

*Мурзабекова Ж.Т.*

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЕГО ЭЛЕМЕНТЫ**

*Zh. T. Murzabekova*

**CONTRACT OF SALE OF LAND PLOTS AND ITS ELEMENTS**

УДК: 342:343.72/8

*В статье рассматривается один из важнейших договоров в государстве договор купли-продажи земельных участков, общие положения, условия и другие аспекты.*

*The article deals with a major contract in the state contract for the sale of land, terms, conditions and other aspects.*

Земельные участки относятся к одним из самых высоколиквидных объектов имущества, а их покупка является выгодным вложением денежных средств. И именно поэтому рынок земли в Кыргызстане сейчас стремительно развивается. Центральным звеном, основой земельного рынка является купля-продажа земельных участков.

ГК КР (II ч.) содержит понятие и общие положения договора купли-продажи, его существенные условия, права и обязанности сторон, т.е. определяет существо правоотношений купли-продажи. Что же касается договора купли-продажи земельного участка – его конкретные особенности (пределы и ограничения) предусмотрены земельным законодательством. ГК КР не выделяет договор купли-продажи земельного участка как разновидность договора купли-продажи. В РФ, например, ГК<sup>1</sup> наряду с иными видами, в силу специфичности объекта, формы и условий договора выделяет договор купли-продажи недвижимости (в т.ч. земельного участка) как разновидность договора купли-продажи, главной особенностью которого является взаимосвязь с землей.

В отношении предмета договора в науке цивилистики существуют различные мнения. Так, по мнению М.И. Брагинского и Витрянского В.В. у правоотношений, вытекающих из договора купли-продажи, имеется два рода объектов: объектом первого рода служат действия обязанного лица, а роль объекта второго рода играет вещь, которая в результате такого действия должна быть передана. Предмет договора купли-продажи воплощается в двух составляющих: действия продавца по передаче земельного участка в собственность покупателя за соответствующую плату и корреспондирующие им действия покупателя по принятию земельного участка по акту приема-передачи и уплате за него покупной цены в виде определенной денежной

суммы; а также земельный участок (товар)<sup>2</sup>. По мнению других ученых (Елисеев И.В., Сергеев А.П., Толстой Ю.К. и др.) предмет договора купли-продажи сводится исключительно к товару<sup>3</sup>.

В учебной юридической литературе встречаются обе позиции, хотя более распространенным и удобным является вторая. Нам ближе первая позиция. Поскольку одни и те же вещи могут быть предметами нескольких договоров, предметом договора прежде всего являются действия сторон. Именно содержание действий обязанных лиц позволяет выделить определенные договорные формы. Следовательно, предметом договора купли-продажи земельного участка выступает, с одной стороны, указание на возмездную передачу земельного участка в собственность, а, с другой стороны, четкое указание на индивидуализирующие признаки земельного участка. Возможно правильным было бы определить земельный участок не как предмет, а объект договора. При этом этот объект должны рассматриваться в качестве составной части предмета.

Согласно п.3 ст. 417 ГК КР условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара. В ГК РФ относительно купли-продажи недвижимости указано еще одно существенное условие – цена, отсутствие которой влечет недействительность договора<sup>4</sup>. В законодательстве КР таких требований не предусмотрено. В целом, нормы ЗК КР, предусматривающие переход земельного участка на основе гражданско-правовых сделок (ст. 35), не закрепляют особенности купли-продажи земельных участков и не соответствуют реально существующим и предусмотренным законодательством особенностям этой сделки. Если в отношении купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения ситуация более определенная – благодаря Закону КР «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» и Положению о порядке купли-продажи земель сельскохозяйственного назна-

<sup>2</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2004. С. 23.

<sup>3</sup> Подробнее об этом см.: Елисеев И.В. Купля-продажа. Мена. Гражданское право: Учеб.: в 3 т. Т.2. - 4-е изд., перераб. и доп. / Е.Ю. Валявина, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. С. 168. С.9.

<sup>4</sup> Статья 555 Гражданского кодекса РФ.

<sup>1</sup> В отличие от ГК КР ГК РФ предусматривает 5 подвидов купли-продажи, в том числе договор купли-продажи недвижимости.

