

*На правах рукописи*

**Байметов Александр Анатольевич**

**НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ СДЕЛОК С  
ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, СОВЕРШЕННЫХ  
ПО ИТОГАМ ТОРГОВ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право

**А В Т О Р Е Ф Е Р А Т**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Краснодар 2009

Диссертация выполнена на кафедре гражданско-правовых дисциплин и в Научно-исследовательском институте современного права Волгоградской академии государственной службы

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор  
Рыженков Анатолий Яковлевич

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор  
Молчанов Александр Александрович

кандидат юридических наук  
Новикова Светлана Викторовна

Ведущая организация: ГОУ ВПО "Башкирский  
государственный университет"

Защита состоится 3 декабря 2009 г. в 12-00 час. на заседании объединенного диссертационного совета ДМ-220.038.10 при Кубанском государственном аграрном университете по адресу: 350044, г.Краснодар, ул.Калинина, 13 (главный учебный корпус).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кубанского государственного аграрного университета по адресу: 350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13.

Автореферат разослан 1 ноября 2009 г.

Ученый секретарь  
объединенного диссертационного совета  
доктор юридических наук, профессор

В.П. Камышанский

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертационного исследования.** Современное развитие земельной реформы и массовое вовлечение земельных участков в гражданский оборот обусловили появление новых гражданско-правовых институтов и норм, регламентирующих процедуры перераспределения государственной и муниципальной собственности на началах прозрачности и публичности.

Главным звеном в этой системе применительно к регулированию перехода в частную собственность государственных и муниципальных земельных участков являются торги (аукционы и конкурсы), регламентируемые нормами гражданского и земельного законодательства.

На развитие института торгов по приобретению земельных участков в частную собственность или аренду огромное влияние оказало градостроительное законодательство, установившее новые цивилизованные правила в сфере строительства и реконструкции городской недвижимости. Именно под влиянием реформы градостроительного законодательства, направленной на уменьшение административных барьеров в строительстве, развитие рынка доступного жилья и уменьшение коррупционности строительной отрасли, осенью 2005 г. произошло установление обязательности предоставления земельных участков на торгах для жилищного строительства.

Увеличение количества сделок с земельными участками увеличило и количество споров, рассматриваемых, главным образом, арбитражными судами. Среди них особое место занимают дела, связанные с признанием недействительными сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов. При рассмотрении таких споров судам приходится решать, в каких случаях и по каким основаниям подобная сделка может быть признана недействительной, каковы последствия признания ее таковой, что является достаточно сложной задачей.

При этом в отечественной науке гражданского права до сих пор не проводились монографические исследования, направленные на изучение правовой природы сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов, определение оснований и порядка признания их недействительными, а также оценивающие последствия их недействительности. Вместе с тем, не вызывает сомнений, что в сложившихся условиях понятия ничтожных и оспоримых сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов, нуждаются в глубоком теоретическом осмыслении.

**Степень разработанности проблемы.** Вопросы недействительности сделок рассматривались в трудах М.М. Агаркова, А.П. Анисимова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Ю.С. Гамбарова, Д.М. Генкина, А.С. Гутниковой, О.С. Иоффе, В.П. Камышанского, О.А. Красавчикова, Д.И. Мейера, И.Б. Новицкого, И.М. Перетерского, К.П. Победоносцева, М.З. Прилуцкой, Н.В. Рабинович, А.Я. Рыженкова, О.Н. Садикова, К.И.

Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Р.О. Халфиной, Ф.С. Хейфеца, А.Е. Черноморца, В.П. Шахматова и т.д.

В трудах названных авторов исследовались как общетеоретические, так и практические проблемы теории недействительности сделок, либо отдельные аспекты данной теории. Однако большинство из опубликованных научных работ устарело, поскольку было основано на анализе законодательства, прекратившего действие. В современных условиях конца первой декады XXI века содержание общественных отношений, регулируемых нормами гражданского права, существенно изменилось. Кроме того, появилась группа принципиально новых отношений, требующих адекватного регулирования, связанных с признанием недействительными сделок с земельными участками, предоставленными для жилищного строительства, и совершенных по итогам торгов. Именно в рамках последней группы отношений правоприменительная практика сталкивается с рядом неразрешенных проблем, нуждающихся в глубоком теоретическом осмыслении.

Необходимо отметить, что в пореформенный период начали появляться новые работы, посвященные рассмотрению теории недействительности сделок. Среди них следует выделить диссертационные исследования Т.Ш. Кулматова «Недействительные сделки по гражданскому праву и правовые средства органов внутренних дел по их предотвращению» (Москва, 1996), Е.С. Кушнерука «Недействительность сделок по ст. 169 ГК РФ: составы недействительных сделок и их правовые последствия» (Волгоград, 2002), О.Ю. Савельевой «Недействительность сделок в гражданском обороте: теория и практика» (Рязань, 2003), А.А. Киселева «Недействительные сделки: теоретические и практические проблемы составов, квалификации и правовых последствий» (Краснодар, 2004), С.Н. Смолькова «Недействительные сделки: вопросы теории и практики» (Рязань, 2004), А.В. Черярина «Правовые проблемы недействительности сделок и их последствий в российском законодательстве» (Волгоград, 2006), И.А. Данилова «Вопросы совершенствования гражданского законодательства, регулирующего отношения в сфере недействительности сделок» (Москва, 2006).

