

Е.Г. Черкашина

**НЕКОТОРЫЕ ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ
ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ***The article offers some legal features of a purchase contract of ground area.*

В последнее время самое широкое распространение в России получил договор купли-продажи земельных участков, правовое регулирование которого имеет очень много тонкостей, что вытекает из специфики самого предмета договора – объекта, являющегося одновременно и природным ресурсом, и недвижимым имуществом (недвижимостью).

Российским гражданским законодательством, судебной практикой и доктриной недвижимое имущество (прежде всего земля) всегда рассматривалось как особый объект гражданских прав, оборот которого нуждался в специальном правовом регулировании.

Нормативно-правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков в России развивалось неравномерно. В дореволюционном законодательстве подход к купле-продаже недвижимости состоял в том, что специальным образом регулировались отношения, связанные с передачей приобретенной недвижимости. Она долгое время рассматривалась в качестве особого способа приобретения права собственности. Со временем необходимой была признана договорная форма актов по отчуждению недвижимости, в том числе и земельных участков.

В начале XX в. в России ситуация кардинально изменилась. Так, передача земельных участков в собственность по договору купли-продажи в Советской России прекратилась в связи с принятием Декрета о земле от 8 ноября 1917 г., который обратил все земли во всенародное достояние и отменил существовавшие виды прав на землю. В дальнейшем согласно Декрету ВЦИК от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли» земля стала передаваться в пользование трудовому народу¹. Признание земли государственной собственностью (национализация) было осуществлено с принятием первого Земельного кодекса РСФСР (30 октября 1922 г.). С этого момента земельные участки предоставлялись земледельцам и их объединениям, городским поселениям, государственным учреждениям и предприятиям на праве бессрочного (постоянного) пользования либо на праве временного пользования².

Верховным Советом СССР с 1 января 1990 г. были введены «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде», в которых Советам народных депутатов было разрешено передавать землю не только на бессрочное и временное пользование, но и в аренду путем заключения соответствующего договора. Постановлением от 28 февраля 1990 г. Верховный Совет СССР вводит в действие с 15 марта 1990 г. «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле», в которых утверждается еще одно право на землю – пожизненное наследуемое владение. В декабре 1990 г. II (внеочередной) Съезд народных депутатов РСФСР принимает ряд законов по развитию агропромышленного комплекса и вводит право частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Начиная с 1991 г. земельные участки в РФ можно получить на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного (временного) пользования. Конституцией РФ закреплено многообразие форм собственности на землю, в том числе и частной (ст. 9), включая право граждан и их объединений иметь землю на праве частной собственности (ст. 36). Следует отметить, что Земельный кодекс РФ косвенным образом закрепил приоритет земельного законодательства перед граждан-

ским при регулировании земельных отношений и совершении сделок с землей³.

В настоящее время земля в Российской Федерации стала объектом гражданского оборота, и сделки с земельными участками приобрели все большую значимость⁴. Однако договоры купли-продажи земли значительно отличаются от договоров купли-продажи обычных товаров, поскольку земельные участки являются не только разновидностью недвижимого имущества, но и природным объектом, охраняемым в качестве важнейшей составной части природы, природным ресурсом, используемым в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, а также основой осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации. Таким образом, к сделкам купли-продажи земельных участков применяются общие правила о договоре купли-продажи, специальные правила о договоре купли-продажи недвижимости, установленные гражданским законодательством, с учетом особенностей, установленных земельным законом⁵.

Договор купли-продажи определяется как договор, по условиям которого одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). В Гражданском кодексе РФ (п. 1 ст. 485) оговорено, что покупатель обязан совершить за свой счет действия, которые в соответствии с законом, правовыми актами, договором или обычно предъявляемыми требованиями необходимы для осуществления платежа.

Сделки с земельными участками совершаются в соответствии с нормами гражданского законодательства и его требованиями в отношении законности их содержания, способности сторон сделки к участию в ней, соответствия воли и волеизъявления, соблюдения формы сделки. Наряду с общими положениями, ГК РФ предусматривает особое регулирование договоров купли-продажи и иных сделок с земельными участками, по которым земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому (п. 3 ст. 129, п. 3 ст. 209 ГК РФ).

