

УДК 349.4

UDC 349.4

**ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕХОДА ПРАВ НА
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРИ ПРОДАЖЕ
НЕДВИЖИМОСТИ****PECULIARITIES OF LAND TITLE
TRANSFER AT REAL ESTATE SELLING***О. А. Ненахова, Л. А. Трегубенко*

Донской государственной технической
университет, Ростов-на-Дону, Российская
Федерация

ooops_nv@mail.ru*О. А. Nenakhova, L. A. Tregubenko*

Don State Technical University, Rostov-on-Don,
Russian Federation

ooops_nv@mail.ru

Статья посвящена актуальной проблеме перехода прав на земельный участок при продаже недвижимости. Рассматриваются сделки, касающиеся недвижимости, условия и принципы долевой продажи. Выделяются и описываются характерные особенности режимов осуществления правомочий владения и пользования недвижимым имуществом, процессы заключения договоров продажи недвижимости. Рассматриваются ситуации, в которых возникают противоречия между нормами Земельного и Гражданского кодексов. На основе изучения норм Российского законодательства предложены решения сложившихся правовых ситуаций.

This article is dedicated to the topical problem of land title transfer at real estate selling. The paper considers real estate deals, conditions and principles of equity sales. It outlines and describes the characteristics of possession and use of immovable property, contracts of sale of real estate. It considers the situations in which there are contradictions between the norms of Land and Civil codes. The authors propose the solutions to the existing legal situations basing on the study of the norms of the Russian legislation.

Ключевые слова: Земельный кодекс, Гражданский кодекс, недвижимость, земельный участок, имущество.

Keywords: Land Code, Civil Code, real estate, land, property.

Введение. Закон требует, чтобы предмет договора продажи недвижимости был чётко определен. Это означает, что на момент его заключения продаваемая недвижимость должна существовать реально, то есть физически, и быть зарегистрирована в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса, если данные условия не выполняются, договор признается недействительным вследствие отсутствия его предмета [1].

В ситуации, когда при заключении договора недвижимая вещь уже не существует, однако права на нее не исключены из государственного реестра, заключение договора считается невозможным. Это доказывает п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса.

В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса РФ при продаже зданий, объектов незавершенного строительства, сооружений или другой недвижимости с передачей права собственности на нее, новый собственник приобретает соответствующие права на земельный участок. По усмотрению сторон решается какой из видов прав на данный участок земли передается покупателю.

Основная часть. При расхождении норм Гражданского и Земельного кодексов, приоритетными являются нормы Земельного кодекса [2]. Здесь необходимо рассмотреть две ситуации.

Ситуация первая. Когда владелец недвижимости так же является и собственником земельного участка, расположенного под ней, то учитывая п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, данная недвижимость не может быть продана без земельного участка.

Здесь возможны два исключения: отчуждение части недвижимого имущества, которая никоим образом не может быть выделена вместе с частью земельного участка, и отчуждение недвижимости, находящейся на земельном участке, изъятом из оборота. И если Федеральный закон допускает предоставление участка в частную собственность, то отчуждение проводится вместе с участком.

Ситуация вторая. Земельный участок на праве собственности принадлежит одному лицу, однако недвижимость (сооружение, строение), расположенная на данном участке, принадлежит на праве собственности другому лицу. В таком случае, в соответствии со ст. 216 ГК РФ, покупатель недвижимости приобретает аналогичные права пользования земельным участком, которые принадлежали продавцу. Данная ситуация предусматривает продажу недвижимости без согласия собственника земельного участка, если не будет возникать противоречия с условиями пользования земельным участком. Доказательством служит ст. 166–168 Гражданского кодекса РФ.

Ст. 553 Гражданского кодекса РФ содержит информацию о том, что при продаже земельного участка, недвижимость, расположенная на нем, не продается. Однако, вспомнив ст. 35 Земельного кодекса, которая не допускает отчуждение участка земли без находящихся на нем зданий и построек, при условии, что они принадлежат одному лицу, можно сделать вывод, что правило ст. 553 Гражданского кодекса РФ имеет место только в том случае, когда земельный участок и объект недвижимости на нем находятся во владении разных лиц [3].