Из последних научных работ, затрагивающих вопросы осуществления сделок непосредственно с земельными участками, следует отметить диссертационные исследования Ю.В. Скворцовой «Гражданско-правовые отношения в сфере оборота земельных участков в России» (Санкт-Петербург, 2004), Д.Ю. Бугрова «Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества» (Саратов, 2004), Д.В. Жернакова «Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота» (Екатеринбург, 2005), А.В. Лукьяненко «Гражданско-правовые проблемы землепользования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в Российской Федерации» (Тюмень, 2006), Е.В. Ельниковой «Гражданско-правовой оборот земельных участков под строениями в России» (Волгоград, 2006).

Появились и первые общетеоретические исследования, посвященные непосредственно торгам. Так, следует выделить работы Л.Ф. Гатаулиной «Правовое регулирование организации и проведения торгов» (Краснодар, 2007), Д.Н. Сахабутдиновой «Торги как субинститут договорного права и юридическая процедура» (Казань, 2007) и А.Н. Лаукарт «Гражданско-правовое регулирование проведения публичных торгов и признания их недействительными» (Краснодар, 2009). Между тем, правовой режим торгов по продаже земельного участка или права его аренды, а также вопросы признания таких торгов недействительными в российской цивилистической науке продолжают оставаться недостаточно изученным явлением.

**Целью диссертационного исследования** является проведение комплексного научного анализа субинститута недействительности сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов, включающего в себя нормы различной отраслевой принадлежности, а также разработка теоретических и практических рекомендаций, направленных на решение выявленных проблем.

В соответствии с поставленной целью определяются следующие **задачи диссертационного исследования:**

- проанализировать исторический аспект формирования законодательства о недействительности сделок с земельными участками;
- выявить правовую природу и содержание понятий «ничтожная сделка» и «оспоримая сделка» с земельным участком;
- сформулировать определение и рассмотреть формы торгов по продаже земельных участков или права их аренды;
- дать характеристику недействительных сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов;
- отразить условия действительности сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов;
- исследовать правоприменительную практику в области недействительных сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов;
- установить основания признания сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов, недействительными;
- рассмотреть этапы организации и проведения торгов по продаже земельных участков в собственность или аренду;
- сформировать предложения по совершенствованию гражданского законодательства, определяющего порядок совершения сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов.

**Объектом диссертационного исследования** выступают общественные отношения, возникающие по поводу недействительности сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов.

**Предметом диссертационного исследования** являются гражданско-правовые и земельно-правовые нормы о недействительности сделок с

земельными участками, совершенных по итогам торгов, а также судебно-арбитражная практика.

**Эмпирическую базу диссертационного исследования** составили опубликованные либо размещенные в электронных правовых базах данных материалы судебной практики арбитражных судов Российской Федерации; факты, получившие отражение в научной литературе и периодической печати; статистические данные органов судебной власти.

**Методологическую основу диссертационного исследования** составляют общенаучные методы, в том числе формальной логики, лингвистический, исторический, методы моделирования и прогнозирования, метод системного анализа.

**Научная новизна результатов диссертационного исследования.** Диссертация представляет собой одно из первых монографических исследований субинститута недействительности совершенных по итогам торгов сделок с земельными участками. В работе рассматриваются основные гражданско-правовые процедуры приобретения права собственности или аренды земельных участков по итогам торгов; анализируются проблемы и основания признания таких сделок недействительными; определены недостатки гражданско-правового регулирования данных отношений и намечены пути их преодоления.

Основанное на изучении современной научной доктрины и обобщении материалов судебно-арбитражной практики диссертационное исследование может служить базой для дальнейшей разработки проблем в сфере организации и проведения торгов по приобретению гражданами и юридическими лицами земельных участков для жилищного строительства, а также вопросов признания результатов таких торгов недействительными.

**Основные положения диссертационного исследования, выносимые на защиту:**

1. На примере торгов по продаже земельных участков или права их аренды доказывается ошибочность законодательного закрепления деления недействительных сделок на ничтожные и оспоримые. В связи с этим доказывается, что не недействительные, а действительные сделки необходимо подразделять на безусловно действительные и на условно действительные (или оспоримые).

2. Аргументируется предложение, что понятие «недействительная сделка с земельным участком, совершенная по итогам торгов» достаточно объективно отражает смысл неправомερных действий, и поэтому должно использоваться как в законотворчестве, так и в правоприменительной практике.

3. Обосновывается вывод о том, что факт недействительности сделки с земельным участком, совершенной по итогам торгов, должен устанавливаться исключительно судом, а не самими субъектами гражданского оборота. Это позволит предотвратить злоупотребления в данной сфере и не нарушать принцип стабильности договорных отношений.

4. Доказывается, что информационное сообщение о проведении торгов по продаже земельных участков или права их аренды, публикуемое продавцом, не может считаться офертой по отношению к договору, который предполагается заключить путем проведения торгов. Договор на проведение торгов заключается на основании извещения и принятых заявок между организатором и участниками торгов.

