме, кроме договора о залоге, обеспечивающего бытовой прокат, – он может заключаться в устной форме с выдачей залогового жетона. Договор о залоге предприятий и других объектов, подлежащих регистрации, должен регистрироваться по месту регистрации этих объектов.

Орган, в компетенцию которого входит регистрация договора залога, обязан выдать залогодержателю и залогодателю документ о регистрации, а также выписки из реестра по запросу залогодержателя, залогодателя и других заинтересованных лиц.

За счет заложенного имущества залогодержатель вправе компенсировать убытки (прямой ущерб и упущенную выгоду) в полном объеме, определенном на момент фактического удовлетворения.

Ипотека – это залог земли и недвижимого имущества (предприятий, зданий, сооружений и других объектов), непосредственно связанного с землей.

Ипотека предприятия распространяется на все его имущество, включая основные и оборотные фонды, а также другие ценности,

отраженные в самостоятельном балансе предприятия, если иное не определено законодательством либо договором. Залогодатель обязан по требованию залогодержателя представлять ему годовой баланс. При невыполнении обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, залогодержатель вправе принять меры по оздоровлению финансового положения субъекта хозяйствования, предусмотренного договором об ипотеке, включая назначение представителей в руководящие органы, ограничение права распоряжаться произведенной продукцией и другим имуществом. Если указанные меры не дают надлежащих результатов, залогодержатель приобретает право удовлетворить требование из стоимости заложенного имущества. При обращении взыскания на находящееся в ипотеке предприятие оно реализуется на торгах как единый комплекс в порядке, предусмотренном законодательством.

2.7. Особенности сделок с земельными участками

Современное гражданское законодательство относит земельный участок к категории недвижимых вещей. Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Более того, земля как уникальный природный ресурс имеет особый юридический статус.

Договор купли-продажи земельных участков. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель – принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Особенности договора купли-продажи земельного участка регулируются правилами параграфа 7 гл. 30 ГК РФ и ст. 37 ЗК РФ.

Договор купли-продажи земельного участка является консенсуальным, двусторонним, взаимным. Возмездность определяется как основание исполнения обязательства по передаче товара и получению встречного удовлетворения в виде покупной цены. Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон позволяет охарактеризовать договор купли-продажи как взаимный.

Стороны договора купли-продажи – продавец и покупатель (юридические и физические лица). В качестве продавца должен выступать только собственник земельного участка. Продавцом также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора. В ка-

честве продавцов при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся объектом федеральной собственности, выступают органы исполнительной власти, наделенные Правительством РФ полномочиями по осуществлению функций по приватизации федерального имущества.

Существенным условием договора купли-продажи является предмет договора – действия (или бездействие), которые должна совершить (или от совершения которых воздержаться) обязанная сторона, то есть действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и, соответственно, действия покупателя по принятию этого товара и уплате за него установленной цены.

В договоре продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке (абз. 1 ст. 554 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

На плане земельного участка должны быть показаны:

пункты государственной геодезической сети и межевые знаки или направления на эти знаки, если они расположены за пределами участка;

жилые и хозяйственные постройки с указанием их этажности;

инженерные сети (электролинии, газопровод, водопровод и т. п.), если они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц.

В соответствии со ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости.

Законодательно закреплен только один способ заключения данного договора – путем составления единого документа (такой договор не может быть заключен путем обмена документами по почте, телеграфу, телетайпу, факсу и другими подобными средствами).

Одним из существенных условий договора купли-продажи земельного участка является *цена*, которая должна быть четко определена в договоре (ст. 555 ГК РФ). Весьма значительно отличается от общих положений о договорах такое условие договора купли-продажи земельного участка, как его цена. Положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары, неприменимо к договорам купли-продажи земельных участков. При от-

сутствии в договоре условия о цене земельного участка договор о его продаже признается незаключенным.

Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество.

Права и обязанности сторон по договору купли-продажи земельного участка. Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи (п. 1 ст. 456 ГК РФ).

Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации:

об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;

о разрешении на застройку данного земельного участка;

об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (п. 3 ст. 37 ЗК РФ).

Если земельный участок продается под застройку, то продавец обязан передать данные государственной экспертизы градостроительной документации (ст. 29 ГрК РФ) [77]. При отсутствии этих данных в договоре условия о земельном участке, подлежащем передаче, считаются не согласованными сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (абз. 2 ст. 554 ГК РФ).

Продавец обязан передать покупателю пакет документов на земельный участок, соответствующий требованиям к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет [78]. Передача земельного участка покупателю осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами, где должны быть указаны данные о земельном участке, в порядке, предусмотренном законодательством о государственном земельном кадастре, о землеустройстве.

В соответствии с п. 2 ст. 556 ГК РФ принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

В случае передачи продавцом покупателю земельного участка, качество которого не соответствует условиям договора продажи недвижимости, применяются нормы ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ).

Момент вступления в силу договора продажи недвижимости определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем.

Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения отношений с третьими лицами.

Став собственником земельного участка, граждане могут его продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять или добровольно отказаться от него.

В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ переход прав собственности на недвижимость к покупателю по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации. Регистрация осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о регистрации прав.

В силу ст. 35 ЗК РФ при продаже зданий, сооружений и предприятий одновременно с передачей покупателю права собственности на них передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Если продается только земельный участок, владелец недвижимости сохраняет право пользования той его частью, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на предусмотренных

договором условиях, а при их отсутствии устанавливается право ограниченного пользования (сервитут) (ст. 552 и 652–653 ГК РФ).

Из указанного правила имеются только два исключения:

участок изъят из оборота;

отчуждается часть здания или сооружения, которая не может быть выделена вместе с частью земельного участка в натуре.

Согласно п. 2 ст. 552 ГК РФ, если земельный участок является собственностью продавца строения, то в договоре купли-продажи определяется вид прав на земельный участок. Если в договоре не определен вид прав на земельный участок, у владельца строения возникает право собственности, но только на ту часть земельного участка, которая необходима для эксплуатации строения.

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, которая находится на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка (ч. 1 ст. 271 ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 552 ГК РФ).

Договор аренды земельных участков. Согласно п. 1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с п. 1 ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным.

Предмет договора является существенным условием договора аренды, как и любого гражданско-правового договора. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, которое подлежит передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным, а соответствующий договор – не заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Признаки предмета договора аренды земельного участка должны отвечать требованиям ст. 607 ГК РФ. Земельный участок определяется в натуре, а его границы и размеры отражаются в плане, который хранится в управлении землепользованием при местной администрации.

Передача земельного участка арендатору может реализовываться путем подписания сторонами договора и акта приема-передачи земельного участка. Последний представляет собой доказательство существования определенных характеристик, свойственных объекту договора при его передаче в аренду, таких как качественные характеристики земельного участка, его состояние и иные данные.

Срок владения и пользования арендатором сданным внаем имуществом является существенным условием договора аренды (имущественного найма). Договор аренды заключается на срок, определенный договором (п. 1 ст. 610 ГК РФ). Однако стороны могут не указывать какой-либо срок. При этом будем исходить из того, что условия, в том числе и существенные, считаются согласованными и вошедшими в договор только тогда, когда они текстуально определены и зафиксированы в письменной форме, что гарантирует защиту прав и законных интересов арендодателя и арендатора.

Согласно п. 3 ст. 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Однако договором можно установить срок аренды в 150 и более лет.

В соответствии с п. 7 ст. 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. Это означает, что предельный срок аренды для других категорий земель, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, перечисленных п. 7 ст. 27 ЗК РФ, не установлен.

Максимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не должен превышать 49 лет.

Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду (п. 3 ст. 9 Закона об обороте земель) [79].