чения<sup>5</sup>, то в отношении иных земель не изъятых из оборота действуют лишь общие правила. На наш взгляд, необходимо законодательно обозначить данные, позволяющие определенно установить земельный участок, подлежащий передаче покупателю по договору. Такими данными должны быть: местоположение земельного участка (адрес); общая площадь; категория земли; целевое назначение; идентификационный код; сведения о недвижимом имуществе, расположенном на земельном участке; делимость и неделимость земельного участка; права третьих лиц (установленные ограничения); цена земельного участка. Такие данные позволят идентифицировать (индивидуализировать) конкретный земельный участок являющийся объектом купли-продажи. В связи считаем целесообразным дополнить п. 4 35 ЗК КР п. 6 в следующей редакции: «В сделках по отчуждению земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить земельный участок, подлежащий передаче по сделке, в том числе сведения о недвижимом имуществе, расположенном на земельном участке». П. 4 ст. 35 дополнить абз. 2. «При отсутствии этих данных в договоре условие о земельном участке, подлежащем передаче считается несогласованным сторонами, а договор – незаключенным».

В целях определения предмета недвижимости считается целесообразным дополнить ст. 417 ГК КР п. 4 в следующей редакции: «В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные определяющие земельный участок и права на него». Это обосновано тем, что в соответствии с п. 3 ст. 44 ЗК КР при передаче, переходе, ипотеке права собственности на здание и сооружение или их части к другому лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Таким образом мы законодательно конкретизируем требования и к определению предмета недвижимого имущества как предмета договора купли-продажи.

Предметом договора купли-продажи могут быть сформированные земельные участки. Земельные участки считаются сформированными, если они: свободны от прав третьих лиц (за исключением прав, закрепленных посредством сервитутов); имеют установленные границы земельного участка; имеют установленные виды разрешенного использования и другие необходимые градостроительные регламенты. Предметом договора купли-продажи также

может быть не только сам земельный участок, но и право на него, в частности право пользования земельным участком. Так, согласно п.1 ст. 35 ЗК КР «...землепользователь вправе передавать принадлежащее ему право на земельный участок полностью или в части другому физическому или юридическому лицу без какого-либо разрешения государственных органов, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законодательными актами КР, условиями предоставления земельного участка». Кроме того, согласно п. 4 ст. 35 ЗК КР «Земельный участок, находящийся в пользовании, может переходить по гражданско-правовой сделке: находящийся в бессрочном (без указания срока) пользовании – в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование; находящийся в срочном (временном) пользовании – на оставшийся срок срочного (временного) пользования». Таким образом, пользователь земельного участка может передать в собственность другому управомоченному лицу право пользования земельным участком.

Законодательство КР, в отличие от законодательства других стран<sup>6</sup>, не определяет цену как существенное условие договора купли-продажи земельного участка. По крайней мере, его отсутствие не влечет недействительность договора. Однако, на практике при регистрации договора в Госрегистре ее сотрудники требуют обязательного указания цены. Не применимо, на наш взгляд, в данном случае правило п. 3 ст. 390 ГК КР, предусматривающее, что при отсутствии в договоре стоимости объекта она определяется по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары. Цена земельного участка должна определяться рыночными условиями. При установлении рыночной стоимости<sup>7</sup> земельного участка учитываются нормативные акты земельного законодательства, касающиеся формирования «цены»<sup>8</sup> и специальные методики. Факторам влияющими на цену земельного участка является его местоположение и расположе-

<sup>6</sup> Так, Гражданский кодекс РФ в ст. 55 прямо предусматривает существенным условием договора купли-продажи недвижимости цену. Также и законодательства Республики Казахстан определяет цену как существенное условие договора купли-продажи земельного участка. См. Нурахметова Г.Г. Правовое регулирование сделок в сфере земельных отношений. Алматы, 2002. С. 59.

<sup>7</sup> Рыночная стоимость – наиболее вероятная на дату оценки сумма, за которую возможно продать право на земельный участок на открытом рынке в условиях частной конкуренции, полученная расчетным путем согласно утвержденной методике. См. сборник типовых форм договоров с земельными участками сельскохозяйственного назначения. Проект земельных реформ и развитию рынка земли. Бишкек, 2006. С.10.

<sup>8</sup> См. Порядок определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения, утвержденный постановлением Правительства КР от 4 февраля 2002 года № 47.

<sup>5</sup> Утверждено Постановлением Правительства КР от 13 августа 2001 г. №427.

ние, общая площадь, наличие расположенного на нем недвижимого имущества, имеющиеся обременения, спрос со стороны потенциальных покупателей, если это участок сельскохозяйственного назначения – большое значение имеет плодородие почвы, вид угодья, уровень прибыльности, ее экологическое состояние и мн. др.

В случаях, когда продавцом является частное лицо, цена определяется соглашением сторон<sup>9</sup>. Ориентирами предполагаемой стоимости земельного участка могут служить рыночная стоимость на земельные участки в данной местности. При необходимости стороны могут прибегнуть к помощи профессиональных оценщиков. В тех же случаях, когда продавцом является государство в лице Правительства КР, областной, районной, городской администраций, а также органы местного самоуправления – цена устанавливается на открытых торгах (аукционах или конкурсах). Первоначальная стоимость земельного участка при предоставлении путем прямой продажи устанавливается комиссией на основе заключения независимых оценщиков. При наличии на земельном участке улучшений в виде строений и сооружений, а также незавершенного строительства, в стоимость участка включается также стоимость этих улучшений.