5. Обосновывается целесообразность установления трехлетнего срока исковой давности в отношении исков о признании недействительными торгов по продаже земельных участков или права их аренды.

6. Аргументируется положение о том, что в круг лиц, по иску которых торги по продаже земельных участков или права их аренды могут быть признаны недействительными, должны входить не только претенденты и участники этих торгов, но и государственные органы в лице прокурора и уполномоченных на проведение торгов органов публичной власти.

7. Предлагается внести следующие изменения и дополнения в действующее законодательство.

- п. 4 ст. 448 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«4. Претенденты на участие в торгах по продаже земельных участков или права их аренды вносят денежный взнос в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов».

- дополнить ст. 449 ГК РФ п. 3, изложив его таким образом:

«3. Торги по продаже земельных участков или права их аренды могут быть признаны судом недействительными в следующих случаях:

при нарушении принципа открытости торгов по продаже земельных участков или права их аренды, когда извещение о проведении торгов, в том числе об изменениях условий участия и победы в данных торгах, не были опубликованы в установленных законодательством средствах массовой информации или опубликованы с нарушением порядка и сроков;

при наличии заинтересованности организатора торгов по продаже земельных участков или права их аренды в победе определенного участника торгов, поскольку организатор не представил все необходимые условия для победы в торгах остальным участникам;

при отсутствии у организатора торгов по продаже земельных участков или права их аренды полномочий проводить такие торги или подводить их итоги;

при отсутствии у членов конкурсной комиссии торгов необходимой квалификации для определения их результатов;

если при проведении аукциона по продаже земельных участков или права их аренды, победу в нем одержало не то лицо, которое предложило максимальную цену за земельный участок;

при ненадлежащем извещении претендентов и участников торгов по продаже земельных участков или права их аренды и об изменении условий участия и победы в данных торгах»;

- добавить новые пункты в Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной

собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (утв. постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808), изложив их в следующей редакции:

«Торги по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков проводятся исходя из принципов открытости, равноправия (гласности), экономичности, ответственности и состязательности».

«Для проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков в составе конкурсной комиссии необходимо создать рабочую комиссию как постоянно действующий консультативный орган, которая будет подготавливать техническую часть конкурса (аукциона). В состав рабочей комиссии должны входить не менее трех экспертов в сфере организации и проведения торгов земельными участками».

- в п.25 названных Правил внести следующие пункты:

«з) наименование органа публичной власти, принявшего решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

и) наименование организатора торгов;

к) информация о категории выставляемых на аукцион земельных участков, ограничениях и обременениях их использования, целевом назначении и разрешенном использовании».

- изложить абзац 2 п.3 статьи 30.1 ЗК РФ в следующей формулировке:

«В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, обязан принять решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка либо отказать в предоставлении такого земельного участка, мотивируя причины такого отказа, либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет»».

**Теоретическая и практическая значимость работы.**  
Сформулированные в диссертации выводы могут быть использованы в



теории гражданского и земельного права для дальнейших исследований субинститута недействительности совершенных по итогам торгов сделок с земельными участками. Отдельные положения диссертационного исследования могут быть использованы в ходе преподавания учебных дисциплин гражданского права, а также специальных учебных курсов, затрагивающих вопросы недействительности сделок с земельными участками.

Ряд выводов может быть использован в ходе совершенствования законодательства, а также в правоприменительной практике судов общей юрисдикции, арбитражных и третейских судов.

**Апробация результатов диссертационного исследования.** Результаты работы были использованы при подготовке проектов судебных актов в Арбитражном суде Волгоградской области.

Основные положения и выводы, содержащиеся в диссертации, нашли отражение в выступлениях на Международной научной конференции «Теоретические и практические проблемы социально-экономического развития общества в первой половине XXI века» (Волгоград, 2008), научно-практической конференции «Научное обеспечение реализации Концепции развития потребительской кооперации России до 2015 года – стратегическая задача кооперативного образования» (Волгоград, 2008), а также в опубликованных работах автора, обсуждались на заседании кафедры гражданско-правовых дисциплин юридического факультета и научно-исследовательского института современного права Волгоградской академии государственной службы.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, трех глав, содержащих девять параграфов, заключения и списка использованной литературы.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во введении** обосновывается актуальность темы исследования, анализируется состояние ее научной разработанности, определяется объект, предмет, цели, задачи исследования, характеризуется его методологическая, теоретическая и эмпирическая основы, раскрывается научная новизна, практическая значимость и апробация результатов исследования, формулируются основные положения, выносимые на защиту.

**В первой главе «Законодательство и общая характеристика недействительности сделок с земельными участками»** исследуется процесс формирования отечественного законодательства, регламентирующего совершение сделок с земельными участками, зарождение процедуры торгов как формы отчуждения таких участков, а

также существовавшие в истории российского права основания признания их недействительными.

**В первом параграфе «Зарождение и развитие законодательства о недействительности сделок с земельными участками»** рассматриваются исторические предпосылки появления гражданско-правовой категории сделок, в том числе сделок с земельными участками, а также эволюция представлений об их действительности и недействительности.

