

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ М.В. ЛОМОНОСОВА  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ЭКОЛОГИЧЕСКОГО И ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

**А.Л. КОРНЕЕВ**

**ПРАКТИКУМ**  
по дисциплине  
**ОСОБЕННОСТИ**  
**СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК**  
**С ЗЕМЕЛЬНЫМИ**  
**УЧАСТКАМИ**

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ**

Рекомендовано Ученым советом Юридического факультета  
Московского государственного университета  
имени М.В. Ломоносова в качестве учебного пособия  
для магистрантов, обучающихся по направлению подготовки  
40.04.01 Юриспруденция, квалификация Магистр

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ



Москва • 2018

УДК 349.4  
ББК 67.407  
К67

Рецензенты:

*Волков Г.А.*, доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры экологического и земельного права Юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова

*Землякова Г.Л.*, доктор юридических наук, доцент, ст. научный сотрудник Института государства и права РАН

**Корнеев А.Л.**

К67      Практикум по дисциплине «Особенности совершения сделок с земельными участками»: Учебное пособие. М.: Издательский Дом «Городец», 2018. — 192 с.

ISBN 978-5-906815-17-0

Настоящее издание представляет собой практикум, т.е. компонент учебных материалов, направленный на выработку навыков для применения норм права при совершении сделок с земельными участками (купли-продажи, аренды, дарения и т.д.). Практикум содержит разъяснения о порядке использования и практические ситуации, которые следует разрешить, в их основу были положены конкретные судебные дела. Он является частью комплекса учебных материалов по курсу магистерской программы «Особенности совершения сделок с земельными участками», включающего учебное пособие по данному курсу и Программу курса.

Для студентов юридических вузов и факультетов, обучающихся по образовательным программам магистерской подготовки.

**ББК 349.4**  
**УДК 349.9**

© Корнеев А.Л., 2018

© Издательский Дом «Городец» — оригинал-макет (верстка, корректура, редактура, дизайн), полиграфическое исполнение, 2018

ISBN 978-5-906815-17-0

---

---

# СОДЕРЖАНИЕ

---

---

<b>1.</b>	<b>Об использовании Практикума. Вопросы правовой квалификации и применения законодательства при совершении сделок с земельными участками . . . . .</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Общие вопросы совершения сделок с земельными участками . . . . .</b>	<b>11</b>
2.1.	Земельный участок как объект сделок . . . . .	11
2.2.	Оборотоспособность земельных участков . . . . .	14
2.3.	Земельный участок и объекты недвижимости на нем . .	17
2.4.	Действия, обеспечивающие образование земельного участка и установление его границ (согласование границ, кадастровый учет) . . . . .	20
2.5.	Регистрация прав на земельные участки . . . . .	24
2.6.	Особенности субъектного состава сделок с земельными участками . . . . .	28
2.7.	Предоставление земельного участка, на котором расположено здание (сооружение) . . . . .	31
2.8.	Сделки при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд . . . . .	33
2.9.	Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан . . . . .	37
2.10.	Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, безвозмездно . . . . .	39
<b>3.</b>	<b>Отдельные сделки (договоры) с земельными участками . . . . .</b>	<b>43</b>
3.1.	Договор купли-продажи земельных участков . . . . .	43
3.2.	Права на земельные участки (помимо права собственности) . . . . .	46
3.3.	Земельный сервитут . . . . .	49

---

3.4.	Использование земельных участков без предоставления и установления сервитута . . . . .	53
3.5.	Наследование и иное правопреемство . . . . .	56
3.6.	Договор аренды земельных участков . . . . .	58
3.7.	Дарение земельных участков . . . . .	61
3.8.	Служебные наделы . . . . .	64
3.9.	Залог земельных участков . . . . .	66

## **Приложения**

I.	Перечень рекомендуемых тем курсовых и магистерских работ по дисциплине «Особенности совершения сделок с земельными участками» . . . . .	70
II.	Выдержки из обобщений судебной практики по делам, связанным со сделками с земельными участками . . . . .	71
III.	Список литературы . . . . .	182

---

---

---

# ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРАКТИКУМА. ВОПРОСЫ ПРАВОВОЙ КВАЛИФИКАЦИИ И ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

---

---

**М**атериалы данного Практикума ориентированы на самостоятельное изучение курса «Особенности совершения сделок с земельными участками» получения и закрепления навыков применения соответствующих правовых норм к конкретным ситуациям.