Земельное законодательство предусматривает два основных способа купли-продажи земельных участков – предоставление их из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах (ст. 30, 38 ЗК РФ), и совершение сделок с земельными участками, находящимися в собственности граждан и юридических лиц в соответствии с гражданским законодательством. Законом может быть установлен особый порядок для продажи земельных участков, – например, из земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, некоторые ограничения по приобретению земельных участков могут быть установлены законами субъектов РФ⁶.

Как и любая другая вещь, земельный участок, отвечающий требованиям гражданского и земельного законодательства, может быть предметом купли-продажи и других сделок, в результате которых возникают, переходят и прекращаются вещные и иные права на землю. В этом качестве он является объектом не только земельных (связанных с использованием и охраной земель), но и множества гражданско-правовых отношений, прежде всего имущественных (ст. 2 ГК РФ).

Гражданский кодекс РФ не дает определения земли как объекта гражданских правоотношений. В одних случаях она отнесена к категории «вещь» (например, это следует из ст. 128 ГК РФ), в других о ней говорится в значении, явно не связанном с оборотом (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Основное понятие земельного участка дано в ст. 6 ЗК РФ: «земельный участок есть часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Необходимо отметить, что более широкое определение земельного

участка, содержащееся в ст. 1 ФЗ «О государственном земельном кадастре», включает в понятие земельного участка также все, что находится над и под поверхностью участка⁷. Следовательно, если иное не установлено законом и не нарушает прав других лиц, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, лес и растения.

Поскольку гражданское законодательство не дает определения земельного участка и требуется учитывать нормы законодательства земельного, по мнению кандидата юридических наук А. Л. Корнеева, в таких случаях речь идет не только об определенном соотношении норм той и другой отрасли, но и о необходимости опираться на земельное законодательство для точного правопонимания⁸.

Как полагает кандидат юридических наук М. Ю. Тихомиров, объектом земельных (и в определенных случаях гражданско-правовых) отношений может быть также часть земельного участка (ст. 6 ЗК РФ). В случаях, если в соответствии с законодательством земельный участок приобретает качества делимой вещи, объектом гражданского оборота может быть не только соответствующий земельный участок в целом, но и его часть, которая в таком случае приобретает статус самостоятельного земельного участка.

Данная точка зрения небесспорна, поскольку, во-первых, единственный случай упоминания части земельного участка как возможного объекта права содержится в п. 4 ст. 35 ЗК РФ, согласно которому отчуждение зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. Во-вторых, часть земельного участка сама по себе не может быть объектом гражданских прав, не может участвовать в обороте и являться объектом сделки, так как она не индивидуализирована и не поставлена на учет, ее границы не определены. Как только оказываются проведенными процедуры по определению границ части земельного участка, постановке его на учет и определению права, так сразу же возникает самостоятельный объект земельного права – земельный участок.

В связи с этим можно говорить о части земельного участка как о промежуточной технической категории, представляющей собой переходное звено в цепи создания нового земельного участка. Это происходит не произвольно, а в порядке, закрепленном соответствующими статьями ЗК РФ (ст. 25, 29, 30 и др.). При этом существенное значение имеют минимальные размеры земельных участков, установленные органами публичной власти. *В Амурской области такими полномочиями был наделен Амурской областной Совет народных депутатов⁹, переименованный в декабре 2007 г. в Законодательное собрание Амурской области¹⁰.*

Например, по законодательству Московской области в этом субъекте Российской Федерации при разделе земельного участка минимальный размер его частей установлен в 0,02 га¹¹. Аналогичным образом решается этот вопрос и другими субъектами Российской Федерации. К сожалению, в Амурской области такого закона не принято, хотя были попытки установить предельные и минимальные размеры площадей сельскохозяйственных угодий, в пределах которых не допускаются сделки с земельными участками¹².

По пути признания невозможности участия в обороте части земельного участка идет и судебная практика. Так, в Постановлении ФАС Волго-Вятского округа суд указал на то, что часть земельного участка может быть самостоятельным объектом гражданских правоотношений в случае, если она после раздела образует самостоятельный

земельный участок, т.е. самостоятельным объектом является вновь образованный земельный участок¹³. По другому делу Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, отменяя ранее принятые судебные акты, в качестве одного из оснований отмены назвал то, что возможность требования о понуждении к заключению договоров купли-продажи частей земельного участка может быть реализована только после раздела земельного участка¹⁴.

В числе разновидностей земельных участков в ряде законодательных актов используется понятие «земельная доля». Однако она не является ни участком, ни его частью. Указом Президента РФ от 07.03.96 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» предусматривалось, что земельные доли могут быть объектами гражданского оборота. Собственники получили право распоряжаться земельными долями по своему усмотрению. В настоящее время, согласно ч. 5 ст. 79 ЗК РФ, использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется законом об обороте земель¹⁵.