Диссертант отмечает, что первые упоминания в истории права о заключении письменной сделки с землей относятся к 2000 г. до н.э., а современная конструкция сделки была разработана римскими юристами. Именно в римском праве впервые получила детальную проработку как система вещных прав на земельные участки, так и осуществление сделок с ними. В России правовое регулирование земельных отношений и появление первых сделок с землей восходит ко временам Киевской Руси.

Однако развитие учения о сделках и их детальное закрепление в законодательстве соискателем связывается с эпохой Александра I, в период правления которого в российском праве формируется понимание системы юридических фактов, разграничиваются правонарушения и волеизъявления (сделки), различаются односторонняя сделка и договор. В науке гражданского права именно тогда появляется учение о сделке, которое в последующем разрабатывалось Д.И. Мейером, Ю.С. Гамбаровым, М.М. Агарковым.

В начале XX века проект Гражданского уложения 1902 года понимал (ст. 56) под сделкой действия, совершаемые для приобретения и прекращения гражданских прав, и различал: односторонние сделки - изъявления воли одного лица, как-то: завещательные распоряжения; многосторонние сделки - договоры или соглашения двух или нескольких лиц. Таким образом, категория «сделка» вводилась с целью обозначить юридические факты, в которых воля действующего лица непосредственно направлена на возникновение или прекращение юридического отношения.

Отмена крепостного права в 1861 г., а особенно аграрная реформа П.А. Столыпина обусловили массовое вовлечение в гражданский оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения, обусловив тем самым дальнейшее развитие гражданского законодательства и научной доктрины.

Большевистский переворот в октябре 1917 г. прерывает процесс построения в России цивилизованного государства и обуславливает слом всех государственно-правовых институтов царской России. Самым непосредственным образом это касается и земельных отношений, поскольку единственным собственником земли становится государство; частная собственность на землю запрещается, а земля исключается из гражданского оборота. Распределение земли основывается на принципе уравнилельно-трудовых начал, и основой сельского хозяйства становится коллективное хозяйство. Упраздняется деление вещей на движимые и недвижимые.

Основой многих запретов в области земельных имущественных отношений весь советский период истории являлась доктрина национализации земли, исходя из которой основным видом прав граждан и юридических лиц на землю было право постоянного (бессрочного) и временного пользования. Любые сделки граждан и юридических лиц с земельными участками признавались недействительными.

Запрет осуществления сделок с земельными участками и многими другими видами имущества обусловил и отсутствие в ГК РСФСР 1922 г., ГК РСФСР 1964 г., и даже в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. классификации недействительных сделок на ничтожные и оспоримые, хотя в научной доктрине такое деление постепенно начинало признаваться вполне оправданным (Н.В. Рабинович).

**Во втором параграфе «Законодательство о недействительности сделок с земельными участками в современный период»** анализируется российское законодательство о земельной реформе в контексте развития в гражданском законодательстве конструкции недействительных сделок.

Диссертант отмечает, что советская экономика остро нуждалась в экономических переменах, и особенно в земельной реформе. Это было связано с необходимостью повышения эффективности использования земель, формирования эффективного механизма перераспределения земельных участков, создания условий для увеличения инвестиционного и производительного потенциала земли, превращения ее в полноценный фактор экономического роста. Для этого требовалось провести комплекс преобразований, включая новое регулирование отношений собственности и признание равноправия всех форм собственности на землю.

Такие преобразования начались в 1990 г., причем определение оборотоспособности земельных участков и возможности совершения с ними определенных видов сделок в течение многих лет осуществлялось подзаконными актами – указами Президента РФ, а не федеральными законами.

Принципиальные изменения в этом вопросе произошли лишь в 2001 г., когда вступила в силу глава 17 ГК РФ и ЗК РФ, закрепившие четкие правила о сделках с земельными участками, определившие содержание недействительной сделки, в том числе и с земельными участками.

Однако модель регулирования земельных отношений одновременно нормами земельного и гражданского законодательства породила коллизии между ГК РФ и ЗК РФ, ряд вопросов в правоприменительной практике и научную дискуссию, подробно анализируемую в диссертации.

В результате данного анализа соискатель приходит к выводу о том, что при совершении сделок с земельными участками субъект права должен вступать в правоотношения с различными государственными и муниципальными органами. В связи с этим доказывается, что в отношениях с землей должен превалировать публичный интерес над частным. Земельное законодательство должно определить пределы

включения земли в сферу гражданского оборота, хотя ученые-цивилисты неоднозначно относятся к этой проблеме. Диссертант разделяет позицию ученых, считающих, что сделки с земельными участками, совершенные по итогам торгов, должны регулироваться нормами гражданского законодательства с учетом земельного.

**Во второй главе «Правовой режим сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов»** формулируется определение «сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов», анализируется теория и практика организации и проведения торгов по продаже земельных участков (права на заключение договора их аренды).

**В первом параграфе «Понятие и условия действительности сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов»** исследуются юридическая природа и содержание понятий «действительная сделка», «приобретение земельного участка на торгах», определяются условия действительности совершенной по итогам торгов сделки с земельным участком.