При изучении права, в том числе по отдельным направлениям магистерской подготовки, важно обеспечить умение анализировать конкретные правовые ситуации и делать необходимые выводы. В связи с этим действующий образовательный стандарт (для магистратуры) предусматривает в числе вырабатываемых компетенций:

- способность разрабатывать нормативные правовые акты, составлять заключения на законопроекты;
- способность квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности;
- эффективно применять правовые средства для решения практических задач;
- организовывать работу по заключению и исполнению договоров;

- способность принимать участие в проведении юридической экспертизы и т.д.

Таким образом, государственный образовательный стандарт ориентирует не просто на изучение права, но и на умение успешно применять правовые нормы.

В этих целях подготовка юристов исторически ведется не только путем чтения лекций, проведения обычных семинаров и других традиционных занятий, но и посредством внедрения компонента, который предполагает личное исследование студентом возникающих на практике конкретных дел.

Общий алгоритм правового анализа жизненных ситуаций, в том числе судебных дел, заключается в осуществлении следующих действий:

во-первых, следует внимательно изучить известные по делу обстоятельства, события, действия, совершенные участвующими лицами, т.е. выяснить саму фактическую ситуацию;

во-вторых, осуществить квалификационный процесс, т.е. дать этим обстоятельствам и соответствующим действиям правовую характеристику. В частности, выяснить: какие имели место юридические факты или сложные юридические составы (т.е. обстоятельства, взаимосвязанные группы обстоятельств, порождающие, изменяющие или прекращающие правоотношения), к какому виду юридических фактов они относятся (т.е. являются ли административными актами, договорами, односторонними сделками, событиями и т.д.), а также какие именно правоотношения, с каким содержанием (субъективными правами, обязанностями) возникли (изменились, прекратились);

в-третьих, необходимо определить (подыскать) надлежащее нормативно-правовое регулирование, т.е. выяснить круг нормативно-правовых актов и конкретных правил (норм), подлежащих применению в данном случае;

в-четвертых, дать оценку сложившейся ситуации: о составе прав и обязанностей участников правоотношений; об изменениях в их правовом положении в результате совершенных действий и актов;

в-пятых, необходимо определить: каким именно образом может быть исправлено положение, а права (если требуется) могут быть защищены, в том числе как именно должен быть решен спор, в каком суде должно быть рассмотрено дело. При этом важно выяснить — требуется ли вообще юрисдикционный порядок или же возникший конфликт не требует решения суда. Нередко разногласия устраняются в результате совершения одной из сторон требуемых действий (оформления того или иного документа, уточнения собственных действий и пр.). Наконец, следует помнить о наличии неюрисдикционных процедур, позволяющих ликвидировать конфликт (проведение процедур медиации и т.п.).

В изложенных далее ситуациях, составленных на основе конкретных судебных дел, сформулированы лишь некоторые наиболее очевидные из возможных вопросов. Для полного анализа и успешного вывода в рабочем порядке следует поставить и разрешить и другие взаимосвязанные вопросы по делу.

До решения (использования) предлагаемых далее задач необходимо предварительно изучить соответствующий нормативный материал (а не наоборот), так как речь идет о выработке навыков для применения норм права к конкретным ситуациям, т.е. надо эти нормы уже знать. Их анализ может осуществляться как при проведении преподавателем аудиторных практических занятий, так и самостоятельно студентами.

Прилагаемые далее конкретные ситуации могут также быть положены в основу материала (фабулы) для проведения ролевых (деловых) игр (занятий) в рамках учебного процесса. Следует обратить внимание на то, что в порядке подготовки

к занятиям такие мероприятия студенты могут проводить и самостоятельно (с незначительным числом участников).

Преподаватель при проведении занятий может уточнять и изменять условия учебной задачи.

Таким образом, для магистранта в данном случае важны не простая ссылка на те или иные нормы, не их изложение, а умение пользоваться ими при решении конкретных правовых ситуаций, готовность применять нормы права.

Проверить правильность подхода к решению той или иной ситуации можно посредством сверки с решением аналогичных судебных дел, рассмотренных судами (в том числе в справочных правовых системах «Гарант», «КонсультантПлюс» и др.). В настоящем издании полные сведения о соответствующих лицах и организациях не приводятся (для обеспечения требований законодательства о персональных данных, о коммерческой тайне). Вместо этого делается ссылка: «(данные: ...)».

