

ПРАВО

Людмила Фуадовна УСМАНОВА¹

УДК 349.4

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

¹ профессор кафедры гражданского права и процесса,
Институт государства и права,
Тюменский государственный университет
helenatmn@yandex.ru

Аннотация

Цель исследования — определить место земельного участка в составе гражданско-правовых сделок и специфику правового регулирования сделок с землей как отдельной группы в составе сделок с недвижимостью. Проанализировать положения законодательных и нормативных актов с позиции рассмотрения земли как объекта недвижимости и как природного ресурса, имеющего естественное происхождение, с целью определения противоречий, касающихся оборотоспособности земельных участков и ограничений по их использованию, а также других коллизий.

Сегодня в гражданско-правовом регулировании существует ряд особенностей в сфере осуществления сделок с земельными участками, в том числе сельскохозяйственного назначения (купля, продажа, аренда, дарение и т. д.). В связи с этим исследуются проблемы заключения таких сделок и перечень их существенных условий, рассматриваются особенности реализации указанных договоров, даются рекомендации по совершенствованию земельного и гражданского законодательства. В конце делаются выводы, что земельный участок не является полноценным объектом гражданского

Цитирование: Усманова Л. Ф. Совершенствование правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения / Л. Ф. Усманова // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2016. Том 2, № 3. С. 97-108.

DOI: 10.21684/2411-7897-2016-2-3-97-108

оборота, потому что имеет двойственный характер, и правовое регулирование сделок с земельными участками должно носить комплексный характер со стороны земельного и гражданского права.

Исходя из природного происхождения, а также степени хозяйственной и экологической значимости земельного участка, гражданско-правовые сделки, объектом которых тот является, следует выделить в отдельную группу и норму гражданского законодательства, т. е. сделки с недвижимостью должны быть конкретизированы применительно к тем из них, объектом которых является земля.

Специфика сделок с землей вытекает из ограничений оборотоспособности земельных участков и регламентации действий по отношению и распоряжению ими. Характеристика земли как предмета сделок подлежит законодательному закреплению в интересах сторон при индивидуализации земельного участка и в интересах государства для целей контроля и учета со стороны государственных органов.

Ключевые слова

Сделка, кадастр, недвижимость, оборотоспособность, купля-продажа, отчуждение, конфискация, изъятие, дарение, земельный участок.

DOI: 10.21684/2411-7897-2016-2-3-97-108

Отношения, складывающиеся по поводу земли, исторически имеют основополагающее значение. Однако характер этих отношений различен в силу изменения порядка и условий хозяйственно-экономической деятельности людей. Формирование земельной недвижимости как составной части недвижимого имущества, включение земли в гражданский оборот, в число объектов гражданско-правовых сделок свидетельствует о тех потребностях, которые возникают в обществе. Вследствие этого определяется необходимость рассмотрения видов гражданско-правовых сделок земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В России земля долгое время была выведена из оборота: никаких сделок законодательство не допускало, существовали только административно-командные формы и методы распределения и перераспределения земли, предоставление ее в пользование. Однако переход страны к рыночной экономике обусловил необходимость осуществления земельной реформы. В рамках нее была ликвидирована исключительная государственная собственность на землю, была признана возможность приобретать земельные участки в частную собственность. Сделки являются одним из правовых оснований возникновения и прекращения прав на земельные участки. Важность этого правового инструмента, большой объем норм, регулирующих сделки, а также тот факт, что заключение, реализация и прекращение сделок включают в себя широкий круг отношений, обусловили рассмотрение данной темы.

Заключение сделок с земельными участками является одним из основных способов включения их в оборот, однако, вплоть до настоящего времени, право-

вое регулирование оборота земельных участков оставляет желать лучшего. Законодательство в этой сфере фрагментарно и противоречиво, действующий Земельный кодекс РФ не содержит специального раздела об обороте или сделках с земельными участками. Однако это не означает, что земельное законодательство не регулирует этот круг отношений. В ЗК РФ содержится ряд норм, устанавливающих общие начала оборота земельных участков: определены требования к оборотоспособности и, соответственно, обороту земель, а также критерии изъятия из оборота земельных участков. Таким образом, главной задачей, по нашему мнению, является дальнейшее выявление особенностей оборота земельных участков. О слабом регулировании сделок можно судить хотя бы по тому факту, что вопросам купли-продажи и аренды земельных участков в действующем законодательстве посвящены лишь отдельные статьи, в то время как в странах с развитым рыночным оборотом только сельскохозяйственной аренде посвящены самостоятельные специальные законы.

