

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 347.2

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

© **Бастуева Юлия Чимитовна**

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, 24а

dolgor-b@ya.ru

Аннотация. Статья посвящена исследованию правового регулирования договора купли-продажи земельных участков. В ходе исследования рассматриваются актуальные проблемы, возникающие в современной практике оборота земельных участков. К числу наиболее значимых из них относятся трудности, связанные с определением категории земель, наличие разнообразных ограничений в их использовании, а также ошибки и неточности в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Кроме того, определенные сложности вызывают ситуации, при которых фактическое использование земельного участка не соответствует установленному для него правовому режиму. В качестве приоритетных направлений предлагается уточнение критериев ограничения оборотоспособности земельных участков, развитие системы государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество.

Ключевые слова: земельный участок, договор купли-продажи земельного участка, существенные условия договора купли-продажи земельного участка, государственный кадастровый учет, единый государственный реестр недвижимости, добросовестный приобретатель, защита прав добросовестного приобретателя, обременения земельного участка, ограничение использования земельного участка.

Регулирование оборота земельных участков занимает значимое место в системе российского гражданского и земельного законодательства. Нормативные механизмы в данной сфере направлены на обеспечение правовой определенности сделок с землей, защиту интересов участников имущественного оборота, а также на рациональное использование земельных ресурсов. Эффективное правовое регулирование способствует формированию устойчивых и предсказуемых условий распоряжения земельными участками.

Одним из основных способов возникновения права собственности на землю выступает заключение гражданско-правовых сделок. Наиболее распространенной формой передачи прав на земельные участки является договор купли-продажи. Указанный договор оформляется в письменной форме путем составления единого документа, который подписывается

сторонами сделки. Существенным этапом завершения такой сделки является государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок [1, с. 41]. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков в Российской Федерации основывается на комплексном применении норм гражданского и земельного законодательства. Нормы гражданского права закрепляют общие правила заключения и исполнения договоров, а также устанавливают требования к процедуре государственной регистрации перехода прав. Данные процедуры реализуются в порядке, предусмотренном федеральными нормативными актами и соответствующими правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Договор купли-продажи земельного участка занимает особое место в системе имущественного оборота, поскольку одновременно выступает и гражданско-правовым основанием перехода права собственности, и инструментом реализации государственной земельной политики. Его практическая значимость обусловлена широким использованием, как в предпринимательской деятельности, так и в отношениях, направленных на удовлетворение личных потребностей граждан.

Ключевая особенность земельного участка состоит в его двойственной правовой природе. С одной стороны, он признается объектом недвижимости, участвующим в гражданском обороте, с другой — сохраняет значение природного ресурса, находящегося под особой охраной государства. Именно этим объясняется то, что договор купли-продажи земельного участка регулируется не только нормами гражданского права, но и специальными предписаниями земельного законодательства.

С точки зрения гражданского права рассматриваемый договор является консенсуальным, возмездным и двусторонне обязывающим. Его существенными условиями выступают предмет и цена. При этом предмет договора должен быть индивидуализирован таким образом, чтобы не возникло сомнений относительно конкретного земельного участка, подлежащего отчуждению. Однако общих положений гражданского законодательства для регулирования такой сделки недостаточно. Земельное законодательство конкретизирует правовой режим объекта и возлагает на продавца дополнительные обязанности, в том числе обязанность сообщить покупателю достоверные сведения об имеющихся обременениях, ограничениях и особенностях использования участка [4, с. 77].

Особые требования предъявляются и к содержанию договора. В него должны включаться сведения, позволяющие приобретателю объективно оценить правовой статус земельного участка, включая данные об арестах, сервитутах, иных ограничениях и допустимом режиме использования. Игнорирование этих требований способно повлечь для сторон неблагоприятные правовые последствия. В зависимости от характера нарушения покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены, расторжения договора, а в отдельных случаях — ставить вопрос о недействительности сделки. Тем самым законодатель стремится обеспечить баланс между

частными интересами участников оборота и публичными задачами, связанными с рациональным использованием земель.

Специфика правового регулирования купли-продажи земельных участков проявляется также в необходимости строгого соблюдения процедур государственного кадастрового учета и регистрации прав. Без выполнения указанных действий невозможно надлежащее оформление перехода права собственности. Завершающим этапом сделки выступает внесение соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости, что подтверждается выдачей выписки из ЕГРН [3, с. 318]. Именно с этого момента приобретатель получает юридически подтвержденный статус собственника.