Представленные далее практические правовые ситуации сформированы с ориентацией на курс магистерской подготовки «Особенности совершения сделок с земельными участками». Изучение предмета предполагает наличие базовых знаний студентов по дисциплинам: «Теория государства и права»; «Конституционное право»; «Административное право»; «Гражданское право», — непосредственно связано с дисциплинами «Экологическое право» и «Земельное право». Последующими для дисциплины «Особенности совершения сделок с земельными участками» являются: «Оформление прав на земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости»; «Юридическая ответственность за нарушения в области охраны окружающей среды и природопользования»; «Образование земельных участков. Государственный кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства»; «Правовое регулирование застройки на землях различных категорий»; «Управление в



сфере использования и охраны земель и других природных ресурсов»; «Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий»; «Проверка прав на земельные участки при реализации инвестиционных проектов»; «Защита прав на земельные участки»; «Земельный надзор и контроль»; «Правовые инструменты развития застроенных территорий и комплексного освоения территорий».

Несмотря на то что данный Практикум ориентирован на магистерскую программу подготовки, он может быть использован и студентами, обучающимися по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, квалификация «бакалавр». Более того, уместно его рекомендовать всем, кто желает познакомиться с правовым регулированием сделок с земельными участками, попытаться разрешить изложенные казусы. Объяснение такой возможности просто: предложенные задачи универсальны, их разрешение в одинаковой мере значимо для различных лиц и работников самых различных организаций. Однако, естественно, будет отличаться уровень приводимой аргументации, точность правовой квалификации и глубина знаний соответствующего пользователя Практикума.

По данной дисциплине можно также использовать учебное пособие А.Л. Корнеева «Особенности совершения сделок с земельными участками» (М.: Городец, 2017), в приложении к которому изложено содержание рабочей программы данного курса.

Сформированные результаты анализа конкретных ситуаций, в том числе развернутые и мотивированные ответы, могут быть положены в основу для последующего изучения курса, а также права в целом: потенциально они способны составить своеобразные «опорные пункты» процесса изучения. Они также могут быть использованы для подготовки квалификационных работ (курсовых, итоговой магистерской

диссертации) либо войти в их состав как компоненты, демонстрирующие исследование студентом практики.

Для удобства использования к настоящему изданию прилагаются:

1. Перечень рекомендуемых тем курсовых и магистерских работ по дисциплине «Особенности совершения сделок с земельными участками»;
  2. Выдержки из обобщений судебной практики по делам, связанным со сделками с земельными участками;
  3. Список литературы.
-

---

---

## 2. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

---

---

### 2.1. Земельный участок как объект сделок

А)

На студенческом научном кружке обсуждался вопрос о том, что именно является объектом земельных отношений. В частности, зашел спор относительно следующих объектов:

- 1) дорога с щебеночным покрытием;
- 2) камни, собранные на окружающих полях для коллекции;
- 3) машиноместо на подземной автостоянке;
- 4) насыпная дамба, соединяющая остров с материковой частью;
- 5) грунт из леса, взятый для домашних растений;
- 6) футбольное поле;
- 7) дно водоема;
- 8) засеянное поле.

*Дайте свой ответ, указав, возникают ли в названных случаях земельные отношения, являются ли объекты земельными участками, могут ли в отношении их заключаться сделки?*

**Б)**

Гражданин Евдокимов решил продать принадлежащий ему дом с земельным участком в деревне. Однако при попытке предложения потенциальным покупателям сделки возникли затруднения. Оказалось, что Евдокимов получил дом в наследство в 1982 г. и не обращался за регистрацией права собственности. Потенциальный покупатель заявил, что это означает, что у Евдокимова нет и права собственности на данный земельный участок. Возмущенный Евдокимов представил удостоверенное нотариусом свидетельство о праве на наследство, в составе которого был и дом.

*При каких условиях земельный участок получает свойства оборотоспособности?*

*Что следует сделать Евдокимову для продажи дома?*

*В какой степени возможна различная юридическая судьба дома и земельного участка, на котором расположен дом?*

**В)**

АО «Зимний сад» стало правопреемником части имущества бывшего завода «Красный богатырь», в том числе земельного участка. При ревизии документации и имущества юристы АО обнаружили, что фактически им досталось два разных участка, каждый из которых имеет собственный кадастровый номер, участки имеют общую границу. При этом один участок обременен залогом, а другой — нет. Кроме того, один из участков вклинивается в земли городского поселения.

В этой связи правление АО поручило директору объединить участки в один, договориться с городской администрацией о выравнивании границы с целью устранения клиньев, а также заключить с кадастровым инженером договор о

проведении необходимых для этого работ. При этом один из членов правления высказал сомнения о самой возможности договоренности с муниципальным образованием как публично-правовым образованием, другой же член правления усомнился в возможности объединения участков из-за обременения одного из них залогом.