Договоры аренды, заключенные на срок не более одного года, не проходят государственную регистрацию. Согласно п. 2 ст. 22 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Если установленный договором аренды срок его действия более одного года и сведения о его государственной регистрации отсутствуют, то такой договор считается незаключенным.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет арендатор земельного участка имеет право передавать свои права и обязанности по

договору третьему лицу (в пределах срока договора аренды земельного участка). Согласие собственника земельного участка при этом необязательно, но арендатор обязан его уведомить (п. 9 ст. 22 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования земель (п. 3.1 ст. 22 ЗК РФ). Если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ). При прекращении договора аренды земли арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды (п. 3 ст. 22 ЗК РФ). В том случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 5 ст. 9 Закона об обороте земель) [80]. Если по истечении срока аренды арендодатель возражает против дальнейшего использования земельного участка арендатором, но письменные предупреждения об освобождении данного участка арендатору не направлялись, то суд вправе признать арендные отношения как возобновленные на тех же условиях на неопределенный срок.

Срок договора аренды влияет как на объем правомочий арендатора по распоряжению земельными участками и правом аренды, так и на возможность срочного расторжения договора.

Требования к форме договора сводятся к тому, что согласно п. 1 ст. 609 ГК РФ договор аренды на срок более года (а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо – независимо от срока) должен быть заключен в письменной форме.

Сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и Законом о регистрации прав (ст. 164 ГК РФ). Если срок договора аренды земельного участка равен одному году или превышает его, то такой договор требует регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с п. 2 ст. 26 Закона о регистрации прав, если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду.

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, строения, сооружения.

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельный участок, часть земельного участка.

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор – незаключенным.

При оформлении земельного участка в собственность или аренду особенно важно определить с полномочным органом, к чьей компетенции относится распоряжение землей.

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без причинения несоразмерного ущерба их назначению. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК РФ).

Передаче подлежат не только права на земельный участок, занятый объектами недвижимости, но и на ту его часть, которая необходима для использования здания или иного сооружения. Законодательство закрепляет такое положение, так как пользование недвижимостью отдельно от земельного участка невозможно.

Цена договора (арендная плата) по общему правилу, установленному ГК РФ, не относится к существенным условиям договора аренды.

Согласно п. 2 ст. 614 ГК РФ арендная плата устанавливается в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

- предоставления арендатором определенных услуг;

передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

В соответствии с ч. 3 п. 3 ст. 65 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Однако стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

В соответствии со ст. 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Законодатель добавляет к указанным двум формам еще нормативную цену земли, которая применяется лишь в том случае, если не определена кадастровая стоимость земли.

Земельное законодательство устанавливает, что размер арендной платы определяется договором. Однако размер арендной платы не должен зависеть от экономически неоправданной индексации ставок земельного налога, а также от результатов хозяйственной деятельности собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, а должен устанавливаться в виде стабильных платежей и рассчитываться за единицу земельной площади исходя из реальной стоимости земельного участка в расчете на один год.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 ЗК РФ).

При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (ч. 3 п. 2 ст. 3 Закона о введении ЗК РФ) [80]. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается в соответствии со ст. 39.7 ЗК РФ.

Арендные отношения возникают из договора, заключенного между арендодателем и арендатором. Субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ).

Арендаторы земельного участка – это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды или субаренды (п. 3 ст. 5 ЗК РФ).

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом, вытекающее из договора аренды, то есть договор аренды – одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование. Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью.

Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

При определении объема правомочий земельных собственников и пределов участия земельных участков в гражданском обороте необходимо учитывать социально-экономическое значение земли. На арендатора земельного участка, отнесенного к особо ценным, возлагаются обязанности по его сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах (ст. 100 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка имеет право:

1) осуществлять посевы и посадку сельскохозяйственных культур, использовать полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

2) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством РФ;

3) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4) проводить в соответствии с разрешенным использованием земельных участков оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

5) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством (ст. 40 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка обязан:

1) владеть и пользоваться земельными участками в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

2) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

3) своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

4) своевременно производить платежи за землю;

5) соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

6) не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях соответствующих категорий;

7) выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами (ст. 41 ЗК РФ).

В соответствии со ст. 613 ГК РФ при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Согласно п. 5 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В соответствии с п. 6 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия

собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены – в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как это будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены – в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как это будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ.

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предусмотрены ст. 39.8 ЗК РФ.

Договор залога (ипотеки) земельных участков. Залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Согласно ст. 8 Закона об ипотеке залог земельного участка оформляется путем заключения договора об ипотеке.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (ст. 334 ГК РФ).

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. В соответствии с п. 1 ст. 339 ГК РФ в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет залога, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме (п. 2 ст. 339 ГК РФ).

Статья 9 Закона об ипотеке в качестве существенных условий договора указывает предмет ипотеки, его оценку, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. В соответствии с п. 2 ст. 9 Закона об ипотеке предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

Если предмет ипотеки является земельный участок, то в договоре должны быть указаны:

- его местоположение;
- кадастровый номер;
- размещенные на нем объекты недвижимости;
- площадь участка;
- его целевое назначение.

Если предмет ипотеки – объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован как сделка с недвижимостью, то есть несоблюдение этого правила влечет недействительность договора о залоге (ст. 10 Закона об ипотеке).

Согласно п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке государственная регистрация договоров об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Договор об ипотеке заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также может быть нотариально удостоверен по желанию сторон (п. 2 ст. 163 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 38 Закона об ипотеке лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем. Такое соглашение необязательно для последующих приобретателей закладной, если не осуществлена его государственная регистрация и не соблюдены правила ст. 15 Закона об ипотеке.

В соответствии со ст. 69 Закона об ипотеке при залоге строений и сооружений соответствующие обязательства должны распространяться и на земельные участки, необходимые для эксплуатации строений. Исключение составляет тот случай, когда земельный участок используется на праве постоянного пользования.

Залог недвижимости (ипотека) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором она находится, либо его части, необходимой для ее использования, либо права пользования залогодателя этим участком или его частью.

По общему правилу залогодатель земельного участка вправе без согласия залогодержателя только распоряжаться принадлежащими ему зданиями и сооружениями, находящимися на заложенном земельном участке, а также возводить их в установленном порядке, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Права залогодателя, а при обращении взыскания на здание или сооружение – и права покупателя на земельный участок должны определяться исходя из ст. 37 ЗК РФ, согласно которой при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим юридическим лицам или гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками.

В соответствии со ст. 62 Закона об ипотеке земельные доли могут передаваться в залог только в тех случаях, когда они индивидуально определены. В случае, когда нежилое помещение в здании закладывается вместе с принадлежащей собственнику помещения долей в праве собственности на земельный участок, занимаемый этим зданием, ипотека осуществляется без раздела участка и выделения из него указанной доли в натуре в виде самостоятельного участка.

Согласно п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке и п. 4 ст. 340 ГК РФ при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя, если договором не предусмотрено иное.

Согласно п. 3 ст. 340 ГК РФ ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка или права аренды этого участка. В соответствии с п. 4 ст. 340 ГК РФ при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. В свою очередь п. 4 ст. 64 Закона об ипотеке установлено, что при ипотеке земельного участка право залога распространяется на него, если законом не установлено иное.

Договор мены земельного участка. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), если это не противоречит правилам гл. 31 ГК РФ и существу мены. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (ст. 567 ГК РФ).

К договору мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, применяются специальные нормы, предусмотренные главой V.2 ЗК РФ.

Согласно ст. 39.21 ЗК РФ такой обмен допускается в случаях, если земельный участок, находящийся в частной собственности:

- 1) изымается для государственных или муниципальных нужд;
- 2) предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на нем расположены указанные объекты.