В целях законодательного закрепления цены как существенного условия, необходимо, на наш взгляд дополнить ст. 448 ГК КР п. 4 в следующей редакции: «Существенным условием договора купли-продажи недвижимости является цена. При отсутствии цены в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным». Это положение будет в полной мере применимо и к договору купли-продажи земельного участка.

Вместе с тем, в законодательстве используются различные термины – «рыночная стоимость», «стоимостная оценка (нормативная цена)», «цена договора». Они выражают несовпадающие аспекты ценности земли и применяются в разных случаях, для отношений с неодинаковым содержанием и субъектным составом<sup>10</sup>. Так, согласно ст. 111 ЗК КР стоимостная оценка (нормативная цена) земли различного целевого назначения производится для установления: уровня эффективности использования земли, исчисления ставок земельного налога, возмещения потерь и убытков при изъятии земель для государственных и общественных нужд. Сведения по стоимостной оценке земли составляют земельно-оценочную информацию. Фактически это условная учетная цена, позволяющая лишь упрос-

тить некоторые расчеты в отношении прежде всего с государством. Что же касается суммы платежа покупателя по конкретному договору купли-продажи, то она, конечно же, определяется с учетом спроса и предложения, является рыночной по природе, поэтому ее лучше именовать ценой договора.

При заключении договора купли-продажи земельного участка необходимо учитывать ограниченную оборотоспособность земельных участков.

При наличии тех или иных споров по земельному участку (споры о границах земельного участка, о принадлежности тому или иному лицу и т.д.), нахождении участка под арестом (запрещением) совершение сделки по его купле-продаже невозможно. Купля-продажа земельного участка, обремененного залогом, возможна при получении согласия на то залогодержателя, если иное не установлено договором об ипотеке земельного участка.

Сторонами договора купли-продажи земельного участка являются продавец и покупатель. В роли продавца и покупателя могут выступать любые право- и дееспособные субъекты права, но участие некоторых из них в сделках по купле-продаже земли связано с определенными ограничениями. Продавцами по договору купли-продажи земельных участков могут только лица, которые в соответствии с законом могут владеть, пользоваться и распоряжаться землей, то есть субъекты права собственности на земельные участки. В ряде случаев законодательством предусмотрена возможность продажи имущества лицами, не являющимися собственниками<sup>11</sup>. Покупателем земельного участка не могут быть иностранные физические или юридические лица, лица без гражданства, за исключением в случае кредитования ими ипотечного жилищного строительства в соответствии с Законом КР «О залоге»<sup>12</sup>. Определенные требования законодательство устанавливает для сторон в договоре купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок должен быть также свободным от прав третьих лиц (за исключением прав третьих лиц, указанных в договоре)<sup>13</sup>. Таким образом, одной из важных обязанностей продавца (ст. 423 ГК КР) является передача земельного участка свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Наряду с этим, продавец не должен уклоняться от государственной регистрации договора под страхом возмещения убытков. Продавец также обязан

<sup>11</sup> Так, например продавцом может быть лицо, уполномоченное на то собственником: комиссионер, продающий или приобретающий имущество для комитента и выступающий в договоре купли-продажи от своего имени.

<sup>12</sup> П. 2ст. 5 Земельного кодекса Кыргызской Республики.

<sup>13</sup> Горохов Д.Б. Правовое регулирование сделок с землей. Автореферат диссер. канд. юрид. наук. М., 1998. С. 18.

<sup>9</sup> П. 2 ст. 36 Земельного кодекса Кыргызской Республики.

<sup>10</sup> Степченкова Н.Н. Правовые основы установления цены земельных участков государственной или муниципальной собственности при заключении договоров купли-продажи // Вестник Саратовской государственной академии права. 2004. N 2. С. 113 - 119.

возместить покупателю убытки, связанные с ненадлежащим исполнением им договора (в случае передачи покупателю земельного участка, не соответствующего условиям договора, и т.п.).

Продавец также вправе: требовать от покупателя уплаты оговоренной денежной суммы (цены) земельного участка; сохранить за собой право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью, принадлежащей ему на праве собственности, и которая не подлежит передаче в собственность покупателя; иметь иные права, предусмотренные договором или законодательством.