*Каков должен быть порядок объединения земельных участков?*

*Есть ли потенциальная возможность устранения клиньев?*

*В какой степени обременение залогом может влиять на образование нового участка?*

### **Контрольные вопросы**

1. Есть ли различие земельного права как отрасли права и отрасли законодательства?
2. Что является предметом земельного права как науки и как учебной дисциплины?
3. Как соотносится земельное право с такими отраслями, как экологическое, гражданское, предпринимательское, энергетическое право?
4. Что представляют собой принципы земельного права и как они проявляются при совершении сделок с земельными участками?
5. Назовите основные нормативные правовые акты, принятые в последние годы и имеющие значительное влияние на регулирование сделок с земельными участками.
6. Назовите основные способы образования земельных участков.
7. Какое значение имеет для земельного участка наличие кадастрового номера участка?

## 2.2. Оборотоспособность земельных участков

А)

Общество с ограниченной ответственностью «МИР» долгое время арендовало часть земельного участка некоммерческой общественной организации «Ветеран» (далее — НКО). Поскольку участок был очень удобен для строительства офиса, директор ООО «МИР» и правление НКО «Ветеран» заключили письменное соглашение о том, что ООО разрешается построить за небольшую плату на участке НКО двухэтажное офисное здание. Здание было построено.

Через год НКО «Ветеран» продало свой участок расположенному рядом заводу «Старт». Руководство завода заявило ООО «МИР» о необходимости убрать здание с их земли. ООО «МИР» возражало, ссылаясь на то, что их постройка легитимна, здание возведено с согласия прежнего собственника участка, и в силу этого оно должно быть обеспечено необходимым для его размещения участком земли.

*Разрешите спор. Какие права в отношении земельного участка имеются у лица, построившего здание на чужом земельном участке?*

*В какой степени на разрешение вопроса может влиять факт оформления или неоформления права собственности на здание?*

*Что следует делать ООО «МИР», если право собственности на здание не было зарегистрировано?*

**Б)**

Сельскохозяйственный кооператив «Черемухино» принял решение о развитии производства, что требовало иметь больше заливных и луговых земель для сенокосения. Поскольку рядом находились неиспользуемые склады санитарной службы воинской части, было принято решение обсудить с воинской частью возможность обмена участков (предложив неиспользуемый кооперативом участок в обмен). В конечном счете, после согласования с муниципальными властями, командир воинской части издал приказ об обмене неиспользуемой территории складов санитарной службы на другой земельный участок большей площади и более удобный для размещения складов.

Однако прокуратура области направила протест в связи с таким обменом участков, а орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, отказал во внесении записей в Единый государственный реестр.

*Может ли быть в данном случае осуществлен обмен земельных участков?*

*Почему?*

*Кто должен принимать решение по обмену?*

**В)**

На берегу водохранилища, являющегося источником водоснабжения города Заменска, находилась полоса неиспользуемой земли. Муниципалитет города провел торги, предметом которых явилось право на заключение договора аренды участка. Победителем торгов стало ООО «Синтез».

В местной газете появилась публикация, общий смысл которой сводится к тому, что «нувориши захватывают берега водохранилища», приводились и ссылки о том, что

аренда данного участка нарушает санитарную зону водохранилища.

Юристы ООО «Синтез» подготовили ответ на публикацию, пояснив, что обществом с муниципалитетом заключен договор о комплексном освоении территории, в рамках которого на спорном участке предполагается временное размещение строительной площадки.

*Какие земельные участки ограничены в обороте?*

*В чем могут заключаться ограничения?*

*Существуют ли положения, позволяющие исключить такие споры? Какие действия в данном случае, с Вашей точки зрения, следует совершить?*

## **Контрольные вопросы**

1. На основе какого законодательства осуществляется оборот земельных участков?
2. Существует ли единый перечень земельных участков, ограниченных в обороте?
3. Есть ли правовое различие между выражениями «изъятый из оборота» и «ограниченный в обороте»?
4. Вы понимаете под «ограничением оборота» земельных участков?
5. В чем отличия, с вашей точки зрения, между понятием «запрет» и понятием «специальное разрешение» (применительно к обороту земельных участков)?
6. В отношении каких земельных участков действующее земельное законодательство устанавливает ограничения оборота?
7. Приведите примеры, из которых видна связь ограничения оборота земельных участков с разрешенным использованием земельных участков?