В соответствии со ст. 39.22 ЗК РФ здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены.

Если земельный участок и расположенные на нем объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры находятся в собственности одного лица, договор мены может предусматривать безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность указанных объектов.

Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков.

При заключении договора мены земельных участков земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности [82].

Согласно ст. 568 ГК РФ, если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

Если в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором.

По правилам п. 5 ст. 568 ГК РФ при заключении договора мены земельных участков цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной.

В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства

передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств, предусмотренные ст. 328 и 569 ГК РФ.

Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ).

Сторона, у которой третьим лицом изъят товар, приобретенный по договору мены, вправе при наличии оснований, предусмотренных ст. 461 ГК РФ, потребовать от другой стороны возврата товара, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков.

В случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

2.8. Новеллы в процедуре предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

1 марта 2015 г. вступили в силу масштабные изменения в Земельный кодекс РФ, введенные Федеральным законом № 171-ФЗ от 23 июня 2014 г. и рядом иных федеральных законов [83].

В результате значительно изменилось правовое регулирование земельных правоотношений.

Основные изменения коснулись следующих вопросов:

- порядка формирования земельных участков;
- порядка предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности;
- порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- порядка перераспределения земельных участков, находящихся в публичной собственности, и участков, находящихся в частной собственности.

Градостроительный кодекс РФ, в отличие от Земельного кодекса РФ, в 2015 г. радикальных изменений не претерпел. Принципиальные изменения в данный документ были внесены тем же ФЗ № 171-ФЗ от

23 июня 2014 г. в части порядка разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания.

Рассмотрим механизм формирования земельных участков по инициативе инвестора в целях дальнейшего предоставления участка на торгах.

В соответствии с п. 3, 4 ст. 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его предоставления на аукционе может осуществляться по инициативе как уполномоченного органа, так и заинтересованного лица.

Юридическая процедура применительно к земельному участку за пределами населенного пункта включает:

- 1) подготовку заинтересованным лицом схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- 2) подачу заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- 3) рассмотрение местной администрацией вопроса о наличии оснований для отказа в утверждении схемы, приостановления рассмотрения заявления;
- 4) утверждение схемы расположения земельного участка (два месяца со дня поступления заявления);
- 5) проведение кадастровых работ и постановка участка на кадастровый учет.

Юридическая процедура применительно к земельному участку на территории населенного пункта:

- 1) обращение заинтересованного лица с заявлением о подготовке и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- 2) составление местной администрацией схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- 3) утверждение схемы расположения земельного участка (два месяца со дня поступления заявления);
- 4) проведение кадастровых работ и постановка участка на кадастровый учет.

Рассмотрим обозначенные этапы более детально.

Подготовка схемы расположения земельного участка. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема) является одним из трех предусмотренных п. 1 ст. 11.3 ЗК РФ документов, в соответствии с которыми осуществляется образование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности (наряду с проектом межевания и проектной документацией в отношении лесных участков).

Действующим законодательством предусмотрен приоритет проекта межевания над Схемой (п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ), который выражается в двух отношениях:

1) подготовка и утверждение Схемы допускаются только при отсутствии утвержденного проекта межевания;

2) в ряде случаев образование участков может осуществляться только на основании проекта межевания (для ведения дачного хозяйства, размещения линейных объектов, применительно к случаю развития застроенной территории и др.).

В зависимости от того, кому принадлежит инициатива предоставления земельного участка, и места его расположения подготовка Схемы осуществляется следующими лицами:

уполномоченным органом, если инициатива исходит от него;

физическим или юридическим лицом, если инициатива предоставления исходит от физического или юридического лица (вне территории населенных пунктов), либо уполномоченным органом (на территории населенных пунктов) (пп. 1 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ).

Существенное новшество, закрепленное новой редакцией ЗК РФ, заключается в том, что Схема изготавливается в виде электронного документа. Возможность составить Схему в виде бумажного документа допускается в случае предоставления гражданину земельного участка без проведения торгов (п. 9 ст. 11.10 ЗК РФ).

Приказом Министерства экономического развития от 27 ноября 2014 г. № 762 утверждены Требования к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа (далее – Требования). Этим же приказом утверждена Форма схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе.

Составить Схему можно непосредственно на сайте Росреестра (п. 10, 11 ст. 11.10 ЗК РФ). Согласно Приказу Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 6, за пользование указанной возможностью взимается плата в размере 100 рублей для физических лиц и 200 рублей для юридических лиц. С органов государственной власти и органов местного самоуправления плата не взимается.

В настоящее время закон не предусматривает каких-либо требований к лицам, которые вправе оказывать услуги по составлению Схемы. Следовательно, как и прежде, это могут быть любые лица, обладающие специальными познаниями в области землеустройства и кадастра недвижимости (кадастровые инженеры).

Другим важным нововведением является исчерпывающий перечень материалов и сведений, которые должны учитываться при подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (п. 2 ст. 11.10 ЗК РФ, п. 4 Требований).

В данный перечень вошли:

- утвержденные документы территориального планирования;
- правила землепользования и застройки;
- проекты планировки территории;
- землеустроительная документация;
- положения об особо охраняемой природной территории;
- материалы и сведения о наличии зон с особыми условиями использования территории;
- материалы и сведения о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях;
- материалы и сведения о местоположениях границ земельных участков;
- материалы и сведения о местоположении зданий, сооружений (в том числе тех, размещение которых предусмотрено государственными программами РФ, государственными программами субъекта РФ, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Следует отметить, что на этапе предоставления земельного участка, то есть при принятии решения о проведении аукциона, предварительного согласования земельного участка, о предоставлении земельного участка без проведения аукциона проверка соответствия испрашиваемого земельного участка градостроительному регламенту не проводится, то есть «фильтр» против отступлений от разрешенного использования и категоризации земель выставлен именно на стадии утверждения схемы расположения земельного участка.

Согласно п. 6 Требований в состав схемы включаются:

- условный номер каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка (если предусматривается образование двух и более земельных участков);
- проектная площадь каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
- список координат характерных точек границы каждого образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка в системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости;
- изображение границ образуемого земельного участка (земельных участков), изображение границ учтенных земельных участков, в том числе исходных земельных участков, надписи (включая кадастровые номера земельных участков, условные номера образуемых участков, кадастровый номер кадастрового квартала, систему координат), условные обозначения, примененные при подготовке изображения;
- сведения об утверждении схемы расположения земельного участка: в случае утверждения схемы расположения земельного участка решением

уполномоченного органа указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (приказ, постановление, решение и т. п.), наименование уполномоченного органа, дата, номер документа об утверждении схемы расположения земельного участка; в случае утверждения схемы соглашением между уполномоченными органами указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (соглашение), наименования уполномоченных органов, дата (даты), номер (номера) соглашения о перераспределении земельных участков.

В соответствии с пп. 3 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ следующим этапом процедуры является проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований для отказа в утверждении схемы, предусмотренных п. 16 ст. 11.10 Кодекса и пп. 5–9, 13–19 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Очевидно, что данный этап касается случаев, когда схема расположения была представлена *самим заявителем*. В том случае, если заявление подано относительно земельного участка, который необходимо образовать на территории населенного пункта, орган местного самоуправления по заявлению заинтересованного лица самостоятельно осуществляет подготовку Схемы и проекта решения об ее утверждении, который направляется на согласование, должен быть утвержден в двухмесячный срок со дня поступления заявления в уполномоченный орган.

Земельный кодекс РФ не устанавливает перечень оснований для отказа в разработке и утверждении Схемы в случае, если инициатива предоставления земельного участка исходит от заинтересованного лица, однако схема расположения земельного участка должна разрабатываться органом местного самоуправления. Самостоятельная разработка Схемы согласно действующему законодательству невозможна, в то время как орган местного самоуправления не заинтересован в предоставлении заявителю земельного участка.