Как правило, земельные доли в составе земель сельскохозяйственного назначения до настоящего времени в натуре не выделены. Без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению сегодня вправе: продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующему земельный участок, находящийся в долевой собственности, завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, передать свою земельную долю в доверительное управление.

Иным образом распорядиться земельной долей без выделения ее в натуре участник долевой собственности не вправе. Но и выделить в натуре земельную долю из состава земель сельскохозяйственного назначения можно только для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований ст. 4 закона об обороте земель.

Таким образом, объектом договора купли-продажи могут выступать земельные доли, выделенные в натуре, земельные участки, а не их части. Понятие «часть земельного участка» имеет свое практическое значение при делении земельного участка и не может являться объектом договора купли-продажи. При этом земельный участок как объект гражданских прав имеет особенности, заключающиеся прежде всего в его абсолютной непередаваемости, специфике индивидуализации, определенном правовом положении, качественной оценке, стоимости, целевом назначении и разрешенном использовании, содержание которых раскрывается в земельном законодательстве и законодательстве о градостроительной деятельности.

В договоре купли-продажи земельного участка участвуют две стороны – продавец и покупатель. В качестве продавца может выступать только собственник отчуждаемого земельного участка, наделенный правом на условиях и в пределах, указанных в законе, свободно распоряжаться, т.е. определять юридическую судьбу земельного участка, если эти действия не наносят ущерба окружающей среде и не нарушают законных интересов других лиц¹⁶.

Так, в качестве продавца по договору купли-продажи земельных участков могут выступать Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования в лице соответствующих органов, осуществляющих функции распоряжения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, граждане и

юридические лица, которые должны обладать закрепленной законом правоспособностью и дееспособностью¹⁷.

Следует помнить, что Земельный кодекс РФ запрещает иностранным гражданам и юридическим лицам выступать в качестве покупателей земельных участков в приграничных и иных особо регламентируемых территориях Российской Федерации. Исключается также возможность выступления в качестве покупателей договоре иностранных граждан, иностранных юридических лиц и лиц без гражданства, если предметом договора является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранного участия составляет более чем 50%, не вправе выступать покупателями земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Права и обязанности сторон по договору купли-продажи земельных участков распределяются следующим образом. Основной обязанностью для продавца согласно ст. 436 ГК РФ признается обязанность передать земельный участок, являющийся предметом договора купли-продажи, в собственность покупателя. Существенное внимание необходимо уделять условиям передачи земельного участка, которые определяют некоторые обязательства как для покупателя, так и для продавца.

Из смысла законодательства вытекает, что продавец обязан передать земельный участок в надлежащем состоянии, пригодном для цели его использования. Например, покупателю для садоводческих и огороднических нужд нельзя продать зараженный земельный участок или участок с нарушенным почвенным слоем.

Продавец обязан предупредить покупателя обо всех недостатках земельного участка до заключения договора. Если он этого не сделает, а покупатель обнаружил недостатки, не позволяющие использовать купленный земельный участок по назначению, он вправе требовать уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков или возмещения собственных затрат на их устранение (ст. 475 ГК РФ). Если обнаруженные в разумный срок недостатки оказываются существенными и неустранимыми, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной суммы и отказаться от земельного участка либо потребовать другой земельный участок.

Отдельные условия договора купли-продажи, определяющие обязанности продавца, предусмотрены в п. 1 ст. 37 ЗК РФ, который выделяет прежде всего обязанность продавца передать покупателю имеющуюся информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Подробный перечень таких информационных нарушений и последствия за правонарушения предусмотрены в п. 3 ст. 37 ЗК РФ. Данные положения следует рассматривать во взаимосвязи с нормами ст. 460 ГК РФ, которая возлагает на продавца обязанность передать покупателю товар, свободный от прав третьих лиц, за исключением случаев, когда покупатель согласился принять обремененный товар. Этому обязательству продавца корреспондирует право покупателя получить товар, не обремененный такими правами и притязаниями.

При рассмотрении споров, возникших по вопросу неправомерного распоряжения земельными участками и нарушения при этом прав третьих лиц, суды однозначно признают и восстанавливают нарушенные права. Например, определением ВАС РФ было отказано в передаче дела для пересмотра в порядке надзора, так как орган местного самоуправления, заключив оспариваемый договор, неправомерно распорядился земельными участками, правами на которые обладало третье лицо¹⁸.