Особенности правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения предопределены спецификой самого земельного участка как природного компонента, в первую очередь, и как объекта гражданских прав — во вторую. Как справедливо указывает Н. Г. Станкевич: «Земельный участок должен отвечать как признакам объекта земельного права, так и гражданского права, как недвижимого имущества» [1]. Такое предположение предопределяет комплексное регулирование правоотношений, складывающихся по поводу использования земельных участков, т. е. эти отношения регулируются как гражданским, так и земельным законодательством.

Гражданское законодательство РФ относит земельные участки к недвижимым вещам — объектам, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (ст. 130 п. 1 ГК РФ). Право собственности и иные права, а также сделки с недвижимым имуществом, предусмотренные законодательством РФ, подлежат государственной регистрации в органах юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст. 131 п. 1, ст. 164 ГК РФ). В соответствии с гражданским законодательством сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделкам с земельными участками присущи все требования, установленные законодательством к сделкам в целом:

- законность, т. к. юридическое действие будет считаться сделкой только в том случае, если оно правомерно. По общему правилу, сделка, не соответствующая требованиям законодательства, а также сделка, совершение которой запрещено законом, ничтожна (ст. 169, 170 ГК РФ);
- установленный статус участников сделки — только дееспособных лиц, причем для сделок с земельными участками характерным является (помимо гражданской) наличие земельной правоспособности;

- соответствие воли и волеизъявления участников сделки. Если воля лица не соответствует волеизъявлению, сделка признается недействительной;
- соблюдение формы договора.

Земельные участки отнесены к недвижимости, что предполагает применение к сделкам с землей требования о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Право на земельный участок возникает с момента его государственной регистрации. Несоблюдение требования о регистрации сделки влияет на ее недействительность. При осуществлении сделки и при переходе прав на земельный участок государственной регистрации подлежат: сама сделка, совершаемая субъектами права, а также возникшее в результате право лица.

Однако нельзя отождествлять порядок совершения сделок с земельными участками с порядком осуществления гражданско-правовых сделок с недвижимостью. Это следует из социальной значимости земли и принципиальных различий в правовом регулировании. Как отмечает Г. Эйриан, необходимость специального регулирования сделок с земельными участками вызвана разным соотношением частных и публичных интересов [5]. Это вытекает из публично-правового характера осуществления прав в отношении земельных участков, использование которых затрагивает интересы иных субъектов права и входит в сферу регулирования охраны окружающей среды. Поэтому сделки с землей можно выделить в отдельную группу, что вытекает из важного значения земли как особого природного компонента, в первую очередь, и как объекта гражданских прав — во вторую.

В качестве недвижимого имущества земельный участок наделен таким правовым качеством, как оборотоспособность. Под оборотоспособностью, согласно ст. 129 ГК РФ, устанавливающей общее понятие оборотоспособности гражданских прав, следует понимать возможность земельного участка свободно отчуждать или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица), либо иным способом, если они не ограничены или не изъяты из оборота.

Особенность объекта в сделках с землей вытекает из ограниченности прав на землю и отсутствия свободы в отношении принадлежащего имущества. Оборотоспособность земельных участков ограничена. Следует согласиться с мнением Н. А. Сыродоева о том, что принципиальное различие состоит в том, что оборотоспособность всех (кроме земли и природных ресурсов) объектов гражданских прав презюмируется [2]. При этом земельные участки, изъятые из оборота, в соответствии с указанной статьей ГК РФ, должны быть прямо указаны в законе, а участки, ограниченные в обороте (ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом. В соответствии с ч. 3 ст. 129 ГК РФ, земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой оборот допускается законодательством о земле и других природных ресурсов.

Таким образом, ограничение, изъятие из оборота, ограничение оборота, а также допущение к обороту земельных участков должно быть урегулировано земельным законодательством, а именно Земельным кодексом РФ и иными федеральными законами. К упомянутым федеральным законам следует отнести те из них, которые устанавливают особые требования к обороту иных, прочно связанных с землей, природных объектов: Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ. Упомянутые нормы данных федеральных законов существенно ограничивают в обороте земельные участки, на которых расположены эти объекты недвижимости.

На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного или иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается.