В данном случае может работать принцип целесообразности либо обязательности предоставления. Вероятно, законодатель наложил запрет на самостоятельную разработку схемы, с тем чтобы вывести образование участков в населенных пунктах из-под общего режима рассмотрения заявлений, который предусматривает строго ограниченный перечень оснований для отказа в утверждении Схемы. Идея о том, что предоставление земельных участков на территории населенных пунктов должно подчиняться принципу целесообразности, в то время как на территории сельской местности предоставление участков должно стимулироваться обязательностью такого предоставления, соответствует также политико-правовым мотивам.

В п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ перечислены следующие основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, представленной заявителем:

1) несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с п. 12 указанной статьи;

2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек;

3) разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных ст. 11.9 ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам, в соответствии с которыми образуемые земельные участки не должны:

отклоняться от предельных (минимальных и максимальных) размеров земельных участков, установленных градостроительными регламентами;

пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

приводить к невозможности разрешенного использования расположенных на образуемых земельных участках объектов недвижимости;

приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК, другими федеральными законами.

4) несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории [2];

5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

Кроме того, ст. 39.11 ЗК РФ (пп. 5–9, 13–19 п. 8) установлены следующие основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, представленной заявителем:

б) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

7) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

8) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

10) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком;

11) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

12) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального или местного значения;

13) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

14) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

15) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

16) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

17) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием

многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Таким образом, законом предусмотрено 17 оснований для отказа в утверждении схемы расположения участка. Данный перечень также может быть дополнен законом соответствующего субъекта РФ, принятым не позднее 1 января 2016 г. (п. 29, 32 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ).

Кроме того, рассмотрение поданного заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается в случае, если на момент поступления в уполномоченный орган такого заявления на его рассмотрении находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает. Приостановление действует до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка.

В случае отсутствия оснований для отказа в утверждении Схемы или приостановления рассмотрения заявления уполномоченный орган готовит проект решения об утверждении Схемы.

Перейдем к рассмотрению процедуры предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Редакция ЗК РФ, действовавшая до 1 марта 2015 г., предусматривала достаточно большой перечень оснований, по которым земельные участки, находящиеся в государственной либо муниципальной собственности, могут быть предоставлены в аренду без проведения торгов. По существу, исключительно на торгах подлежали предоставлению земельные участки для целей жилищного строительства. Иные виды разрешенного использования оставляли возможность предоставления участков в аренду без проведения торгов при соблюдении ряда условий (в частности, при условии заблаговременной публикации о планируемом предоставлении земельного участка).

После 1 марта 2015 г. данный порядок претерпел существенные изменения.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ (действует с 1 марта 2015 г.) договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются на торгах, проводимых исключительно в форме аукциона, за исключением случаев, прямо предусмотренных п. 2 данной статьи.

Кроме того, в силу п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление

такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со ст. 39.18 Кодекса.

Таким образом, по общему правилу любое предоставление земельных участков в аренду должно проводиться на аукционе, кроме случаев, прямо предусмотренных Земельным кодексом РФ.

Частью 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ установлено 34 основания заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов, из них практическое значение имеют следующие:

1) предоставление земельных участков юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального или местного значения (пп. 4). Из данного пункта следует, что предоставление земельных участков для строительства котельных, КНС, объектов электрического хозяйства осуществляется без проведения аукциона;

2) предоставление земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (пп. 9). Данное основание является аналогом существовавшей ранее ст. 36 ЗК РФ, определявшей исключительное право собственников расположенных на земельном участке зданий, строений и сооружений на их приобретение по своему усмотрению в аренду либо в собственность;

3) предоставление земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных п. 5;

4) предоставление земельного участка в аренду в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования (пп. 11);

5) предоставление земельного участка взамен участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд (пп. 16). Вступившая в действие с 1 марта 2015 г. редакция Земельного кодекса РФ позволяет изымать земельные участки, обремененные арендой, для государственных или муниципальных нужд с предоставлением участка взамен изымаемого. В этом случае, как следует из анализируемых положений закона, предоставление земельного участка взамен изымаемого осуществляется без торгов;

6) предоставление земельного участка лицу, которое имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте (пп. 18). Основания для предоставления земельного участка в собственность без торгов закреплены в ст. 39.3 ЗК РФ. Если основания для предоставления участка в собственность без проведения торгов имеются, но участок ограничен в обороте либо зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, данная коллизия разрешается путем заключения с правомочным лицом договора аренды данного участка без проведения торгов;

7) предоставление земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства (пп. 19). Принципиально, что предоставление участка для целей огородничества, равно как и участка для личного подсобного хозяйства вне границ населенного пункта, осуществляется без проведения торгов. Обращаем внимание, что предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов осуществляется согласно процедуре, регламентированной ст. 39.18 ЗК РФ;

8) предоставление земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недр, недропользователю (пп. 20);

9) предоставление земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение (пп. 23);

10) предоставление земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка (пп. 5);

11) предоставление земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка (пп. 31);

12) предоставление земельного участка арендатору, если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (пп. 32).

Кроме того, земельный участок без проведения торгов может быть предоставлен на основании Указа Президента РФ, Постановления

Правительства РФ, закона субъекта федерации для реализации крупных инвестиционных проектов.

Порядок заключения договора аренды без проведения торгов зависит от того, по каким основаниям потенциальный арендатор имеет право на заключение такого договора.

В целях определения порядка заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов все основания для заключения договоров могут быть условно разделены на три группы:

1) заключение договора аренды с лицом, имеющим право на заключение нового договора аренды без проведения торгов (основания, указанные в пп. 31 и 32);

2) заключение договора аренды земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства (основание, предусмотренное п. 5);

3) заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов по иным основаниям, предусмотренным ЗК РФ.

Ниже приведен детальный анализ порядка заключения договоров аренды без проведения торгов по каждому из приведенных выше оснований.

Рассмотрим порядок заключения без торгов договора аренды на новый срок.

В соответствии с ч. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Вместе с тем из данного правила имеется ряд исключений. На заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов имеют право следующие лица:

1) арендаторы земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, которые надлежащим образом использовали земельный участок в течение срока действия предыдущего договора аренды (пп. 31 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, п. 5 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). В этом случае основанием для заключения договора аренды на новый срок является заявление арендатора, поданное арендодателю до заключения срока действия предыдущего договора аренды. Иных документов закон не требует;

2) арендаторы земельных участков, если:
земельный участок был предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (пп. 1 ч. 3 ст. 39.6 ЗК РФ). Данное основание не распространяется на случаи, когда заключение договора без проведения торгов было осуществлено в связи с тем, что

первоначальное предоставление земельного участка планировалось на основании торгов, но данные торги были признаны несостоявшимися в связи с наличием одной заявки (п. 13, 14 и 20 ст. 39.12 ЗК РФ). В этом случае первичное предоставление земельного участка в аренду признается предоставлением с торгов и право на заключение нового договора аренды без проведения торгов у такого арендатора не возникает;

земельный участок был предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства (пп. 2 ч. 3 ст. 39.6 ЗК РФ). Из данной нормы следует, что даже если первичное предоставление участка гражданам для ведения садоводства или дачного хозяйства было осуществлено на аукционе, последующее предоставление такого участка в аренду на новый срок возможно и без проведения аукциона.