В юридической литературе высказывается мнение о том, что к основным признакам действительности сделки относятся способность сделки удовлетворять всем законным требованиям и способность сделки удовлетворять условиям соглашения. Только тогда она может произвести перемены в юридических отношениях, к которым направлена, установить соответствующие обязанности. Для определения условий действительности сделки с земельным участком необходимо отметить, что сделка должна являть собой правомерное действие, то есть дозволенное законом.

В настоящий момент в земельном законодательстве отсутствует перечень гражданско-правовых сделок с земельными участками. Однако анализ содержания ряда статей ЗК РФ и ГК РФ, проведенный в работе, позволил соискателю сделать вывод о возможности осуществления следующих гражданско-правовых сделок с земельными участками: купли-продажи, дарения, залога (ипотеки), аренды, мены, передачи земельного участка в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного товарищества и общества или паевого взноса в паевой фонд производственного кооператива, добровольного объединения принадлежащего собственнику земельного участка с земельными участками других собственников, раздела земельного участка, ренты и пожизненного содержания с иждивением. В работе отмечается, что за исключением купли-продажи и аренды, остальные виды сделок с земельными участками не совершаются по итогам торгов.

Сделка представляет собой целенаправленное волевое действие граждан и организаций и осуществляется для достижения определенного правового результата, в котором заинтересовано совершающее сделку лицо. Его воля должна быть выражена вовне, иначе она не будет доступной для восприятия другими лицами. Воля может стать известной

другим лицам только при доведении ее до их сведения путем внешнего выражения, волеизъявления. Этот признак сделки позволяет отграничивать ее от юридических поступков, например, обнаружения находки, и юридических событий, таких как стихийные бедствия, которые также влекут гражданско-правовые последствия. Так, по условиям оборота земель сельскохозяйственного назначения для заключения договора о купле-продаже земельного участка требуется, с одной стороны, извещение о продаже такого участка, которое вручается под расписку или направляется продавцом в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, и, с другой стороны, наличие волеизъявления покупателя, который уведомляет продавца о своем намерении приобрести отчуждаемый земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения.

В диссертации выделяются признаки, позволяющие отличать сделку от административных актов, принимаемых органами публичной власти. Примером тому могут служить решения органов государственной власти о реквизиции или конфискации земельных участков. Данные акты также создают гражданско-правовые последствия, но влекут, прежде всего, возникновение административно-правовой обязанности выполнить соответствующее решение, а правомерность и действительность этого решения будет оцениваться с точки зрения предписаний административного права.

Для действительности сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов, обязательно придание им соответствующей закону формы. В цивилистической литературе форма сделки определяется как способ, при помощи которого закрепляется волеизъявление сторон. Форма сделки может устанавливаться законом либо самостоятельно сторонами в случае, когда закон не устанавливает соответствующих требований.

Анализ норм права, регулирующих сделки с земельными участками, совершенные по итогам торгов, и практики их применения дают соискателю основания сделать вывод о том, что если сделки совершены в соответствии с законодательством, причем совершены в надлежащей форме и уже исполнены сторонами, хотя и не зарегистрированы надлежащим образом, то такие сделки в судебном порядке надлежит признать действительными по иску заинтересованного лица, с последующей их регистрацией на основании вступившего в силу решения суда, в соответствии со ст.28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Во втором параграфе «Понятие и формы торгов по продаже земельных участков или права их аренды»** отмечается, что на современном этапе правовой реформы торги являются совершенно новым институтом гражданского и земельного права, нормы которого регламентируют специфический способ заключения гражданско-правового договора, имеющего цель выявить претендента, способного предложить максимальную цену (аукцион) или предложить оптимальные условия по

обеспечению рационального использования и охране земельного участка (конкурс).

Предметом торгов должен быть только сформированный в соответствии с требованиями законодательства земельный участок, который не изъят и не ограничен в гражданском обороте. Если выставаемый на торги земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, то его продавцом должен выступать исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Процедура оформления земельного участка должна включать в себя подготовку проекта его границ, включая определение технических условий и размера оплаты подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; публикацию сообщения о проведении торгов.

На наш взгляд, торги по продаже земельных участков или права их аренды представляют собой сложный правовой механизм, включающий в себя: действия ряда лиц, в том числе односторонние сделки; договор на проведение торгов; основной договор, заключаемый по результатам торгов. При непосредственном проведении торгов по продаже земельных участков (права их аренды) возникает договорное правоотношение между организатором торгов и их участниками. Исследовав данное обязательство, следует определить, что у организатора возникает обязанность провести торги, выявить победителя, подписать протокол на торгах, а у участников возникает обязательство подписать протокол торгов, причем не у всех, а только у одного из них – победителя.

Торги по продаже земельных участков (права их аренды) основываются на определенных принципах, основных началах. Российское законодательство не закрепило основных принципов проведения торгов. В диссертации подробно аргументируется, что к числу таких принципов должны быть отнесены принципы равенства и состязательности участников, открытости, гласности, экономичности, эффективности и ответственности.