Следует полагать, что в числе ограничений, информацию о которых должен предоставить продавец и за истинность которых он отвечает, не только вещно-правовые ограничения гражданско-правового характера, но и соб-

ственно земельные ограничения. Так, в соответствии со ст. 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены путем установления особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах, путем установления особых условий охраны окружающей среды. Например, в соответствии с п. 3 ст. 87 ЗК РФ и ст. 15 федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» собственники земель на территории национальных парков не имеют права осуществлять разработку полезных ископаемых, хотя сами по себе данные участки у них не изымаются. П. 1 ст. 56 ЗК РФ предусмотрено, что такие ограничения могут устанавливаться по основаниям, предусмотренным ЗК РФ и федеральными законами, а п. 3 этой же статьи указывает на порядок введения ограничений – в результате принятия актов исполнительных органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или решения суда.

Представляется, здесь есть некоторые противоречия, поскольку во многих случаях ЗК РФ или федеральный закон содержит достаточную информацию для того, чтобы считать соответствующее ограничение действующим и без, например, акта органа местного самоуправления. Более того, ряд случаев, когда говорится об ограничениях, в действительности является не ограничением, а установлением особого правового режима. Следует также соглашаться, что перечень ограничений, содержащийся в ст. 56 ЗК РФ, не является исчерпывающим. Очевидно, собственник, продающий земельный участок, может и не знать обо всех фактически имеющихся ограничениях.

Установление названных ограничений, конечно же, имеет определенную логику. В частности, законодатель явно был намерен исключить случаи, когда, например, под видом продажи оформляется сделка залога¹⁹. Запрет на ограничение ответственности понятен в связи с тем, что продавцы земельных участков на практике часто пытаются таким образом переложить все возможные последствия именно на покупателя. С другой стороны, не отражены в рассматриваемой статье существенные нормы именно земельного права, в частности, связанные с целевым использованием, межеванием и расположением участков. В целом же перечень ограничений оборота земельных участков, их использования явно требует дополнительного осмысления, упорядочения действующих правил в определенную систему.

Договор купли-продажи земельного участка есть двусторонний договор, в силу которого в соответствии с п. 1 ст. 454 ГК РФ на покупателя возлагаются две основные обязанности – принять передаваемый продавцом земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму в сроки, установленные договором. Покупатель освобождается от первой обязанности в случаях, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения акта купли-продажи, – например, если продавец передает покупателю земельный участок, загрязненный опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшийся биогенному загрязнению, деградации земли, ограниченный в обороте (п. 6 ст. 27 ЗК РФ).

Вторая обязанность покупателя – оплатить земельный участок по цене, предусмотренной договором. Он обязан заплатить за земельный участок непосредственно до или после его передачи, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Если договором не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить цену земельного участка в полном объеме. Если покупатель своевременно не оплачивает переданный земельный участок, продавец вправе потребовать от него оплаты и уплаты процентов в соответствии с гражданским законодательством (ст. 486 ГК РФ).

Традиционно выделяются существенные условия, условия обычные и условия случайные. Законодатель фак-

тически определяет существенные условия как те, без которых договор считается несостоявшимся, незаключенным (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Применительно к договору купли-продажи земельных участков существенным условием следует признать условие о предмете и цене.

Предметом купли-продажи может быть любой, не изъятый из оборота земельный участок. Согласно ст. 554 ГК РФ в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить продаваемый земельный участок. Также существует особое требование, согласно которому предметом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственной кадастровый учет (п. 1 ст. 37 ЗК РФ). Кроме того, неотъемлемыми признаками земельного участка являются: площадь, измеряемая квадратными метрами, данные, позволяющие отличить его от других (в том числе соседних) по расположению на местности (местонахождение), что обеспечивается осуществлением мероприятий по землеустройству и межеванию.