8. Сохраняется ли ограничение оборота земельных участков при смене его собственника?
9. Можно ли считать, что ограничения оборота земельных участков, а также образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения определяются исключительно положениями ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»?
10. Каков правовой режим земельного участка под зданием (сооружением), построенным самовольно?

## **2.3. Земельный участок и объекты недвижимости на нем**

**А)**

АО «Сигма» обратилось в арбитражный суд с иском ООО «Перспектив-Строй» в связи с тем, что ответчик препятствует использовать примыкающую к зданию истца полосу земли, необходимую для прохода.

При рассмотрении дела, исследовании схемы расположения объекта выяснилось, что истец приобрел здание у ООО «Город-сервис» для производственно-офисных целей. Здание расположено вдоль участка, принадлежащего ответчику, проход к нему возможен лишь по асфальтовой дорожке (оборудованной еще предшествующим собственником) и идущей между стеной здания и участком ответчика. Вначале ответчик не препятствовал сотруднику АО «Сигма» проходить вдоль здания, но затем установил бетонное препятствие.

*Решите спор.*

*Есть ли общие нормы законодательства, определяющие судьбу земельного участка в случае перехода права собственности на здание?*

*На использование какой площади вправе претендовать новый собственник?*

*В какой степени допустимое использование земельного участка должно учитываться при определении объема использования участка предшествующим собственником?*

**Б)**

Между производственным кооперативом «Луч+» и акционерным обществом «Прага» возник спор в связи со следующими обстоятельствами. Производственный кооператив решил приобрести у акционерного общества земельный участок для обустройства тепличного хозяйства. Стороны согласовали стоимость земельного участка. Однако в последний момент оказалось, что акционерное общество намерено вместе с ним продать и два здания на этом участке, в силу чего общая стоимость покупки существенно возрастает.

При этом стороны высказали свои аргументы. Производственный кооператив подчеркивал, что ему эти здания, находящиеся в полуразрушенном состоянии, совершенно не нужны, т.е. он просто заплатит избыточно высокую цену. Акционерное общество утверждало, что других вариантов нет в связи с требованиями законодательства производить отчуждение земельных участков со зданиями на них, а здания могут пригодиться как подсобные помещения.

*Как разрешить проблему?*

*Можно ли в данном случае продать земельный участок без зданий?*

*Есть ли иные варианты разрешения проблемы, например, выделив в качестве самостоятельного участка площадь под зданиями?*

## В)

Сельскохозяйственные кооперативы (условно — А. и Б.) сообща на границе своих угодий построили зернохранилище (комплекс зданий). Право собственности на здание было зарегистрировано, при этом  $1/3$  права собственности — за А.,  $2/3$  — за Б.

Через некоторое время сельскохозяйственный кооператив А. решил продать свою долю в праве собственности. При выяснении условий продажи было установлено, что зернохранилище расположено не просто «на границе», а на участке, принадлежащем именно А. В связи с этим были высказаны различные соображения о том, как именно произвести продажу: от варианта продажи новому приобретателю только доли в праве собственности на здание, до варианта выкупа доли в праве собственности на здание кооперативом Б.

*Как следует поступить в данном случае?*

*Какие правила применяются при продаже доли в праве общей собственности на объект недвижимости?*

## Контрольные вопросы

1. Следует ли считать, что право собственности на земельный участок автоматически переходит к новому собственнику здания?
2. Какие правила существуют для определения прав на земельный участок в ситуациях, когда возникает общая собственность на объект недвижимости?
3. Насколько правильно говорить, что собственник здания, на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет «право выкупа» данного участка?
4. Допускается ли отчуждение земельного участка без отчуждения здания (сооружения) на нем — если они принадлежат одному лицу?

5. При каких условиях не действует правило об отчуждении объекта недвижимости, расположенного на чужом земельном участке только вместе с земельным участком, принадлежащим продавцу?

## **2.4. Действия, обеспечивающие образование земельного участка и установление его границ (согласования границ, кадастровый учет)**

А)

ООО «Санд» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения филиала федеральной кадастровой палаты об отказе в постановке на кадастровый учет земельного участка, занятого автодорогой и временным складом, об обязанности данного учреждения поставить объекты на учет.

Суд первой инстанции удовлетворил заявление, постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменений.