Анализ законодательства о купле-продаже земельных участков позволил нам обозначить отсутствие такой важной, на наш взгляд обязанности продавца как предоставление покупателю имеющейся у него информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. С другой стороны, согласно п. 3 ст. 22 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при отсутствии указания на наличие обременения в документе является основанием для отказа в регистрации. Но данное правило касается этапа регистрации, когда договор составлен, а условия согласованы. В конце концов Госрегистр может не обладать информацией о таких ограничениях или проигнорировать их. На наш взгляд правильно обязать продавца предоставить такую информацию до заключения договора. Наличие таких обременений (ограничений) может повлиять как на цену земельного участка, так и на решение заключать или не заключать договор купли-продажи.

Законодательство КР не содержит понятие «обременение», но содержит понятие «ограничение». Согласно п. 10 ст. 1 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением понимается – ограничение прав на владение, распоряжение, пользование единицей недвижимого имущества, в том числе права третьих лиц (аренда, залог, ипотека, сервитуты, обязательства по договору, решения суда об аресте имущества и другие установленные законодательством КР права, ограничивающие права собственника или пользователя недвижимости). Таким образом предлагается п. 2. ст. 35 ЗК КР дополнить абз. 2 в следующей редакции: «Продавец обязан предоставить покупателю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его пользования, а также иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка». А также дополнить абз. 3: «неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара, либо расторжения договора купли-продажи».

Покупатель, в соответствии с законом, обязан: принять земельный участок; своевременно уплатить оговоренную сторонами денежную сумму (цену) земельного участка; не уклоняться от государственной регистрации договора под страхом возмещения убытков. Покупатель также вправе: требовать предоставления земельного участка в собственность по договору купли-продажи; требовать уменьшения цены земельного участка и возмещения убытков в случае передачи участка, не соответствующего условиям договора, и требовать передачи земельного участка свободным от прав третьих лиц.

Земля, будучи вовлеченной в гражданский оборот как вид недвижимого имущества, тем не менее остается природным объектом – составной частью окружающей природной среды. Из этого вытекает необходимость введения различного рода законодательных ограничений во владении, пользовании, распоряжении земельными участками. Поэтому в целях охраны окружающей природной среды, рационального использования земель и обеспечения экологической безопасности предусматриваются различные ограничения в правомочии пользования и распоряжения земельным участком. Такие ограничения связаны, прежде всего, с: использованием земельного участка строго в соответствии с его целевым назначением; обязанностью обеспечить использование земельного участка (ст. 50 ЗК КР); возможностью купли-продажи земельных участков в пределах норм их предоставления; возможностью купли-продажи земельного участка при отсутствии земельных споров по участку и иных предусмотренных законодательством причин, препятствующих совершению сделки.

В целом, законодательство КР в отношении свободы договора купли-продажи достаточно либерально. Так, например в германском законодательстве предусмотрен разрешительный порядок заключения договоров купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения. Уполномоченные органы вправе отказать в совершении сделки в случаях: если это приводит к нездоровому перераспределению сельскохозяйственных земель; если это приводит к неэкономичному раздроблению или разделению земельного участка или сельскохозяйственного предприятия; грубой диспропорции цены и реальной рыночной стоимости земельного участка<sup>14</sup>. Учитывая масштабы необоснованной трансформации сельскохозяйственных земель в Кыргызстане, их раздробленность, нецелевое использование, возможно и нам стоило бы подумать о таких серьезных ограничениях.

Для заключения договора купли-продажи земельных участков установлены дифференцированные правила. Прежде всего процедура заключения договора купли-продажи земельных участков существенно различается исходя из того, находится ли земельный участок в публичной или частной

собственности. Договоры купли-продажи земельных участков без участия публичных образований не имеют обязательных форм, они заключаются на основе общих правил о купле-продаже. И напротив, купля-продажа земельных участков, в которых продавцом выступает публичное образование имеет свою специфику: это прежде всего продажа посредством проведения торгов<sup>15</sup>, особый порядок установления цены земельного участка, вопросы налоговых платежей, сохранения за продавцом определенных прав в отношении проданной земли и

др. Поэтому для сделок такого рода как правило разрабатываются типовые договоры.

Таким образом, существенными условиями договора купли-продажи земельного участка должны признаваться его предмет и цена. В договоре купли-продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить земельный участок, подлежащий передаче покупателю по договору. Выяснение таких существенных условий и обеспечение их присутствия в договоре делает само соглашение более надежным и отвечающим потребностям сторон.

---

<sup>14</sup> Кузнецов А.В. Правовое регулирование купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения в Германии. Дисс. канд. юрид. наук. М, 1997 г. С. 88

<sup>15</sup> См. Типовое положение о порядке и условиях возмездного предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 г. №57.

**Рецензент: к.ю.н. Чермушкина Е.Э.**