Предоставление земельного участка на новый срок без проведения торгов по основаниям, указанным выше, допускается только при совокупности всех следующих условий, определенных ч. 4 ст. 39.6 ЗК РФ:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо. Например, на данном участке отсутствуют здания, строения или сооружения, принадлежащие на праве собственности или праве хозяйственного ведения иному лицу;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или юридическим лицом по основаниям, предусмотренным п. 1 и 2 ст. 46 ЗК РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные пп. 1–30 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов. Данное условие является принципиальным и означает, что само по себе первичное предоставление участка в аренду без проведения торгов не дает права на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов, если на момент заключения нового договора такой земельный участок (исходя из его категории и вида разрешенного использования) должен быть предоставлен на аукционе (например, был изменен вид разрешенного использования участка для целей, связанных со строительством).

Для заключения договора аренды на новый срок по основаниям, указанным выше, заинтересованные арендаторы предоставляют арендатору заявление о заключении нового договора аренды. Проверка наличия / отсутствия иных критериев, необходимых для заключения

нового договора аренды без проведения торгов, возлагается на арендодателя.

Рассмотрим особенности заключения без торгов договора аренды на достройку объекта незавершенного строительства.

Новая редакция ЗК РФ существенно меняет правовое регулирование режима землепользования участками, которые заняты объектами незавершенного строительства и срок действия аренды которых истек.

Как отмечалось ранее, по общему правилу лицо, которому земельный участок был предоставлен для целей строительства, не имеет преимущественного права на предоставление данного участка по договору аренды на новый срок без проведения аукциона (ч. 15 ст. 39.8 ЗК РФ).

В соответствии с ч. 5 ст. 39.6 ЗК РФ, если объект незавершенного строительства находится на земельном участке, срок действия договора аренды которого истек, орган, уполномоченный на распоряжение данным земельным участком, в течение шести месяцев со дня истечения срока действия договора аренды вправе предъявить в суд требование об изъятии объекта незавершенного строительства и продаже его с публичных торгов.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства определены ст. 239.1 ГК РФ и Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1299.

Лицо, купившее объект незавершенного строительства с публичных торгов, вправе однократно заключить договор аренды данного земельного участка без проведения торгов для завершения строительства объекта.

Договор аренды в данном случае заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (ч. 9 ст. 39.8 ЗК РФ).

Если в течение шести месяцев с момента завершения срока действия договора аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, уполномоченный орган не обратился в суд с иском об изъятии данного объекта и его продаже с публичных торгов либо если объект не был продан с торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах, собственник объекта незавершенного строительства имеет право обратиться в уполномоченный орган с заявлением о заключении с ним без проведения торгов договора аренды данного земельного участка для завершения строительства расположенного на нем объекта.

В этом случае договор аренды заключается на срок до трех лет (пп. 6 ч. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

Необходимо отметить, что описанные выше правовые режимы применяются к правоотношениям, возникшим после 1 марта 2015 г.

В соответствии с п. 21 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном ст. 39.14–39.17 ЗК РФ.

При этом предоставление участка без торгов согласно рассматриваемому пункту закона возможно однократно.

Перейдем к исследованию порядка заключения договора аренды без проведения аукциона в иных случаях.

Предоставление без торгов сформированного участка. Порядок заключения договоров аренды земельных участков урегулирован ст. 39.14–39.17 ЗК РФ.

Порядок заключения договора аренды зависит от того, сформирован ли испрашиваемый земельный участок.

Если земельный участок сформирован и стоит на кадастровом учете, то для предоставления земельного участка в аренду (при наличии установленных на то оснований) заинтересованное лицо направляет в орган, уполномоченный на распоряжение земельным участком, заявление о предоставлении земельного участка (ч. 1 ст. 39.17 ЗК РФ).

В заявлении наряду с прочим указываются сведения о заявителе, кадастровый номер участка, основание предоставления земельного участка в аренду без проведения аукциона.

Важно отметить, что, если ЗК РФ допускается предоставление земельного участка лицу в собственность либо в аренду без проведения торгов, вид права, на котором предоставляется такой земельный участок, выбирает заявитель (ч. 6 ст. 39.14 ЗК РФ).

Заявление о предоставлении земельного участка без торгов должно быть рассмотрено уполномоченным органом в течение 30 дней (ч. 5 ст. 39.17 ЗК РФ), в течение которых уполномоченный орган подготавливает проект договора аренды и направляет его заявителю (если границы земельного участка не нуждаются в уточнении) либо отказывает в предоставлении земельного участка по основаниям, закрытый перечень которых указан в ст. 39.16 ЗК РФ.

Вступившая в силу с 1 марта 2015 г. редакция ЗК РФ не предусматривает необходимости публикации информации о планируемом предоставлении земельного участка без проведения торгов. Единственное исключение – предоставление земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства,

гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (ст. 39.18 ЗК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 39.17 ЗК РФ рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка осуществляется в порядке их поступления. Это означает, что при конкуренции заявок на один и тот же участок, который может быть предоставлен в аренду без проведения торгов (например, для ведения личного подсобного хозяйства за пределами населенного пункта), договор аренды заключается с лицом, первым подавшим заявку, без проведения аукциона.

Предоставление без торгов несформированного участка

Если земельный участок, который может быть предоставлен без проведения торгов, не сформирован, процедуре его предоставления, описанной выше, должна предшествовать процедура предварительного согласования предоставления земельного участка (ч. 1 ст. 39.14 ЗК РФ).

Суть данной процедуры заключается в следующем:

1) заинтересованное в предоставлении участка лицо подготавливает схему расположения испрашиваемого земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой участок (пп. 1 ч. 1 ст. 39.14 ЗК РФ);

2) заинтересованное лицо обращается в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В заявлении наряду с прочим указываются:

реквизиты заявителя;

основания предоставления испрашиваемого участка без проведения торгов;

вид права, на котором испрашивается участок;

сведения об испрашиваемых границах участка, определенных подготовленной заявителем схемой расположения либо проектом межевания.

Соответственно, к заявлению прикладываются схема расположения земельного участка и документы, подтверждающие наличие оснований для предоставления земельного участка без проведения торгов.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка рассматривается в течение 30 дней.

Основаниями для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка являются наличие оснований для отказа в согласовании схемы расположения, указанных в п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ, а также наличие оснований, исключающих предоставление участка без торгов в соответствии со ст. 39.16 ЗК РФ.

В остальных случаях уполномоченный орган обязан согласовать предоставление земельного участка.

Решение о предварительном согласовании решения о предоставлении земельного участка является основанием для проведения за счет заявителя кадастровых работ по его формированию и постановке на кадастровый учет (п. 4 и 5 ст. 39.14 ЗК РФ).

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка действует два года (ч. 14 ст. 39.15 ЗК РФ), в течение которых заявитель имеет право обеспечить постановку участка на кадастровый учет и обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка.

После постановки земельного участка на кадастровый учет заявитель, в отношении которого принято решение о предварительном согласовании предоставления участка, обращается в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении ему участка.

Необходимо отметить, что если в отношении одного участка поступило несколько заявок на предварительное согласование предоставления земельного участка, то данные заявки рассматриваются в порядке их поступления (ч. 4 ст. 39.15 ЗК РФ). Иными словами, при поступлении нескольких заявок на один участок приоритет отдается первой поступившей заявке без проведения торгов.

Еще раз необходимо отметить, что описанный в настоящем пункте порядок предварительного согласования при предоставлении земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, применяется с учетом специфики, указанной в ст. 39.18 ЗК РФ.

Основания отказа в предоставлении участков в аренду без проведения торгов

Исчерпывающий перечень оснований, по которым уполномоченный орган вправе отказать в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, приведен в ст. 39.16 ЗК РФ.