Учреждение обратилось в кассационный суд, поскольку заявитель не согласовал границы участка, в деле имеются документы о том, что у собственника смежного участка имеются возражения относительно границы. При рассмотрении дела в кассационной инстанции было установлено, что подписать акт согласования границ отказалась администрация населенного пункта. Это произошло потому, что в процессе межевания было установлено наложение границ с участком, находящимся на праве муниципальной собственности. Однако для исключения наложения кадастровый инженер

скорректировал границы участка ООО «Санд». При таких обстоятельствах, учитывая незначительность отступлений от ранее выданной администрацией схемы расположения земельного участка, факта корректировки границ кадастровым инженером, а также отсутствия данных, позволяющих говорить о нарушении чьих-либо прав и законных интересов, кассационная инстанция оставила жалобу без удовлетворения.

*Оцените логику и обоснованность судебных актов.*

*Когда и при каких условиях допускается корректировка схемы расположения участков?*

## Б)

ООО «Ива» обратилось в арбитражный суд с требованием к ГУП «Земельный центр» о признании недействительным межевания в части включения в состав земельного участка, принадлежащего заявителю, о снятии с государственного кадастрового учета участка № (данные:...). При рассмотрении дела установлено, что заявитель полагает нарушенными его права на земельный участок, который принадлежит ему и на котором расположено принадлежащее ему кафе. Однако по делу заявителем не представлено документов, свидетельствующих о наличии у него земельного участка на праве собственности. Арбитражный суд отказал в удовлетворении требования.

ООО «Ива» обратилось с апелляционной жалобой, в которой пояснило, что своим заявлением намеревалось прежде всего оспорить установление границ, поскольку намерено реализовать свое преимущественное право на приватизацию земельного участка под принадлежащим ему кафе. Апелляционный суд установил, что требование к ГУП «Земельный центр» было обращено в связи с тем, что данная

организация, осуществлявшая межевание, не обращалась к заявителю за согласованием границ, но должна была, по мнению заявителя, учесть права и законные интересы заявителя как обладателя кафе и — в будущем — обладателя участка со смежной границей. Апелляционный суд отказал в удовлетворении жалобы, отметив, что заявитель не оформил право собственности на кафе, выбран ненадлежащий способ защиты, нет оснований считать права заявителя нарушенными, поскольку из расположения объектов и конфигурации участков видно, что заявитель не лишен права сформировать участок для приватизации, а также имеется возможность прохода к кафе.

*Дайте оценку действиям сторон и оцените судебные решения.*

*Является ли обжалование межевания надлежащим способом защиты?*

## **В)**

АО «Промстрой» обратилось в арбитражный суд с заявлением к региональному Управлению Росреестра о признании недействительными действий по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о стоимости объекта (земельного участка), об исправлении величины кадастровой стоимости. Заявитель указывал, что учреждением, проводившим оценку, нарушены правила о порядке определения кадастровой стоимости, фактически взята рыночная стоимость без учета иных показателей, которые необходимо учитывать согласно методическим указаниям, не была учтена категория земель, не была использована иная документация, влияющая на стоимость. Наконец, не были учтены замечания к промежуточным отчетным документам, технические и ме-

тодологические ошибки исправлены не были, а разъяснения не даны.

При подготовке дела был задан вопрос о том, обжаловалось ли определение кадастровой стоимости в комиссию по рассмотрению таких споров, действующую в данном субъекте РФ. Поскольку этого сделано не было, обсуждался также вопрос о возможности рассмотрения спора в досудебном порядке в данной комиссии.

*Насколько обоснованны требования заявителя?*

*Оцените ситуацию.*

### **Контрольные вопросы**

1. Какие действия должны быть совершены при образовании земельного участка?
2. Какое значение имеет установление границ при образовании земельного участка?
3. Допустимо ли пересечение границ земельных участков с границами муниципальных образований?
4. Какое правовое значение имеют возражения и замечания в акте согласования границ?
5. Какое правовое значение имеет кадастровая стоимость и когда она применяется?
6. Какие нормативные правовые акты определяют порядок установления данной стоимости?
7. Каковы основные положения о порядке определения кадастровой стоимости?

## 2.5. Регистрация прав на земельные участки

А)

ООО «Щаповский» и АО «Коммунальные системы» заключили договор, согласно которому акционерное общество продает, а ООО покупает земельный участок (данные:...). По условиям договора половина суммы стоимости вносится после заключения договора, а другая — после акта сдачи-приемки земельного участка: когда акционерное общество завершит уборку территории и демонтаж размещенных на участке конструкций.