Правоотношения, складывающиеся в результате организации и проведения торгов по продаже земельных участков (заключение договора на право их аренды), являются преимущественно гражданско-правовыми отношениями, носят организационно-правовой и имущественно-правовой характер. Для эффективного и надлежащего проведения торгов по продаже земельных участков или права их аренды требуется закрепление положения о создании рабочей комиссии как постоянно действующего консультативного органа, функция которой заключается в подготовке технической стороны конкурса (аукциона). В ее состав должны входить несколько компетентных экспертов в сфере организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права их аренды.

В результате анализа сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов, мы предлагаем следующее определение: «Сделками с земельными участками, совершенными по итогам торгов, признаются

действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей в сфере использования и охраны земель, которые заключаются на торгах и преследуют цель выявления претендента, способного предложить максимально высокую цену или другие наилучшие условия договора».

Отмечается, что такие сделки регулируются гражданским законодательством, с учетом земельного, лесного, водного законодательства, законодательства о недрах, об охране окружающей среды, специальных федеральных законов.

**Третий параграф «Этапы организации и проведения торгов по продаже земельных участков в собственность или в аренду»** посвящен анализу стадий проведения торгов по продаже земельных участков (права заключения договора их аренды).

Проведение торгов по продаже земельных участков или права их аренды представляет собой сложную процедуру, состоящую из нескольких этапов. В работе исследованы все этапы их проведения. При этом действия участников торгов по продаже земельных участков или права их аренды рассматриваются соискателем в двух аспектах: применительно к основному договору, который должен быть заключен на торгах, а также тем правам и обязанностям, которые являются непосредственными последствиями этих действий.

При рассмотрении вопроса юридической природы торгов по продаже земельных участков или права их аренды отмечается, что основная цель их проведения носит двойственный характер: при проведении аукциона - выявить покупателя, способного предложить наивысшую цену за сформированный земельный участок; в случае организации конкурса - на выявление лица, способного предложить наилучшие условия использования земельного участка. В диссертации обращается внимание на то, что вопрос юридической природы торгов носит дискуссионный характер.

Действия участников торгов по продаже земельных участков или права их аренды рассматриваются соискателем применительно к стадиям проведения торгов, причем подчеркивается, что юридическая природа этих действий может быть многозначна в зависимости от этапов торгов.

Выступая приглашением делать оферту к основному договору, извещение возлагает на организатора обязанность организовать торги по продаже земельных участков или права их аренды, выявить круг участников, не отказаться от их проведения позднее сроков, предусмотренных законом под страхом несения гражданско-правовой ответственности. Обязательства организатора вытекают из его односторонних действий.

Внесение участником задатка на данном этапе подобно передаче вещи в обязательстве. Необходимым условием участия в торгах является подача заявки на участие в них, а задаток выполняет обеспечительную функцию. Гражданское законодательство не устанавливает возможность задатка

стать способом обеспечения исполнения обязательства, однако и запрета этому в ст. 429 ГК РФ не содержится, поэтому вносимый участником торгов по продаже земельных участков или права их аренды задаток является подтверждением факта заключения договора. Оплата задатка не обязывает впоследствии заключить основной договор купли-продажи или аренды земельного участка. По своей природе задаток не является оплатой за участие в торгах и носит обеспечительную или штрафную функцию. Поэтому целесообразнее вести речь не о задатке, а о денежном взносе.

Из этого вытекает, что п. 4 ст. 448 ГК РФ необходимо сформулировать следующим образом: «претенденты на участие в торгах по продаже земельных участков или права их аренды вносят денежный взнос в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов».

Извещение о проведении торгов по продаже земельных участков или права их аренды, опубликованное в средствах массовой информации, может выступать предложением заключить договор. Заявка, выступающая согласием принять участие на торгах, может быть признана акцептом, и является основанием заключить договор между организатором и участником торгов, который не должен устанавливать критерии, требования или процедуры, носящие дискриминационный характер. Далее соискателем приводятся доказательства того, что информационное сообщение о проведении торгов по продаже земельных участков или права их аренды, публикуемое продавцом, не должно считаться офертой по отношению к основному договору, который предполагается заключить на торгах.

Заключение договора путем проведения торгов по продаже земельных участков или права их аренды представляет собой сложное и комплексное явление, для которого необходима процедура проведения торгов с объявлением организатором о проведении торгов; наличие предложений его участников, содержащих существенные условия договора-оферты; принятие этих предложений его организатором в виде акцепта, выбор организатором победителя торгов и подписание ими протокола об итогах торгов.

В целях восполнения существующих коллизий, соискатель аргументирует необходимость добавить в п. 25 «Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (утв. постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808), следующие подпункты:

- «з) наименование органа публичной власти, принявшего решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- и) наименование организатора торгов;



к) информацию о категории выставляемых на аукцион земельных участков, об их обременениях, об ограничениях их использования, об их разрешенном использовании».

**В третьей главе «Понятие и основания недействительности сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов»** формулируется определение «недействительности сделки», исследуется вопрос о правомерности использования конструкций «недействительная сделка с земельным участком», а также выявлены основания, влекущие признание недействительными сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов.

**В первом параграфе «Понятие и признаки недействительных сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов»** изучаются проблемы недействительности сделок с земельными участками, совершенных особым способом посредством проведения торгов.