Таким образом, наряду с общим правилом о допустимости использования в качестве предмета договора купли-продажи земельных участков, разрешенных или ограниченных в обороте, необходимо учитывать количественные и качественные характеристики, описывающие земельный участок: кадастровый номер; местоположение (адрес); площадь; категория земель и разрешенное использование участков; описание границ участков и их отдельных частей; зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю; качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия отдельных категорий земель; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Цена земельного участка – второе существенное условие договора купли-продажи. Цена – денежная сумма, выплачиваемая продавцу как эквивалент за передачу земельного участка в собственность покупателя. Она должна быть указана в договоре по соглашению на основании свободного волеизъявления сторон (п. 1 ст. 555 ГК РФ). Отсутствие в договоре, согласованного сторонами в письменной форме, условия о цене недвижимости квалифицируется в качестве основания для признания договора незаключенным.

Цена земельного участка должна определяться рыночными условиями. П. 1 ст. 66 ЗК РФ предусмотрено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности²⁰. При установлении рыночной цены земельного участка подлежат учету также правила отдельных актов земельного законодательства, определяющих порядок формирования цены, а также соответствующие методические рекомендации²¹.

Следует отметить, что для вовлечения земельного участка в оборот необходимо произвести кадастровую оценку земельного участка, поскольку только тогда возможно определить рыночную стоимость земельного участка²². Государственная кадастровая оценка осуществляется для определения кадастровой стоимости вновь образуемых и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка²³. Ее проводят органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы. При этом государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования²⁴. Для проведения оценочных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О размещении заказов на поставки

товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон. Органы исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов Росземкадастра утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

На территории Амурской области государственную кадастровую оценку осуществляет управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Амурской области. Ход выполнения работ и результаты государственной кадастровой оценки земель, координацию в этом вопросе деятельности областных ведомств и органов местного самоуправления осуществляет областная комиссия по рассмотрению хода выполнения работ и результатов государственной кадастровой оценки земель²⁵.

В настоящее время вопрос кадастровой оценки земли особо актуален, поскольку депутатам Госдумы предстоит решить, кто и как ее будет проводить и, что самое главное, – можно ли будет ее оспорить. Сейчас это один из самых острых вопросов как для бизнеса, так и для граждан, поскольку налог на землю насчитывается исходя из ее кадастровой стоимости. Более того, после введения налога на недвижимость от кадастровой оценки будет зависеть сумма и этого налога.

Сам законопроект с названием «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» и другие законодательные акты РФ» в случае его принятия даст возможность досудебного урегулирования споров в течение года после утверждения и опубликования результатов кадастровой оценки. Другими словами, если возникнут сомнения в результатах ранее проведенной оценки, заказчиком которой было государство, можно будет обратиться к услугам независимого оценщика, который оценит ваш объект недвижимости заново. Если же результаты его оценки о той или иной стоимости объекта не устроят муниципалитет или субъект РФ, то оспорить их можно будет в суде.

Поскольку государственная кадастровая оценка земель проведена в настоящее время не везде, по правилу п. 13 ст. 3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» при отсутствии кадастровой стоимости земли применяется нормативная цена земли.

Нормативная цена земельного участка – показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земельного участка вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче государственной земли в частную собственность физических и юридических лиц, при наследовании земли, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством РФ²⁶. Нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам.

Есть мнение, что нормативная цена земельных участков вводилась в качестве временной меры, обусловленной требованиями переходного периода к полноценному рынку земли. В настоящее время нормативная цена как

правовой и экономической институт исчерпала себя. В этой связи наиболее рациональным представляется определение цен на земельные участки на основе их рыночной стоимости путем проведения независимой оценки²⁷.

Необходимо отметить, что, исходя из положений ГК РФ, еще одним существенным условием договора купли-продажи земельного участка является форма договора. Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение письменной формы договора купли-продажи земельного участка влечет его недействительность (ст. 550 ГК РФ). Сам договор не подлежит государственной регистрации и нотариальному заверению. Однако такому договору может быть придана по соглашению сторон нотариальная форма²⁸.

Прочие условия, содержащиеся в договоре купли-продажи земельных участков, не являются существенными в значении п. 1 ст. 432 ГК РФ, их отсутствие само по себе не ведет к признанию договора незаключенным. Например, в соответствии с п. 2 ст. 8 ЗК РФ в договорах, предметом которых являются земельные участки, следует указывать категорию земель. Но если категория в конкретном договоре не указана, то не следует считать договор незаключенным, поскольку категория земель легко может быть определена по данным государственного кадастра.

В соответствии с Земельным кодексом недействительными являются условия договора купли-продажи, устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию, ограничивающие дальнейшее распоряжение участком либо ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

¹ Декрет Всероссийского центрального исполнительного комитета от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли».