После подписания договора АО уклонялось от государственной регистрации права собственности, заявляя, что не будет обращаться в регистрирующий орган до тех пор, пока вся сумма за земельный участок не будет уплачена. Наконец, ООО заявило, что готово заплатить всю сумму до акта сдачи-приемки земельного участка, так как намерено участвовать в инвестиционном конкурсе, одним из условий которого является обладание таким участком. АО согласилось, но потребовало, чтобы наличие неубранных им конструкций (не являющихся недвижимостью) было отражено в числе обременений земельного участка при осуществлении государственной регистрации. Необходимые документы представлены. Но было неясно, в какой срок будет осуществлена государственная регистрация, что важно для ООО, опасаящегося пропустить срок подачи документов на конкурс.

*Каков алгоритм государственной регистрации прав на земельные участки?*

*В какие сроки она производится?*

*В какой степени платеж за приобретаемый участок может быть связан с возникновением права собственности на него?*



## Б)

АО «Завод металлоконструкций» обратилось в арбитражный суд к Управлению Росреестра о признании недействительным отказа в государственной регистрации земельного участка (данные:...), об обязанности провести государственную регистрацию права собственности АО на данный участок. Арбитражный суд отказал в удовлетворении требования, но суд апелляционной инстанции отменил это решение и удовлетворил заявленные требования.

Управление обратилось с жалобой в кассационный суд, отмечая, что для удовлетворения этого требования следует погасить запись о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком других пользователей, но для этого нет оснований.

Кассационный суд установил, что данный участок ранее был предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования двум другим организациям, позднее они были приватизированы. Одна из организаций (продавец) приватизировала также здание, зарегистрировала право собственности на него, это здание в дальнейшем было куплено АО «Завод металлоконструкций». При этом из прежнего участка не был выделен участок под зданием, в результате сохранилась и запись о наличии права постоянного (бессрочного) пользования, и была внесена запись о праве собственности продавца. Это обстоятельство по существу и явилось поводом для отказа в государственной регистрации права собственности.

Кассационный суд отказал в удовлетворении жалобы, отметив, что как только был после приватизации сформирован новый участок (с новым кадастровым номером), была внесена запись о праве собственности продавца после приватизации, то участок с записью о наличии права постоянного (бессрочного) пользования фактически прекратил существование.

Кассационный суд полагает, что сама по себе непостановка на учет земельного участка, из которого образован новый участок, не может быть препятствием для государственной регистрации права собственности. Иное толкование ущемляет права заявителя.

*Проверьте аргументацию и обоснованность решения.*

## **В)**

Территориальное агентство по управлению государственным имуществом края обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными решений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) о приостановлении государственной регистрации, отказа в государственной регистрации права государственной собственности РФ на земельный участок (данные: ...).

Арбитражный суд удовлетворил требования, апелляционный суд скорректировал решение суда первой инстанции.

При рассмотрении дела кассационный суд установил, что Управление Росимущества обратилось за регистрацией права государственной собственности РФ на указанный участок в целях разграничения права собственности, мотивируя это тем, что на нем находятся здания федерального учреждения. Учреждение же Росреестра приостановило регистрацию земельного участка в связи с тем, что земельный участок также находится в аренде акционерного общества «С», которое, к тому же является сособственником указанного здания.

Кассационный суд отказал в удовлетворении жалобы, отметив, что первоначальная государственная регистрация права государственной собственности РФ на земельный участок не препятствует в последующем реализации прав

организаций и граждан на преимущественное приобретение земельных участков под зданиями (в том числе и объектами недвижимости, находящимися на праве общей долевой собственности). Таким образом, права акционерного общества «С» в силу первичной государственной регистрации государственной собственности РФ не затрагивают и не ущемляют прав других лиц, приостановление регистрации не является обоснованным.

*Дайте оценку данного решения.*

### **Контрольные вопросы**

1. Назовите нормы, определяющие регистрацию прав на земельный участок; какой специальный федеральный закон регулирует отношения по регистрации прав на объекты недвижимости?
2. Какие права на земельные участки подлежат регистрации?
3. В чем заключается регистрационная процедура?
4. Кто обращается с заявлением о государственной регистрации права собственности?
5. Какая дата является датой государственной регистрации прав на недвижимое имущество?
6. Каковы возможные действия заинтересованных лиц в случае, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации права собственности?
7. Какой документ подтверждает акт государственной регистрации прав на земельные участки?
8. При наличии каких обстоятельств возможно приостановление процесса государственной регистрации, а также отказ в государственной регистрации прав?