В гражданском законодательстве под сделками принято понимать действия, направленные на достижение определенных юридических последствий. Понятие «недействительность» означает отрицание юридических последствий, на которые была направлена сделка.

Диссертант обращает внимание на спор, продолжающийся в течение многих лет в научной литературе и касающийся соотношения правовых категорий «сделка», «недействительная сделка» и «правонарушение». Исследовав позиции ведущих ученых по данному вопросу, соискатель делает вывод, что основание недействительности сделки заключается в обстоятельствах, непосредственно относящихся к сделке и существующих на момент совершения данной сделки. Недействительностью сделок с земельным участком следует считать непризнание юридических последствий сделки (тех, на которые была направлена воля сторон) по основаниям, существующим на момент совершения сделки. В случае признания недействительной сделки, совершенной по итогам торгов, действия участников сделки также являются юридически недействительными, потому как они противоречат законодательству. Это явление часто проявляется в гражданском обороте земельных участков и достаточно объективно отражает смысл неправомерных действий, а следовательно, должно использоваться как в законотворчестве, так и в правоприменительной практике.

При определении понятия «недействительность сделки» необходимо разграничивать понятия сделки - юридического факта и сделки - правоотношения. Следовательно, когда говорят о «недействительности сделки», то подразумевается отрицание определенных прав и обязанностей, которые должны были наступить из сделки, но в силу определенных причин не наступили. Поэтому термин «недействительная сделка» как юридический факт не должен влечь за собой каких-либо юридических последствий, на которые была направлена воля сторон. Недействительная сделка как правоотношение отрицается правом в силу

ряда юридических недостатков, имевших место в момент совершения сделки - юридического факта.

**Во втором параграфе «Оспоримость и ничтожность сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов»** проводится классификация сделок на оспоримые и ничтожные, выявляется их правовая природа. На основе анализа гражданского и земельного законодательства, позиций ведущих российских ученых-цивилистов, а также правоприменительной практики рассматриваются необходимые условия и правила проведения торгов по продаже земельных участков или права их аренды.

Соискатель констатирует, что в гражданском законодательстве традиционным является деление недействительных сделок на ничтожные и оспоримые. К отличительным признакам оспоримых сделок принято относить ограниченность круга лиц, имеющих право оспаривать земельную сделку; установление зависимости недействительности оспоримой сделки от воли лица, имеющего право оспаривать сделку.

Ограниченность круга субъектов оспаривания предопределяется тем, что никто, кроме лица, воля которого нарушена, не может оспаривать земельную сделку. К ничтожным относятся противозаконные и фиктивные сделки. Если ничтожную сделку признавать таковой может каждое заинтересованное лицо, то, в отличие от нее, оспоримой сделку может признать только потерпевшее лицо и по своему желанию. Приводятся доказательства ошибочности законодательного закрепления деления недействительных сделок на ничтожные и оспоримые, поскольку ничтожные сделки с земельными участками не производят того эффекта, на который они направлены. Его могут производить лишь оспоримые сделки. Следовательно, не недействительные, а действительные сделки необходимо делить на безусловно действительные и на условно действительные (или оспоримые).

Признание оспоримой сделки с земельным участком недействительной должно повлечь за собой применение последствий ее недействительности. Иски о признании ничтожной сделки с земельным участком недействительной следует рассматривать как иски о применении последствий ее недействительности. Суды должны применять надлежащий способ защиты, не выходя за пределы предмета иска.

Закрепление в ГК РФ правил о ничтожных сделках можно объяснить стремлением законодателя вызвать большее уважение к закону и обеспечить неукоснительное соблюдение его требований при совершении сделок. Однако при разделении недействительных сделок на оспоримые и ничтожные допущен ряд погрешностей, которые не замедлили сказаться на практике. Поэтому справедливым будет ограничить ничтожные сделки с земельными участками за счет расширения оспоримых сделок.

Законодатель не дает четкого ответа на вопрос о том, кто вправе устанавливать факт недействительности сделки. Не исключено, что законодатель исходил из того, что пороки ничтожных сделок очевидны,

являются бесспорными и не нуждаются в доказывании. Однако во всех случаях рассмотрения требований о применении последствий недействительности ничтожной сделки суд обязан сначала устанавливать факт ничтожности сделки, который часто не бывает очевидным и бесспорным. Факт недействительности сделки, совершенной по итогам торгов, должен устанавливаться исключительно судом, а не иным субъектом гражданского права. Это позволит предотвратить различного рода злоупотребления в данной сфере и не нарушать принцип стабильности договорных отношений.

**В третьем параграфе «Основания признания недействительными сделок с земельными участками, совершенных по итогам торгов»** рассматриваются виды нарушений правил проведения торгов, которые могут повлечь недействительность торгов и заключенных по их итогам договоров.

Диссертант отмечает, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Это влечет за собой недействительность договора, заключенного с победителем торгов. Следовательно, последствием нарушения правил проведения торгов будет признание таких торгов недействительными. А уже последствием недействительности торгов будет недействительность договора, заключенного по их результатам.

Одним из оснований признания торгов недействительными является ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах. Это может быть несоблюдение порядка извещения о проведении торгов по продаже земельного участка в собственность (права на заключение договора его аренды), либо отсутствие в нем предусмотренной гражданским и земельным законодательством информации о проведении торгов.