² Пашенко Е. Г., Нахратов В. В. Земельные отношения в современном мире // Закон. – 2007. – № 1. – С. 30.

³ Мисник Н. Н. Еще раз о соотношении гражданского и земельного законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. – 2006. – № 9. – С. 21.

⁴ Буздалов И. Земельный парадокс в России // Общество и экономика. – 2007. – № 5/6. – С. 55.

⁵ Костина О. В. К проблеме соотношения земельного и гражданского законодательства в регулировании сделок с земельными участками // Право и экономика. – 2007. – № 6. – С. 100.

⁶ Мальцев К. Государственное регулирование рыночного оборота земли // Государственная служба. – 2007. – № 4. – С. 126.

⁷ Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

⁸ Корнеев А. Л. Об условиях договора купли-продажи земельных участков // Экологическое право. – 2006. – № 6.

⁹ Закон Амурской области от 04.04.03 № 203-ОЗ «О полномочиях органов государственной власти области и органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений».

¹⁰ Закон Амурской области от 03.12.07 № 428-ОЗ «О Законодательном собрании Амурской области».

¹¹ Закон Московской области от 17.06.03 № 63/2003-ОЗ «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Московской области».

¹² Постановление Амурского областного Совета народных депутатов от 19.12.02 № 22/701 «О проекте закона Амурской области «Об установлении предельных и минимальных размеров площадей сельскохозяйственных угодий, в пределах которых не допускаются сделки с земельными участками».

¹³ Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.01.04 № А11-1/2003-К1-1/33.

¹⁴ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.03.04 № 15671/03.

¹⁵ Федеральный закон от 24.07.02 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

¹⁶ Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав // Российская юстиция. – 2002. – № 10. – С. 28.

¹⁷ Сухова Е. А. Справочник юриста по земельному праву. – Изд. 2-е. – СПб.: ООО «Питер Пресс», 2007.

¹⁸ Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.04.08 № 4782/08 «Об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ».

¹⁹ Можаровский В. Сделки с земельными участками // Право и экономика. – 2003. – № 1. – С. 74.

²⁰ Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

²¹ Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 06.03.02 № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

²² Письмо Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 11.04.06 № АО/0250 «О государственной кадастровой оценке земель».

²³ Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.06 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка».

²⁴ Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

²⁵ Постановление губернатора Амурской области от 08.07.04 № 355 «О государственной кадастровой оценке земель Амурской области».

²⁶ Постановление Правительства РФ от 15.03.97 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

²⁷ Пресняков М. Проблемы определения нормативной цены земельного участка // Право и экономика. – 2006. – № 11. – С. 58.

²⁸ Земельные участки: основания и порядок приобретения / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: «Изд-во М.Ю. Тихомирова», 2006.

Т.А. Истомина

РАСТОРЖЕНИЕ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА ПО ИНИЦИАТИВЕ РАБОТОДАТЕЛЯ В СВЯЗИ С СОКРАЩЕНИЕМ ЧИСЛЕННОСТИ ИЛИ ШТАТА РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИИ, ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ: ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ

The author reviews some grounds for employer-triggered denunciation of a labour contract.

Сокращение численности или штата работников – весьма распространенное явление в системе трудовых отношений. Практика и законодательство должны стремиться максимально обеспечить защиту работников при осуществлении соответствующих процедур, т.к. сокращение численности или штата работников затрагивает основное содержание права на труд – возможность трудиться.

Численность работников определяется соответствующим применяемым на предприятии технологическим процессам и потребностям технического обслуживания его

деятельности. Штат работников представляет собой совокупность руководящих и административных должностей различного уровня, а также специалистов. Штат определяется, как правило, руководителем посредством издания штатного расписания.

При смене собственника имущества организации сокращение численности или штата работников допускается только после государственной регистрации перехода права собственности (ч. 4 ст. 75 ТК РФ).

При рассмотрении споров о восстановлении на работе работников, трудовой договор с которыми расторгнут на основании п. 2 ст. 81 ТК РФ, судом проверяется, имели ли место мероприятия по сокращению численности или штата. Подтверждением этого может служить утвержденное работодателем новое штатное расписание (оно утверждается, но не вводится в действие). Причем оно должно быть утверждено до начала мероприятий по сокращению численности или штата работников организации.

Ст. 82 ТК РФ закрепляет обязанность работодателя сообщить о планируемых мероприятиях по сокращению численности или штата работников выборному органу первичной профсоюзной организации не позднее чем за