## 2.6. Особенности субъектного состава сделок с земельными участками

А)

Фермерское хозяйство «Зятчино» решило оптимизировать конфигурацию принадлежащих ему земельных участков и в этих целях намеревалось некоторые продать, а другие — более удобные — приобрести.

Когда фермерское хозяйство обратилось к соседним сельхозорганизациям и отдельным фермерам, то они в целом не возражали против покупки и соответственно продажи (поскольку необходимость оптимизации формы участков была и у них). Однако были высказаны и сомнения относительно того, что соответствующие сделки могут быть совершены без участия муниципального образования. Руководитель свинокомплекса «Машинский» утверждал: купля-продажа земельных участков вначале должна производиться местной администрацией, а уж потом она «перепродает» кому-то из частных лиц или соответственно покупает. Юрист, консультирующий фермерское хозяйство, пояснил, что ограничения, действительно, есть, но, во-первых, они касаются лишь земель сельскохозяйственного назначения, и, во-вторых, эти ограничения надо толковать иначе.

*Дайте консультацию фермерскому хозяйству.*

*В чем существо преимущественного права муниципального образования на приобретение земельных участков?*

*Как реализуется эта норма?*

*Действует ли она в случае, если фермерское хозяйство решило продать принадлежащий ему земельный участок на торгах?*

**Б)**

Камиль Надиров, гражданин Республики Казахстан, женился на гражданке России и стал постоянно проживать в селе Ручьи О-кой области. Для создания условий семье он решил приобрести в селе земельный участок и построить дом, для этого он зашел в сельсовет узнать, есть ли свободные участки в данном населенном пункте. В сельсовете ему ответили, что такие участки есть, но как гражданину другой страны земельный участок в сельской местности ему продан быть не может. Однако Надиров может заключить договор аренды земельного участка с муниципальным образованием и построить на нем дом. Это тем более выгодно, пояснили Надирову, что при покупке ему «придется выложить всю сумму, а при аренде можно платить понемножку».

*В какой степени ответ, данный в сельсовете, правилен и корректен?*

*Какие существуют ограничения на приобретение земельных участков иностранными гражданами?*

*Изменится ли ваш ответ, если Надиров — лицо без гражданства?*

**В)**

Евразийский фонд помощи и содействия инвалидам «Будущее» решил организовать молочную ферму и для этого обратился к администрации ряда районов с выяснением возможности приобретения сельхозугодий.

Администрация Высоковского района заявила, что, судя по наименованию, Фонд является «иностранной организацией» и это, по мнению администрации, в принципе исключает всякое предоставление ему земельных участков.

В Низовском районе заместитель руководителя администрации сообщил, что надо обращаться к самим собственникам и владельцам земельных участков, это не вопрос администрации района.

В Средненском районе представители администрации задали вопрос — получает ли Фонд деньги из-за рубежа? Узнав, что Фонд зарегистрирован в России и это обычная российская некоммерческая организация, заявили о готовности «организовать продажу за минимальный взнос для содействия району».

*Дайте правовую оценку высказываниям представителей различных районов.*

*Каковы на самом деле ограничения, касающиеся субъектного состава сделок с земельными участками?*

*Что выступает критерием для отнесения организации к числу тех, в отношении которых действуют эти ограничения?*

## **Контрольные вопросы**

1. Можно ли сказать, что иностранцы и иностранные организации лишены права совершать сделки с земельными участками?
2. Есть какие-либо ограничения исходя из статуса и организационно-правовой формы юридического лица для совершения сделок с земельными участками?
3. Почему в ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено преимущественное право муниципальных образований на приобретение продаваемых земельных участков? В чем этого смысл?
4. Каковы последствия нарушения преимущественного права муниципального образования на приобретение земельного участка?

*Учебное пособие*

**Александр Леонидович Корнеев**

**ПРАКТИКУМ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ  
«ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК  
С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ»**

Редактор

*И.В. Краснослободцева*

Корректор

*Н.П. Самойлова*

Компьютерная верстка

*Л.В. Тарасюк*

Подписано в печать 12.12.2017.

Формат 60 × 90 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Бумага офсетная.

Офсетная печать. Гарнитура Palatino Linotype.

Усл. печ. л. 12,0. Тираж экз.

Заказ

Издательский дом «Городец»

105082, г. Москва,

Переведеновский пер., д. 21, к. 6

Тел. 8 (985) 800-03-66

[www.gorodets.ru](http://www.gorodets.ru)

e-mail: [info@gorodets.ru](mailto:info@gorodets.ru)