Приведенные в данной статье основания для отказа могут быть разделены на несколько условных групп:

1) заявитель не имеет права на предоставление участка без проведения торгов;

2) на участке имеются здания, строения или сооружения, которые принадлежат на вещном праве иным лицам;

3) участок обременен правами третьих лиц: правом собственности, аренды либо постоянного (бессрочного) пользования. Соответственно, данное основание не применяется, если арендатор участка либо обладатель права постоянного (бессрочного) пользования обратились с заявлением о выкупе участка либо его переоформлении в аренду согласно п. 9 и 10 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ;

4) участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд в случае, если заявитель обратился с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, постоянное (бессрочное) пользование или с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду, безвозмездное пользование на срок, превышающий срок действия решения о резервировании земельного участка, за исключением случая предоставления земельного участка для целей резервирования;

5) участок находится на территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении либо договор о развитии застроенной территории;

6) участок является предметом объявленного аукциона, в отношении него принято решение о предварительном согласовании предоставления или ранее поступило заявление о проведении аукциона либо о предварительном согласовании его предоставления;

7) испрашиваемый заявителем вид использования участка не соответствует виду использования участка согласно данным кадастрового учета и документам территориального планирования (за исключением размещения линейных объектов в соответствии с утвержденным проектом планировки территории);

8) не определены категория и вид использования земельного участка;

9) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

При наличии указанных оснований уполномоченный орган отказывает в предоставлении земельного участка без проведения торгов либо в согласовании предварительного предоставления участка (если испрашиваемый участок не был сформирован).

Рассмотренный выше порядок предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов имеет свою специфику, применимую при предоставлении земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина либо крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления указанных выше земельных участков уполномоченный орган в срок, не превышающий 30 дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в средстве массовой информации, используемом для официальной публикации муниципальных нормативных правовых актов, и на сайте уполномоченного органа в сети Интернет;

отказывает в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка по основаниям, указанным в п. 6 ст. 39.15 и ст. 39.16 ЗК РФ.

В извещении указываются:

1) информация о возможности предоставления земельного участка и цели этого предоставления;

2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств в течение 30 дней со дня публикации заявить о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;

3) адрес и способ подачи заявлений о намерении участвовать в аукционе и сроках их направления;

4) адрес или иное описание местоположения земельного участка;

5) кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;

6) площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

7) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на котором размещен утвержденный проект;

8) адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок (если данная схема представлена на бумажном носителе).

Решение о заключении договора аренды земельного участка либо о предварительном согласовании предоставления земельного участка принимается уполномоченным органом без проведения аукциона только в том случае, если по истечении 30 дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили. При этом уполномоченный орган принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (если участок не сформирован) либо о заключении договора аренды. В последнем случае договор аренды заключается после постановки участка на кадастровый учет и поступления заявления от лица, в отношении которого принято решение о

предварительном согласовании предоставления участка. Договор заключается без проведения аукциона.

Если в течение 30 дней с момента публикации извещения поступили иные заявления от граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств о готовности участия в аукционе, предоставление земельного участка осуществляется исключительно на аукционе. Согласно ч. 7 ст. 39.18 ЗК РФ в этом случае проведение аукциона является обязанностью, а не правом уполномоченного органа.

Рассмотрим порядок предоставления земельного участка на торгах.

Федеральными законами № 171-ФЗ от 23 июня 2014 г., № 224-ФЗ от 21 июля 2014 г., № 487-ФЗ от 29 декабря 2014 г. в ЗК РФ внесены изменения, существенным образом меняющие порядок распоряжения земельными участками.

Рассмотрим положения ЗК РФ о предоставлении земельных участков с 1 марта 2015 г.

Как указано выше, в соответствии с ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются на торгах, проводимых исключительно в форме аукциона, за исключением случаев, прямо предусмотренных п. 2 данной статьи.

Таким образом, по общему правилу любое предоставление земельных участков в аренду должно проводиться на аукционе, кроме случаев, прямо предусмотренных ЗК РФ.

Порядок предоставления земельного участка на аукционе может быть представлен как последовательность следующих этапов:

1. Подготовка к выставлению права аренды земельного участка на аукцион:

1.1. Подготовка и утверждение схемы расположения земельного участка (при отсутствии проекта планировки).

1.2. Проведение кадастровых работ и постановка участка на кадастровый учет.

1.3. Подача заинтересованным лицом заявления о предоставлении участка.

1.4. Получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

1.5. Проведение рыночной оценки стоимости аренды земельного участка (если начальный размер арендной платы рассчитывается не в процентах от кадастровой стоимости земельного участка).

1.6. Принятие местной администрацией решения о проведении аукциона.

2. Аукцион и заключение договора:

2.1. Публикация извещения о проведении торгов на сайте torgi.gov.ru.

2.2. Прием и рассмотрение заявок на участие в торгах, подписание протокола рассмотрения заявок.

2.3. Проведение торгов.

2.4. Составление протокола о результатах торгов.

2.5. Подписание договора аренды земельного участка.

2.6. Государственная регистрация договора аренды.

Этап 1. В том случае, если земельный участок не сформирован, подготовка к проведению аукциона начинается с подготовки и утверждения схемы расположения земельного участка, кроме случаев наличия утвержденного проекта планировки территории.

После формирования земельного участка заинтересованное лицо обращается в администрацию с заявлением о его предоставлении, указывая кадастровый номер и цель использования участка (пп. 6 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ).

При отсутствии оснований для отказа в принятии решения о проведении аукциона, установленных п. 1, 5–19 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, орган местного самоуправления не позже чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права аренды земельного участка обязан предоставить заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (пп. 8 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 5 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83 (далее – Правила)).

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позже чем за 45 дней до даты принятия решения о проведении торгов должен обратиться в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (см. п. 9 Правил).

Подготовка земельного участка к проведению аукциона заканчивается принятием администрацией решения о проведении аукциона либо решения об отказе в его проведении. Данное решение должно быть принято в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления (пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ).

Важнейшим моментом является то, что п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований для отказа в проведении аукциона, среди которых можно выделить следующие:

1) в отношении земельного участка в установленном законодательством РФ порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, когда в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

2) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

3) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, размещение которого возможно без оформления сервитута и которое не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

4) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком;

5) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения;

6) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственными программами Российской Федерации, субъекта РФ или адресной инвестиционной программой;

7) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

8) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято

решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

Этап 2. Согласно п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме.

Аукцион является открытым по составу участников (п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ).

Извещение о проведении аукциона размещается на сайте torgi.gov.ru не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п. 19 ст. 39.11 ГК РФ).

Объединение более двух земельных участков в одном лоте не допускается (п. 2 ст. 39.11 ЗК РФ).

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона (п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона (п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ).

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (п. 17 ст. 39.12 ГК РФ).

Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом (п. 6 ст. 39.6 ЗК РФ).

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона (п. 15 ст. 39.11 ЗК РФ).

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола (п. 16 ст. 39.11 ЗК РФ).

В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем (п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ).

Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Договор заключается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте (п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ).

Как следует из проведенных исследований, все нововведения можно расценить как начало крупнейшей земельной реформы, которая устанавливает более понятные правила игры и облегчает условия приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Ожидается, что в результате реализации нового порядка на практике в оборот будет вовлечено большое количество новых участков, а государство получит дополнительный доход. Станут ли новые правила причиной нового витка судебных споров – покажет практика.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итак, на основании проведенных исследований можно сделать вывод, что сделка – универсальное средство индивидуального регулирования общественных отношений – является неотъемлемой частью гражданского оборота, особенно в сфере оборота недвижимости. Эффективная правовая регламентация данного института – одно из условий обеспечения устойчивости гражданского оборота недвижимости и стабильного экономического развития общества в целом. Значимость института сделок с недвижимостью в системе гражданского, а также иных отраслей права (в частности, земельного) предопределяет актуальность изучения всех связанных с ним вопросов, в том числе вопросов о способах волеизъявления и форме сделки.