Земельные участки, изъятые из оборота, могут вернуться при соблюдении условий, устанавливаемых специальным законодательством, в зависимости от категории земель, либо от изменений в правовом режиме объекта недвижимости, расположенном на данном земельном участке. В отношении регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения Земельный кодекс РФ придерживается позиции, согласно которой оборот данной категории должен регулироваться специальным Федеральным законом. При этом в п. 7 ст. 27 ЗК РФ исключение сделано для земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставляемых гражданам для указанных в пункте целей, и не изъятых из оборота. Уяснение ограничения оборотоспособности земельных участков важно и тем, что, согласно ЗК РФ, только не изъятые из оборота участки могут быть объектами сделок. Если исходить из общего правила оборотоспособности, то в отношении земельных участков следует выделить только изъятые из оборота и ограниченно оборотоспособные. Пунктом 4 ст. 27 ЗК РФ устанавливается закрытый перечень земельных участков, изъятых из оборота. Это означает, что иными нормативными актами, в том числе и федеральными законами, не могут быть установлены иные виды земельных участков, изъятых из оборота, в сравнении с уже указанным Земельным кодексом.

В соответствии с ЗК РФ, изъятими из оборота или необоротоспособными являются земли, нахождение которых в обороте не допускается (например, земли общего пользования, земли сельскохозяйственного назначения). Ограниченно оборотоспособные объекты могут принадлежать лишь определенным участкам оборота, либо их оборот допускается по специальному разрешению. Именно такое положение применимо к земельным участкам, субъективный состав которых четко определен, а круг прав и обязанностей законодательно регламентирован. Говорить о свободном обращении земли следует ссылаясь на положение ст. 27 ЗК РФ, которая устанавливает, что земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральным законом. Это положение не позволяет в настоящий момент считать земельные участки свободными в обороте.

Как показывает практика, сделки являются одним из правовых оснований возникновения и прекращения прав на земельные участки. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (ст. 129 ГК РФ). Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (ст. 206 ГК РФ).

Итак, закрепленный перечень сделок с земельными участками — купля-продажа, дарение, залог, обмен, аренда — является исчерпывающим и не подлежит расширению. Из чего вытекает следующее правило: можно все, что разрешено. Это является противоположностью принципа «Разрешено все, что не запрещено», содержащегося в гражданском праве.

Земельным кодексом РФ урегулированы особенности купли-продажи земельных участков как особого объекта правовых отношений и особого объекта недвижимости. Положение о купле-продаже земельных участков при этом основывается на принципах и нормах ЗК РФ, а также на общих положениях о купле-продаже, установленных частью второй ГК РФ.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, который осуществляется на основании ст. 70 ЗК и в соответствии с Федеральным Законом от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» [4]. В соответствии с ГК и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3], государственной регистрации подлежит переход права собственности на земельный участок по договору купли-продажи.

Для точного определения всех параметров земельного участка к указанному договору прилагается план земельного участка, также туда вносятся все необходимые данные. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Если эти данные будут в договоре отсутствовать, договор будет считаться незаключенным и сделка недействительной в соответствии с ГК РФ.

При совершении сделки купли-продажи продавец или покупатель не вправе по своему усмотрению изменить целевое назначение земельного участка, а также условия его использования, такие как право прохода (проезда) по участку, техническое обслуживание или ремонт зданий и др. Учитывая существующую значимость земельного участка, имеющего общенациональное назначение, и особенно качественные его характеристики (плодородие почвы), необходимо, на наш взгляд, расширить перечень существенных условий договора купли-продажи этой категории земель за счет указания на качественные показатели продаваемого объекта. В этом плане, учитывая специфику правового регулирования, следует дополнить основание изменения и расторжения договора купли-про-

даже случаями, когда фактическая площадь земельного участка или его качественные характеристики (плодородие почвы) не соответствуют указанным в договоре и данным государственного земельного кадастра.

Законодательством устанавливается, что продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором, а также иное, не предусмотренное договором купли-продажи, а также принадлежности товара и относящиеся к нему документы (ст. 456 ГК РФ).

При совершении сделок с земельными участками, на которых расположено недвижимое имущество, следует задуматься о допустимости разных подходов по отношению к вопросу о том, что является главной вещью и принадлежностью при передаче земельного участка. Принадлежность — это вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи, связанная с ней общим назначением, и, в соответствии со ст. 135 ГК РФ, следующая судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. Земельное законодательство не останавливается подробно на том, что при передаче земельного участка может являться его принадлежностью. Кроме того, в еще более сложном случае — при продаже недвижимости (здания) вместе с земельным участком, не всегда легко, даже для специалиста, определить, где же главная вещь, а где принадлежность. Решить этот вопрос важно при заключении договора. В какой-то мере разграничивают эти две проблемы ст. 552 и 553 ГК РФ. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости (ст. 552) покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Т. е. в этом случае данная часть (которая может и не составлять весь земельный участок) выступает как принадлежность главной вещи — здания.

Для земель сельскохозяйственного назначения представляется, что главной вещью является именно земельный участок, а расположенные на нем здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, должны признаваться его принадлежностью.