Торги должны быть признаны судом недействительными по причине отказа в признании победителем аукциона участника торгов, предложившего наибольшую цену (размер арендной платы) за земельный участок. В случае нарушения правил и условий конкурса (аукциона), установленных его организаторами в соответствии с законодательством, торги должны быть признаны недействительными. Подведение итогов торгов неправомочным органом также должно вести к недействительности торгов.

Приобретение земельного участка по результатам торгов представляет собой совокупность действий многих лиц, объединенных единой целью - заключить договор. Поэтому соискатель аргументирует вывод о том, что нельзя считать торги по продаже земельных участков или права их аренды оспоримой или ничтожной сделкой, так как они не являются сделкой, а выступают элементом сложного механизма, состоящего из действий нескольких лиц. Недействительность торгов по продаже земельных участков или права их аренды – отдельное явление, которое требует

собственных правил признания их недействительными. В данном случае нельзя применять правила признания оспоримых сделок недействительными.

Необходимо уточнить круг лиц, которые смогут признать торги по продаже земельных участков или права их аренды недействительными, определить основания их признания недействительными. По мнению соискателя, в этот круг должны входить участники этих торгов, государственные органы в лице прокурора и уполномоченные на проведение торгов органы власти.

На основании анализа законодательства, регулирующего торги по продаже земельных участков или права их аренды, правоприменительной практики, в работе предлагается внесение изменений в ст. 449 ГК РФ, суть которых сводится к следующему: необходимо определить, что следует понимать под нарушением правил проведения торгов, и что конкретно может служить основанием к признанию торгов недействительными; закрепить примерный перечень нарушений, согласно которому торги могут быть признаны судом недействительными; определить круг заинтересованных лиц, имеющих право подавать иск о признании торгов недействительными; установить трехлетний срок исковой давности по искам о признании торгов недействительными.

**Четвертый параграф «Особенности недействительности сделок с земельными участками на торгах для жилищного строительства»** посвящен исследованию специального основания приобретения земельных участков в собственность или аренду на аукционе.

Исследуя порядок приобретения земельных участков на торгах для жилищного строительства, диссертант выделяет межотраслевое регулирование указанных отношений. Так, обращается внимание на то, что данные отношения регулируются нормами гражданского, земельного, жилищного и градостроительного законодательства, образующими в совокупности комплексный межотраслевой институт.

Соискатель предлагает различать, во-первых, предусмотренные законодателем процедуры предоставления земельного участка для многоквартирного и индивидуального жилищного строительства, а также, во-вторых, наряду с указанным выше общим порядком, особый порядок предоставления земельных участков (преимущественно в аренду) для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также по договору о развитии застроенной территории. В работе проводится подробный сравнительный анализ указанных процедур и формулируются предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Рассматривая далее особенности признания данной разновидности торгов по продаже земельных участков или права их аренды недействительными, соискателем делается вывод о том, что круг лиц, по иску которых торги по предоставлению в собственность (аренду) земельных участков могут быть признаны недействительными, нуждается в расширении по сравнению с существующим в настоящий момент.

Предлагается дополнить данный перечень упоминанием граждан, заявление которых о предоставлении земельного участка для жилищного строительства оставлено без рассмотрения, или которым необоснованно отказано в предоставлении участка.

В заключение работы излагаются обобщенные выводы исследования, к которым пришел диссертант.

**Основные положения диссертации нашли отражение в следующих авторских работах:**

**Публикации в ведущих рецензируемых журналах и изданиях, перечень которых утвержден ВАК:**

1. Байметов А.А. Развитие российского законодательства о недействительности сделок с земельными участками в современный период // Бизнес в законе. 2008. №3. (0,3 п. л.).

2. Байметов А.А. Понятие, юридическая природа и принципы торгов земельными участками // Пробелы в российском законодательстве. 2008. №2. (0,4 п. л.).

**Публикации в иных изданиях:**

3. Байметов А.А. Оспоримость и ничтожность сделок с земельными участками//Новая правовая мысль. Волгоград, 2008. №5. (0,4 п.л.).

4. Байметов А.А. О ничтожных сделках с земельными участками // Научное обеспечение реализации Концепции развития потребительской кооперации России до 2015 года – стратегическая задача кооперативного образования: Сб. науч. ст. проф.-преп. состава по итогам науч.-прак. конф., г. Волгоград, 29 апреля 2008 г. Волгоград: Волгоградское научное издательство, 2009. (0,25 п.л.).

5. Байметов А.А. Некоторые вопросы недействительности сделок с земельными участками, предоставляемыми для жилищного строительства на торгах // Ученые записки: сб. ст. Волгоград: Издательство Волгоградского института экономики, социологии и права, 2008. Вып. 9. Ч. 2. (0,4 п. л.).

6. Байметов А.А. Некоторые проблемы признания торгов земельными участками недействительными // Новая правовая мысль. Волгоград, 2009. №3. (0,25 п.л.).

7. Байметов А.А. О соотношении гражданского и земельного законодательства применительно к сделкам с земельными участками // Новая правовая мысль. Волгоград, 2009. №4. (0,25 п. л.).