Земля — это такой объект недвижимости, который невозможно уничтожить, он мало теряет свою ценность и привлекательность в качестве инвестиционного объекта [3]. Для грамотного совершения сделок касающихся недвижимости необходимо помнить, что принятие Земельного кодекса РФ объединило в единый объект недвижимости земельный участок и все расположенное на нем недвижимое имущество.

Есть случаи, когда необходимо продать не всё здание или сооружение целиком, а только его часть. Тогда говорят о договоре продажи доли в праве собственности на объект недвижимости.

Вещь является собственностью лица, если он имеет право пользования, владения и распоряжения ею. Отчуждение доли в праве собственности на недвижимую вещь, находящейся в долевой собственности ведет к режимам нераздельного, раздельного и обособленного осуществления вышеуказанных правомочий.

Режим нераздельного пользования предполагает, что объект недвижимости есть нераздельный объект общего пользования. Режим раздельного пользования подразумевает выделение помещений каждому собственнику, причем не обязательно, что площадь этого помещения пропорциональна его доли в общей собственности. И наконец, режим обособленного пользования позволяет собственнику получить помещение, размер которого соответствует его доли в общей собственности. При всех режимах размер земельной доли пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение [4].

Известны случаи сооружения встроенно-пристроенных нежилых помещений в жилом здании (этажи, подъезды). В государственном реестре эти части здания регистрируются как

самостоятельные и независимые объекты недвижимости, поэтому сделки с данной частью недвижимости законны.

Стоит принимать во внимание п. 3 ст. 35 Земельного кодекса РФ, который говорит о том, что иностранные граждане и иностранные юридические лица, а так же лица без гражданства, являющиеся собственниками недвижимости, расположенной на чужом участке земли, имеют преимущество при аренде или покупке данного участка. Однако президент РФ вправе установить перечень объектов, которые этому правилу не подчиняются.

Для тех ситуаций, когда земельный участок и недвижимость на нем принадлежит одному лицу, пунктом 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ предусмотрен запрет на их раздельное отчуждение. Об этом стоит помнить при применении ст. 273 Гражданского кодекса, которая определяет, что собственник участка и здания или сооружения на нем, при продаже недвижимости передает вместе с тем и права на участок земли. Определяется это соглашением сторон. Здесь, как и из любого правила, есть исключения. Например, если участок земли изъят из оборота, допускается отчуждение здания или сооружения без земли.

Ранее оговаривалось, что Земельный кодекс не предусматривает раздельное отчуждение земельного участка и зданий, построек, сооружений на нем. Вследствие этого становятся недействительны ч.2 п.2 ст.552 и ст.553 Гражданского кодекса.

Выводы.

Изучение статей 552, 553 Гражданского кодекса позволяет сделать ряд заключений. Во-первых, если собственник участка земли и объектов недвижимости, находящихся на его территории не одно и то же лицо, то собственник имущества обладает свободой распоряжения им. Во-вторых, участок земли является принадлежностью объекта недвижимости, расположенного на нём.

Подводя итог можно сказать, что закон многогранен и, в некоторых случаях, противоречив. Нормы пронизывают друг друга, переплетаются между собой, возводят единый монолит. Отдельно поставленный вопрос имеет множество вариантов решения и требует тщательного изучения норм Российского законодательства.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс] / Электронный фонд правовой и нормативно-технической информации. — Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/9027690> (дата обращения 12.04.2017).
2. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс] / Электронный фонд правовой и нормативно-технической информации. — Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/744100004> (дата обращения 12.04.2017).
3. Авакян, К. С. Актуальные проблемы законодательства о залоге (ипотеке) земельных участков. Современные научные исследования: актуальные теории и концепции / Материалы XIV Междунар. науч.-практ. конф. — Москва : Издательство «Олимп», 2016. — с. 91–93.
4. Оглоблина, О. М. Аренда земельных участков в Российской Федерации. Практическое пособие / О. М. Оглоблина, М. Ю. Тихомиров. — Москва : Издание Тихомирова М.Ю. — 2011. — 49 с.