Важнейшей проблемой правового регулирования сделок купли-продажи земельных участков является наличие противоречий между положениями гражданского и земельного законодательства. Данная коллизия обусловлена различием их правовой природы и регулируемых отношений. Нормы гражданского права, относящиеся к сфере частного права, исходят из принципа свободы распоряжения имуществом, если оно не изъято из гражданского оборота. В то же время земельное законодательство имеет преимущественно публично-правовую направленность и ориентировано на обеспечение рационального использования и охраны земельных ресурсов как основы жизни и деятельности населения. Указанный подход закреплен, в частности, в п. 1 ст. 1 ЗК РФ¹.

В связи с этим земельное законодательство устанавливает дополнительные ограничения оборотоспособности земельных участков. Так, положения ст. 37 ЗК РФ предусматривают строго определенные случаи, при которых допускается отчуждение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. К таким случаям относятся, например, предоставление земель гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и иных целей, а также продажа участков юридическим лицам для сельскохозяйственного производства, жилищного строительства либо комплексного освоения территории. Допускается и отчуждение земельных участков, на которых расположены здания, строения и иные объекты недвижимости. Одновременно законодательство запрещает продажу земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд.

В отличие от этого, гражданское законодательство закрепляет принцип свободы договора. Согласно ст. 421 ГК РФ² стороны вправе самостоятельно определять условия сделки и заключать договоры, не противоречащие закону. При этом п. 2 ст. 129 ГК РФ допускает возможность отчуждения любого имущества, за исключением объектов, полностью изъ-

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

² Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

ятых из гражданского оборота. Таким образом, возникает противоречие между общим принципом свободы договорных отношений и специальными ограничениями, установленными земельным законодательством [2, с. 487].

В целях устранения подобных коллизий представляется необходимым обеспечить приоритет специальных норм земельного законодательства при регулировании оборота земельных участков. В частности, целесообразно дополнить ст. 129 ГК РФ положением о возможности ограничения оборотоспособности земельных участков на основании норм ЗК РФ. Аналогичные уточнения могут быть внесены и в ст. 552 ГК РФ, регулиующую вопросы перехода прав на земельный участок при отчуждении недвижимости.

Одним из наиболее актуальных вопросов земельного законодательства является недостаточная определенность критериев, по которым земельные участки относятся к числу изъятых из оборота, ограниченных в обороте либо находящихся в свободном гражданском обороте. ЗК РФ не обеспечивает четкого разграничения указанных правовых режимов (ст. 27). Ситуация осложняется тем, что в ряде случаев законодатель использует отсылочный способ регулирования, направляя правоприменителя к иным федеральным законам. Подобная конструкция затрудняет единообразное толкование нормы и снижает предсказуемость правового регулирования.

Не меньшую проблему представляет и реализация публичными органами полномочий по ограничению оборотоспособности земель. Практика показывает, что такие меры не всегда обусловлены необходимостью защиты публичного интереса. В ряде случаев земельные участки объявляются зарезервированными для государственных или муниципальных нужд без убедительного обоснования реальной потребности в подобном резервировании. Подобный подход нередко связан не с задачами территориального развития, а с фискальными интересами публичной власти. Следствием становятся затруднение гражданского оборота земель, ограничение прав собственников и снижение инвестиционной привлекательности соответствующих территорий¹. В связи с этим представляется необходимым дальнейшее совершенствование положений ЗК РФ, регулирующих оборотоспособность земельных участков. Прежде всего, требуется законодательно конкретизировать признаки земель, резервируемых для публичных нужд, а также более четко определить порядок предоставления участков, занятых объектами культурного наследия. Дополнительно целесообразно закрепить действенные механизмы судебного контроля за соблюдением процедуры резервирования земельных участков [2, с. 489].

Правовая проверка земельного участка до заключения договора куп-

¹ Истребование земельного участка у добросовестного приобретателя. URL: https://www.consultant.ru/law/podborki/istrebovanie_zemelnogo_uchastka_u_dobrosovestnogo_priobretatelya (дата обращения: 10.03.2026).

ли-продажи представляет собой необходимый этап подготовки сделки. Прежде всего, приобретателю следует установить законность возникновения права собственности у продавца. Для этого подлежат анализу правоустанавливающие документы, на основании которых участок перешел в собственность отчуждателя: свидетельства о праве на наследство, договоры дарения, купли-продажи и иные предусмотренные законом акты. Существенное значение имеет и получение актуальной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, поскольку именно она позволяет установить сведения о правообладателе, наличии обременений, характеристиках объекта и иных обстоятельствах, способных повлиять на действительность и безопасность сделки [5, с. 148].