Анализируя особенности аренды, необходимо отметить, что собственник объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, относящегося к государственной или муниципальной собственности, может заключить, что некоторые субъекты Федерации предоставляют право преимущественной покупки земельного участка муниципальным образованиям, но не вместо, а наряду с собой. Представляется, что это дополнительные ограничения оборота земель сельскохозяйственного назначения, что недопустимо с точки зрения закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения (п. 5 ст. 1). Поэтому необходимо ввести в федеральное законодательство четкое указание на запрет подобного установления в законодательстве субъекта Федерации (в частности, в п. 1 ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Анализируя совершение сделок субъектами РФ, можно заметить, что у муниципальных образований имеется преимущественное право на покупку земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, отчуждаемых их собственниками, что обеспечивается формальной процедурой уведомления о предстоящих сделках купли-продажи (ст. 8 Закона РФ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Кроме того, законодательство содержит особый порядок совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности (ст. 12, 13 указанного закона).

Рассматривая специфику аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, мы пришли к выводу, что существенным условием данного договора должен признаваться срок. В целях стимулирования арендодателя к заключению долгосрочных договоров необходимо (в случае заключения договора аренды на срок более пяти лет) возложить на него обязанность по комплексному осуществлению мероприятий для улучшения плодородия земель. При сроке договора менее пяти лет данная обязанность должна быть возложена на арендодателя, что необходимо для большей стабильности сельскохозяйственного производства.

Также для обеспечения стабильного пользования земельным участком установить, что размер арендной платы при аренде земель сельскохозяйственного назначения может пересматриваться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в течение трех лет (в настоящее время этот срок, согласно ст. 614 ГК РФ, составляет один год).

Что касается залога (ипотеки) земельного участка, то наиболее ценная часть земель сельскохозяйственного назначения — сельскохозяйственные угодья в силу ст. 63 Федерального закона «Об ипотеке» оказались исключенными из ипотечных отношений. Это положение существенно и необоснованно ограничивало право распоряжения угодьями. Однако это право было восстановлено решением Конституционного Суда Российской Федерации.

При совершении сделок с земельными участками необходимо принимать во внимание некоторые правовые коллизии и различия, содержащиеся в нормативно-правовых актах. В частности, противоречие норм гражданского и земельного законодательства в отношении правовой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, когда собственник участка отчуждает либо только участок, либо только объект (пп. 1 и 4 ст. 35 ЗК РФ и ст. 273, 552, 553 (п. 2)). На наш взгляд, очевидна недостаточная правовая урегулированность ситуации при сочетании различных вещных и обязательственных прав в отношении одного и того же земельного участка. Речь идет о достаточно распространенной ситуации, когда лицо, владеющее земельным участком по праву постоянного (бессрочного) пользования, с согласия собственника передает этот участок в аренду третьему лицу для застройки объектами недвижимости.

Во-первых, собственники зданий и сооружений, расположенных на государственных земельных участках, обладают исключительным правом их приватизации (п. 1 ст. 36 ЗК РФ). Однако лица, обладающие правом постоянного (бессрочного) пользования тем же земельным участком, обязаны переоформить свое право постоянного (бессрочного) его пользования на право аренды или приобрести его в собственность по своему желанию в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

Во-вторых, создается сложный юридический состав при приватизации земельного участка собственником объектов недвижимости, возведенных на нем, когда лицо владеет таким участком на праве аренды, причем арендодателем является тот, кто обладает правом постоянного (бессрочного) пользования этим участком. В случае приватизации арендатором данного земельного участка может сложиться внешне абсурдная ситуация: собственником станет прежний арендатор (уплачивает налог на землю), а участок будет по-прежнему обременен как правом постоянного (бессрочного) пользования, принадлежащего прежнему арендодателю (также уплачивает налог на землю), так и арендой земельного участка арендатором (уплачивает арендную плату). Дело в том, что, во-первых, приватизация участка не является основанием для изменения или прекращения права постоянного (бессрочного) пользования арендодателем (п. 1 ст. 216 ГК РФ), во-вторых, переход права собственности на участок (приватизация) также не является основанием для изменения или прекращения договора аренды между арендодателем и арендатором (п. 1 ст. 617 ГК РФ).

Таким образом, правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения, а также с земельными долями в настоящее время требует серьезной доработки, внесения различных предложений законодательного характера, а также предложений по уточнению толкования ряда положений закона.

Все вышеизложенное позволяет сделать следующие выводы.