Любая сделка представляет собой волевой акт участника гражданского оборота. В отечественном гражданском праве не уделялось должного внимания форме волеизъявления. Большинство дореволюционных, советских и современных цивилистов обращаются к вопросам

оформления волеизъявления лишь попутно, при изучении иных, более общих вопросов теории сделки, например системы регулирования в римском праве. Нередко рассмотрение форм сделок сводится к комментированию положений Гражданского кодекса РФ.

В отечественной доктрине отсутствует системный подход к изучению проблем оформления волеизъявлений, а значит, накопленные научные знания имеют фрагментарный характер. В зарубежной цивилистической доктрине, например в гражданском праве Германии, уделяется большое внимание вопросам формы сделок. Современные немецкие ученые детально исследовали и исследуют элементы отдельных форм сделок, правовое значение формы сделки, а также влияние легальных правил о способах изъявления воли на гражданский оборот. Такой интерес к форме сделки вполне понятен. Она имеет большое значение при разрешении многих практических вопросов: для доказывания факта заключения сделки в случае возникновения спора, ее условий и определенных ими прав и обязанностей, установления участников сделки и т. д. Нередко несоблюдение формы сделки приводит к ее ничтожности. Невнимательное отношение к правилам оформления воли может иметь для участников сделки серьезные негативные последствия как в процессуально-правовой, так и материально-правовой сферах. В современной российской юридической литературе практически не обсуждается вопрос об эффективности правовых норм, регулирующих способы изъявления воли в сделках, между тем как проблема легального определения формы сделки заслуживает особого внимания: предписания формы сделки оказывают как положительное, так и отрицательное влияние на динамику гражданского оборота и опосредующие его гражданские правоотношения. Введение строгих требований закона о форме сделок обуславливает излишние затраты времени и денежных средств, невыгодные участникам гражданского оборота. Однако требования определенной формы сделки не только стесняют свободу участников, но и направлены на защиту их интересов. Наука гражданского права призвана выяснить значение форм сделок для развития гражданских правоотношений в обществе, определить целесообразность существующих правил о формах сделок. Отечественное законодательство во многом отстает от зарубежных правопорядков в правовом регулировании изъявления воли. Необходимость их научного анализа связана не только с сиюминутными потребностями гражданского оборота. Недостаточная проработанность вопросов применения техники при совершении сделок может стать сдерживающим фактором развития новых общественных отношений, зарождающихся в коммерческом обороте, встать на пути прогресса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Новицкий, И.Б. Римское частное право: учебник / И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М., 1996. 345 с.
2. Покровский, И.А. История римского права: монография / И.А. Покровский. СПб.: Летний сад, 1998. 284 с.
3. Иоффе, О.С. Юриспруденция Древнего Рима: избранные труды / О.С. Иоффе. М.: Статут, 2000. 187 с.
4. Копылов, А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве: монография / А.В. Копылов. М.: Статут, 2000. 144 с.
5. Бартошек, М. Римское право: понятия, термины, определения / М. Бартошек. М.: Юридическая литература, 1989. 294 с.
6. Дождев, Д.В. Римское частное право: учебное пособие / Д.В. Дождев. М.: Юридическая литература, 2019. 405 с.
7. Schulz, F. Classical Roman Law / F. Schulz. Oxford, 1951. P. 393.
8. Пухан, И. Римское право: базовый учебник / И. Пухан, М. Поленак-Акимовская. М.: Зерцало, 1999. 132 с.
9. Коновалов, А.В. Право собственности на недвижимость по англо-американскому праву / А.В. Коновалов // Правоведение. 1995. № 2. С. 117–121.
10. Гражданский кодекс Латвийской Республики. СПб., 2001. 217 с.
11. Лимонова, Л.Э. Проблемы становления и регулирования рынков городской недвижимости / Л.Э. Лимонова. СПб., 1997. 147 с.
12. Кох, У. Международное частное право и сравнительное правоведение / У. Кох, У. Магнус, П.М. Винклер фон Моренфельс. СПб., 2001. С. 194–196.
13. Судакова, К. Недвижимость по итальянскому праву / К. Судакова // Юрист и бухгалтер. 2004. № 3 (16). С. 77–82.
14. Пиепу, Ж.-Ф. Профессиональное нотариальное право: учебное пособие / Ж.-Ф. Пиепу, Ж.М. Ягр. М.: Статут, 2001. 123 с.
15. Бабкин, С.А. Основные начала организации оборота недвижимости: учебное пособие / С.А. Бабкин. М.: ЮрИнфоР, 2001. 279 с.
16. Сейлер, К. Гласность вещных прав на недвижимость: особый режим, установленный в Альзасе-Мозеле / К. Сейлер, С. Паско // Сборник документов франко-российского сотрудничества. 1998. № 2. С. 193–199.
17. Гай. Институции / пер. с лат. Ф. Дадынского; под ред. В.А. Савельева, Л.Л. Кофанова. М.: Юристъ, 1997. 257 с.
18. Базанов, И.А. Происхождение современной ипотеки: новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства / И.А. Базанов. М., 2004. 568 с.
19. Кирсанов, А.Р. Сравнительно-правовой анализ регистрации прав на недвижимое имущество в России и за рубежом: монография / А.Р. Кирсанов. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. М., 2003. 242 с.
20. Артемьев, А.А. История земельных отношений и землепользования в России: монография / А.А. Артемьев. Тверь: ТвГТУ, 2012. 277 с.
21. Законодательство Петра I / сост. Г.Ф. Шершеневич. М.: Юридическая литература, 1997. 700 с.
22. Артемьев, А.А. Правовое регулирование земельно-имущественных отношений: монография / А.А. Артемьев. Тверь: ТвГТУ, 2014. 144 с.

23. Волков, С.Н. Московский межевой институт / С.Н. Волков // Землеустроитель. 1924. № 2–3. С. 87–94.
24. Волков, С.Н. Русская история: курс лекций / С.Н. Волков, И.Е. Забелин; под ред. С.Н. Волкова. М.: Гралия, 2009. 289 с.
25. Конотопов, М.В. История экономики России: учебник для вузов / М.В. Конотопов, С.И. Сметанин. 6-е изд, стер. М.: КНОРУС, 2007. 362 с.
26. Беляев, И.Д. История русского законодательства: монография / И.Д. Беляев. СПб.: Лань, 1999. 173 с.
27. Зайцев, Д. Основные задачи землеустройства / Д. Зайцев // На аграрном фронте. 1925. № 4. С. 14–17.
28. Ишимова, А.О. Сокращенная русская история: учебник / А.О. Ишимова. 3-е изд. СПб., 1873. 572 с.
29. Варламов, А.А. Земельный кадастр субъекта Федерации: учебник / А.А. Варламов, О.Т. Хасматулов, Б.Г. Левин. Пермь: Денор, 1997. 231 с.
30. Волков, С.Н. Жизнь и творческое наследие И.Е. Германа – первого директора Константиновского межевого института из числа межевых инженеров: очерки истории Государственного университета по землеустройству: монография / С.Н. Волков. Т. 1. М.: ГУЗ, 2001. 485 с.
31. Законодательство Петра I. М.: Юридическая литература, 1997. 811 с.
32. Коваленко, Н.И. История России с древних времен до 1861 г.: монография / Н.И. Коваленко. М.: Высшая школа, 1996. 435 с.
33. Полное собрание законодательства Российской империи. Т. 3. № 1732.
34. Сборник документов по земельному законодательству СССР и РСФСР. 1917–1954. М.: Госюриздат, 1956. 465 с.
35. Очерк истории Константиновского межевого института с 1779 по 1879 г. / сост. А. Апухтин. СПб., 1879. С. 49.
36. От земельной школы до университета. Очерки истории Государственного университета по землеустройству за 1779–2004 годы / С.Н. Волков [и др.]; под ред. С.Н. Волкова. М.: КолосС, 2004. 727 с.
37. Александров, А.А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России: начало XX века и современность / А.А. Александров // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. 1996. № 6. С. 8–12.
38. Об истории кодификации гражданского права в России под руководством М.М. Сперанского // Вестник ВАС РФ. 2005. № 2. С. 137–148.
39. Исаев, И.А. История государства и права России: учебник для юридических вузов / И.А. Исаев. Изд. 3-е, перераб. и доп. М.: Юрист, 1996. 418 с.
40. Высочайше утвержденное Положение о выкупе крестьянами, вышедшими из крепостной зависимости, их усадебной оседлости и о содействии правительства к приобретению ими крестьянами в собственность полевых угодий // Полное собрание законов Российской империи. Т. XXXVI. № 36659.
41. Правила о порядке приведения в действие Положения о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости // Полное собрание законов Российской империи. Т. XXXVI. № 36657.
42. Кассо, Л.А. Источники русского гражданского права (вступительная лекция, читанная в Московском университете 17 января 1900 года) / Л.А. Кассо. М., 1900. 47 с.
43. Синайский, В.И. Русское гражданское право: учебник для юридических вузов / В.И. Синайский. М.: Статут, 2002. 220 с.
44. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права. Ч. I: вотчинные права / К.П. Победоносцев. М.: Статут, 2002. 421 с.