Вместе с тем практика оборота земельных участков свидетельствует о наличии целого ряда проблем, осложняющих заключение договоров купли-продажи. Одной из них является недостаточная определенность правового режима земельного участка. Несмотря на закрепленное в законодательстве деление земель на категории в зависимости от их целевого назначения, на практике соответствующие правовые режимы нередко воспринимаются неоднозначно. В результате собственники и потенциальные покупатели не всегда могут достоверно установить пределы допустимого использования участка. Подобная неопределенность создает дополнительные риски, поскольку приобретатель заинтересован не только в самом переходе права собственности, но и в возможности использовать землю в соответствии со своими экономическими или личными целями.

Сложность правового режима земельных участков усиливается наличием многочисленных ограничений, действующих на региональном и муниципальном уровнях. Правила землепользования и застройки, градостроительные регламенты, экологические требования и иные специальные предписания могут существенно различаться в зависимости от территории. Так, в одном случае допускается только индивидуальная жилая застройка, в другом ограничивается этажность объектов капитального строительства, в третьем устанавливаются дополнительные условия охраны окружающей среды. Следовательно, потенциальный покупатель должен учитывать не только сведения, содержащиеся в правоустанавливающих документах, но и весь массив локального нормативного регулирования, определяющего допустимые параметры использования конкретного участка.

Не менее значимой проблемой остаются ошибки и расхождения между данными Единого государственного реестра недвижимости и фактическими характеристиками земельного участка. На практике встречаются случаи, когда сведения о площади, границах, категории земель или правовом статусе объекта не соответствуют действительному положению дел. Подобные неточности способны повлечь затруднения при государственной регистрации перехода права собственности, стать причиной судебных споров и вызвать дополнительные расходы у сторон сделки. В

этой связи проверка достоверности реестровых сведений приобретает не формальный, а принципиальный характер.

Таким образом, при заключении договора купли-продажи земельного участка ключевое значение имеет подтверждение законности правомочий продавца и отсутствие нарушений прав третьих лиц в отношении отчуждаемого объекта [6, с. 132]. Без надлежащего установления этих условий невозможно обеспечить устойчивость сделки и реальную защиту интересов ее участников. В целом правовое регулирование купли-продажи земельных участков представляет собой сложную и многосоставную сферу, в которой соединяются нормы гражданского, земельного и публичного права. Наличие проблем, связанных с определением категории земель, региональными ограничениями их использования и недостоверностью реестровых сведений, свидетельствует о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства и разработки более эффективных правовых механизмов обеспечения стабильности земельного оборота [7, с. 45].

Литература

1. Александров Н. А. Правовые и организационные аспекты при заключении договоров купли-продажи земельных участков // *Моя профессиональная карьера*. 2024. Т. 1, № 58. С. 41–48.
2. Гапин Д. А. Актуальные проблемы договора купли-продажи земельных участков в РФ // *Вестник науки*. 2024. Т. 3, № 6(75). С. 486–493.
3. Жигалова Д. О. Правовое регулирование земельных отношений и практическое значение купли-продажи земельных участков // *Моя профессиональная карьера*. 2025. Т. 1, № 69. С. 318–325.
4. Ибрагимов Р. И., Павлюс И. В. Правовые особенности купли-продажи земельного участка // *Международный журнал гуманитарных и естественных наук*. 2024. № 3–1(90). С. 76–78.
5. Коломина Д. В., Круподеров Н. В. Расторжение договора купли-продажи земельного участка при наличии обременения // *Молодой ученый*. 2024. № 46(545). С. 147–149.
6. Маллаев Ш. И. Договор купли-продажи земельного участка // *Закон и право*. 2024. № 6. С. 131–134.
7. Ругина В. А. Актуальные вопросы правового регулирования института купли-продажи земельных участков // *Научный результат 2025: сборник статей международного научно-исследовательского конкурса*. Пенза, Наука и просвещение, 2025. С. 44–46.

LEGAL REGULATION OF THE CONTRACT OF SALE OF LAND PLOTS

Bastueva Yulia Chimitovna

master's student of the 2nd year of study,
Dorzhi Banzarov Buryat State University
Russia, 670000, Ulan-Ude, Smolina str., 24a
dolgor-b@ya.ru

Abstract. This article examines the legal regulation of land purchase and sale agreements. It examines current issues arising in modern land transactions. Among the most significant are difficulties associated with determining land categories, various restrictions on their use, and errors and inaccuracies in information contained in the Unified State Register of Real Estate. Furthermore, certain difficulties arise when the actual use of a land plot does not comply with the established legal regime. Priority areas include clarifying the criteria for limiting the transferability of land plots and developing the state cadastral registration system and registration of real estate rights.

Keywords: land plot, land plot purchase and sale agreement, essential terms of a land plot purchase and sale agreement, state cadastral registration, unified state register of real estate, bona fide purchaser, protection of the rights of a bona fide purchaser, encumbrances on a land plot, restrictions on the use of a land plot.