

УДК 347.451

## **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

*Дудочкина А.Г., студентка 4 курса ФАЗРиПП  
Научный руководитель – Ермошкин Ю.В., к.с.-х.н., доцент  
ФГОУ ВО Ульяновский ГАУ*

**Ключевые слова:** *понятие договора купли-продажи, предмет, стороны, документация, земельный участок, уникальные характеристики, его условия, порядок заключения.*

*В данной статье раскрывается понятие договора купли-продажи земельного участка, предмет и характеристики данного договора, условия и порядок заключения данной сделки, а также права и обязанности сторон.*

Купля-продажа земельного участка подразумевает собой сделку, которая содержит в себе определенный ряд правил и специальных требований земельно-правовых норм и других федеральных законов. Договор составляется только в письменной форме путем составления единого документа и подписывается обоими сторонами. Такой договор не может быть заключен путем обмена информацией по телефону, почте и другими информационными услугами.

Форма договора купли-продажи земельного участка может быть простой или нотариальной (по желанию сторон), так как обязательного нотариального удостоверения договора купли продажи земли гражданское законодательство не предусматривает.

Договор купли продажи земельного участка представляет собой такие правоотношения между продавцом и покупателем, при которых продавец обязан передать земельный участок в собственность другому человеку, а покупатель же в свое время обязан принять земельный участок и заплатить за него определенную денежную сумму. Именно эти условия составляют основное содержание данного договора.

Сделка считается завершенной, когда продавец и покупатель пришли к общей договорённости и закрепили это в установленной форме. Существенным условием договора купли-продажи земельного участка является условие о предмете договора и стоимости участка, выставленного на продажу. Если в договоре не прописано это условие, он считается не заключённым.

Объектом договора купли-продажи земли может быть только земельный участок, который был поставлен на государственный када-

стровый учет. В договоре купли-продажи земельного участка обязательно должен присутствовать индивидуальный кадастровый номер и адрес (местонахождение) земельного участка. В качестве адреса земельного участка указывается, как правило, почтовый адрес или иное общепринятое описание местоположения участка, позволяющие точно определить земельный участок на территории регистрационного округа, которые передается по договору купли-продажи земли. Площадь земельного участка должна быть указана по право устанавливающим документам (свидетельству, акту государственного или муниципальному органа, иному документу). Кадастровый номер земельного участка индивидуальный и несет в себе следующую информацию: - номер кадастрового округа; - номер кадастрового района; - номер кадастрового квартала; - номер земельного участка в кадастровом квартале.

Указанные характеристики земельного участка вносятся в Единый государственный реестр земель. Перечислим все сведения, которые занесены в Единый государственный реестр земель:

- 1) уникальный кадастровый номер;
- 2) адрес расположения земельного участка;
- 3) площадь земельного участка;
- 4) категория земли и разрешенное использование земельного участка;
- 5) описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- 6) зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения, обременения земельного участка;
- 7) кадастровая стоимость земельного участка;
- 8) качественные характеристики (например, состояние плодородия земель);
- 9) наличие зданий, сооружений, построек и т.д. (п. 2 ст. 14 Федерального закона «О государственном земельном кадастре»).

Федеральная служба кадастра уверяет, что точность уникальных характеристик напрямую зависит от достоверности сведений о его границах, местоположении (адрес), которые были получены при землеустроительных работах. Наиболее точные данные о границах земельного участка можно получить в результате межевания, наименее – на основе картографических материалов или материалов дистанционного зондирования.

Законом было выявлено, что земельные участки, которые были изъяты из оборота, не могут быть переданы в частную собственность и не могут быть объектом сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Следует отметить, что из оборота были изъяты только те земельные участки, которые находятся в федеральной собственности. Рассмотрим

следующие объекты федеральной собственности: а) национальные парки и природные заповедники; б) строения, здания и сооружения, в которых размещаются военные морские суды; в) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования; г) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний; д) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны государственной границы Российской Федерации.

Так же ограничиваться в обороте могут и земли, которые находятся в муниципальной и государственной собственности. Рассмотрим следующие виды: а) земли, занятые лесным фондом; б) земли, занятые водным фондом; в) земли, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации; г) земли, которые были предоставлены для нужд транспорта. Например, аэропорты, аэродромы, автовокзалы, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров и т.д.; д) земли, которые были предоставлены для нужд связи; е) земли, которые заняты объектами космической инфраструктурой.

#### *Библиографический список:*

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001, N136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Правовая система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федеральный закон от 21.07.1997 г. №122-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 01.09.2016 г.) // Система Консультант Плюс.
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 03.07.2016 г.) // Система Консультант Плюс.

## CONTRACT OF SALE OF LAND

*Dudochkina A.G.*

**Keywords:** *the concept of the contract of sale, object, parties, documentation, land, unique characteristics, its conditions, the order of imprisonment.*

*In this article, the concept of the contract of sale and purchase of a land plot, the subject and characteristics of this agreement, the terms and procedure for concluding this transaction, as well as the rights and obligations of the parties are disclosed.*