45. Каминка, А.И. Очерки торгового права / А.И. Каминка. М.: ЮрИнфоР, 2002. 167 с.
46. Гаевский, П. Методы железнодорожной колонизации в Америке и их возможное применение в современных условиях России / П. Гаевский // О земле: сб. статей. Вып. 3-й. 1992. С. 11.
47. Сидельников, С.М. Аграрная реформа Столыпина / С.М. Сидельников // Сборник материалов ГУЗ. М.: ГУЗ, 1973. С. 278–285.
48. Ленин, В.И. Полное собрание сочинений / В.И. Ленин. Т. 31. М., 1973. 379 с.
49. Артемьев, А.А. О целях и задачах правового регулирования земельно-имущественных отношений в современной России / А.А. Артемьев, И.А. Лепехин // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право, 2018. № 4. С. 123–136.
50. О введении в действие Земельного кодекса, принятого на 4-й сессии IX созыва: Постановление ВЦИК от 30 октября 1922 г. (в ред. от 1927 г.) // СУ РСФСР. 1922. № 68. Ст. 901.
51. О введении в действие Земельного кодекса, принятого на 4-й сессии IX созыва: Постановление ВЦИК от 30 октября 1922 г. (в ред. от 1927 г.) // СУ РСФСР. 1922. № 68. Ст. 901.
52. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. N 29. Ст. 3400 (с послед. изм.).
53. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. I (постатейный) / под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева. М., 2005. С. 305.
54. Дозорцев, В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: сб. памяти С.А. Хохлова; отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 232.
55. Постановление Президиума ВАС РФ от 1 июня 1999 г. № 8224/98 / Сарбаш С.В. Арбитражная практика по гражданским делам: конспективный указатель по тексту Гражданского кодекса. М.: Статут, 2000. С. 143.
56. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20 ноября 2001 г. № А44-1242/01-С14-К // ЭЖ-Юрист. 2005. № 17. С. 2.
57. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23 марта 2003 г. № А56-20324/02; Постановление ФАС Московского округа от 23 октября 2003 г. № КГ-А40/7958-03; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 5 июля 2004 г. № Ф04/3668-819/А46-2004. // ЭЖ-Юрист. 2003. N 5. С. 12.
58. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 февраля 2004 г. № А66-4844-03 // ЭЖ-Юрист, 2004. № 3. С. 7.
59. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. N 2061/99 // ЭЖ-Юрист, 1999. № 21. С. 77.
60. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14 ноября 2000 г. N А56-6166/2000 // ЭЖ-Юрист, 2000. № 23. С. 114.
61. Алексеев, В.А. Регистрация прав на недвижимость: монография / В.А. Алексеев. М.: Статут, 2014. 247 с.
62. Бабурин, С.Н. Территория государства: правовые и геополитические проблемы: монография / С.Н. Бабурин. М.: МГУ, 1997. 217 с.
63. Венедиктов, А.В. Государственная социалистическая собственность / А.В. Венедиктов. М.; Л., 1948. 381 с.
64. Тоффлер, Э. Метаморфозы власти / Э. Тоффлер; пер. с англ. М.: АСТ, 2004. 485 с.
65. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. М.: МГУ, 1997. 197 с.

66. Цитович, П.П. Русское гражданское право / П.П. Цитович. М.: МГУ, 1997. 282 с.
67. Тоффлер, Э. Метаморфозы власти и права / Э. Тоффлер; пер. с англ. М.: АСТ, 2004. 485 с.
68. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: [принят Гос. Думой 21 октября 1994 года] / Законодательство Российской Федерации. Сборник основных федеральных законов РФ. URL: <http://fzrf.su/kodeks/gk-1/> (дата обращения: 30.04.2019).
69. Артемьев, А.А. Учет и регистрация объектов недвижимости: история и современное состояние: монография / А.А. Артемьев, О.Е. Лазарев, О.С. Лазарева. Тверь: ТвГТУ, 2017. 168 с.
70. Артемьев, А.А. Земельное право. Общая часть: учебное пособие / А.А. Артемьев. Тверь: ТвГТУ, 2017. 168 с.
71. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.12.2015) // ЭЖ-Юрист. 2015. № 19. С. 21.
72. Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник для магистратуры / С.А. Боголюбов. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2018. 258 с.
73. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018). URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.05.2019).
74. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция). URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.05.2019).
75. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ (последняя редакция). URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.05.2019).
76. Проект Федерального закона «О землеустройстве». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.11.2018).
77. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.11.2018).
78. Приказ Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2002. № 48. С. 75.
79. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (последняя редакция). URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.05.2019).
80. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ (последняя редакция). URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.05.2019).
81. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (последняя редакция). URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.05.2019).
82. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (последняя редакция). URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.05.2019).
83. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 № 171-ФЗ (последняя редакция). URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.05.2019).

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ ОРГАНИЗАЦИОННОГО И ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	4
1.1. История организационно-правового регулирования оборота недвижимости за рубежом.....	4
1.2. История организационно-правового регулирования оборота недвижимости в России до 1917 г.....	20
1.3. Цели и задачи организационно-правового регулирования оборота недвижимости в России с 1917 г. по настоящее время.....	53
ГЛАВА 2. СДЕЛКИ В СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ.....	84
2.1. Понятие и признаки сделки.....	84
2.2. Виды сделок.....	86
2.3. Условия действительности сделок.....	92
2.4. Формы сделок.....	94
2.5. Недействительность сделок.....	97
2.6. Основные виды сделок с недвижимостью по российскому законодательству.....	111
2.7. Особенности сделок с земельными участками.....	120
2.8. Новеллы в процедуре предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.....	135
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	157
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	159

Алексей Анатольевич Артемьев

Илья Александрович Лепехин

**Экономические, правовые и организационные основы
операций с недвижимостью**

Монография

Редактор М.Б. Юдина

Корректор С.В. Борисов

Технический редактор Ю.Ф. Воробьева

Подписано в печать 13.11.2019

Формат 60x84/16

Физ. печ. л. 10,25

Тираж 100 экз.

Усл. печ. л. 8,92

Заказ № 68

Бумага писчая

Уч.-изд. л. 10,28

С – 68

Редакционно-издательский центр
Тверского государственного технического университета
170026, г. Тверь, наб. Афанасия Никитина, 22