1. Земельный участок имеет двойственный характер. Являясь объектом гражданских прав, он одновременно выступает объектом естественного, природного происхождения. Поэтому правовое регулирование сделок с земельными участками носит комплексный характер со стороны отраслей земельного и гражданского права.

2. Исходя из природного происхождения и степени хозяйственной и экологической значимости земельного участка, гражданско-правовые сделки, объектом которых является земельный участок, следует выделить в отдельную группу. Нормы гражданского законодательства, регулирующие сделки с недвижимостью, должны быть конкретизированы применительно к сделкам, объектом которых является земля. Специфика сделок с землей вытекает из ограничений оборотоспособности земельных участков и регламентации действий по отношению и распоряжению ими. Характеристика земельного участка как предмета сделок подлежит законодательному закреплению в интересах сторон при индивидуализации земельного участка и в интересах государства для целей контроля и учета земельных участков со стороны государственных органов

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Станкевич Н. Г. Сделки с недвижимостью граждан: квартира, дача, земельный участок, гараж / Н. Г. Станкевич. Минск: Амалфея, 2002, с. 123.
2. Сыродоев А. А. Земля как объект гражданского оборота / А. А. Сыродоев // Государство и право. 2003. № 8. С. 30.
3. Эйриан Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками / Г. Эйриан // Хозяйство и право. 2004. № 9. С. 62.
4. ФЗ от 21 июля 1997. № 122-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
5. ФЗ от 24 июля 2007. № 221-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

Lyudmila F. USMANOVA¹

**IMPROVING THE LEGAL REGULATION
OF TRANSACTIONS WITH LAND PORTIONS
OF AGRICULTURAL LAND**

¹ Professor, Department of Civil Law and Procedure,
Institute of State and Law,
Tyumen State University
helenatmn@yandex.ru

Abstract

The purpose of the research is to determine the place of a land property as part of civil and legal transactions, and the specifics of the legal regulation of land properties transactions as a separate group of real estate transactions, as well as to analyze the provisions of laws and regulations from the perspective of considering land as a property and as a natural resource that has a natural origin in order to identify inconsistencies regarding the land circulability and the restrictions of its use, as well as other conflicts.

Nowadays, the civil-legal regulation of a number of features in the implementation of land transactions, including agricultural land (purchase, sale, lease, donation, etc.). In this regard, we study the problem of transactions with agricultural land properties, the list of the essential conditions, the features of the implementation of these agreements, and recommendations for the improvement of land and civil legislation.

In the conclusion, it is proved that a land property is not fully an object of civil circulability, as it has a dual character, and the legal regulation of land transactions must represent a complex system involving land and law.

Based on the land's natural origin and the degree of its economic and environmental significance, the civil-law transactions involving it should constitute a separate group and norm of rules of civil law. As they regulate land property transactions, they should be specified in relation to the transaction, the object of which is land.

Citation: Usmanova L. F. 2016. "Improving the Legal Regulation of Transactions with Land Portions of Agricultural Land". Tyumen State University Herald. Social, Economic, and Law Research, vol. 2, no 3, pp. 97-108.

DOI: 10.21684/2411-7897-2016-2-3-97-108

The specifics of land transactions stems from the restrictions on the land circulability and the regulation of actions in relation to them and their governing. The characterization of land as an object of transactions is subject to the legal consolidation in the interest of the parties during the process of land property's individualization and in the interest of the state in order to control and account it by the state bodies.

Keywords

Transaction, inventory, real estate, circulability, purchase and sale, disposal, seizure, confiscation, donation, land property.

DOI: 10.21684/2411-7897-2016-2-3-97-108

REFERENCES

1. Eyrian G. 2004. "Ob obshchikh trebovaniyakh, predyavlyaemykh k sdelkam s zemelnymi uchastkami" [On the General Requirements for Transactions with Land Plots]. *Khozyaistvo i pravo*, no 9, p. 62.
2. Stankevich N. G. 2002. *Sdelki s nedvizhimostyu grazhdan: kvartira, dacha, zemelnyy uchastok, garazh* [Real Estate Transactions with Citizens: Apartment, Villa, Land, Garage]. Minsk: Almafeya, p. 123.
3. Syroedov A. A. 2003. "Zemlya kak obyekt grazhdanskogo oborota" [Land as an Object of Civil Turnover]. *Gosudarstvo i pravo*, no 8, p. 30.
4. The Federal Law of 2007, no 221-FZ (with changes and additions). In: *Compilation of Statutes of the Russian Federation*, no 31, art. 4017.
5. The Federal Law of July 21, 1997, no 122-FZ (with changes and additions). In: *Compilation of Statutes of the Russian Federation*, no 30, art. 3594.