

УДК 347.451

DOI: 10.17223/22253513/21/15

М.П. Имекова

НЕОБРАЗОВАННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ БУДУЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В статье анализируется предмет договора купли-продажи будущего земельного участка. Установлено, что предметом такого договора может быть только земельный участок, в отношении которого проведена процедура межевания.

Ключевые слова: земельный участок, образование, межевание, кадастровый учет, договор купли-продажи.

Пленум Высшего арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» [1] (далее – Постановление) указал на то, что предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, заключенного между юридическими лицами и (или) гражданами, может быть земельный участок, который на момент заключения договора еще не образован в порядке, установленном федеральным законом (п. 10). При этом, как полагал Пленум ВАС РФ, индивидуализация предмета договора купли-продажи будущего земельного участка может быть осуществлена путем указания его местонахождения, ориентировочной площади, иных характеристик, свойств участка. Помимо этого, договор купли-продажи будущего земельного участка должен предусматривать цену продаваемого участка, которая может быть установлена за единицу его площади или иным образом (п. 3 ст. 555 ГК РФ).

Вместе с тем в России так и не сложилась единообразная судебная практика относительно возможности индивидуализации еще не образованного земельного участка в качестве предмета договора купли-продажи будущей недвижимой вещи. Есть суды [2], которые не признают такую возможность в силу несогласованности предмета договора, в то время как другие, признавая её, допускают индивидуализацию предмета договора купли-продажи будущего земельного участка на основании документов, не имеющих прямого отношения к процедуре образования земельного участка (например, плана квартала застройки [3], схемы участка [4]), иногда – на основании фактических границ участка на местности, обозначенных забором [5]. При этом во всех перечисленных случаях суды сталкивались с проблемой определения предмета договора купли-продажи будущего земельного участка, поскольку стороны таких договоров намеревались установить точные характеристики продаваемого участка не в момент заключения договора, а только после проведения процедуры межевания участка. Как

представляется, причина отсутствия единообразной судебной практики заключается в том, что Пленум ВАС РФ в Постановлении не учел специфику процедуры образования земельного участка. Так, если здания, сооружения можно индивидуализировать в качестве предмета договора купли-продажи будущей недвижимой вещи на основании проектной документации (см. п. 2 Постановления), то при индивидуализации еще не образованного земельного участка в качестве предмета соответствующего договора, помимо вопроса о том, на основании какого документа необходимо осуществлять такую индивидуализацию, остаются не решенными вопросы о том, что представляет собой образование участка и с какого момента земельный участок считается образованным?

Нормы действующего законодательства не содержат легального определения понятия «образование земельного участка»¹ (см. гл. 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)). В юридической литературе высказываются различные точки зрения относительно того, что следует понимать под образованием участка. Так, А.Л. Корнеев считает, что о понятии «образование земельного участка» можно говорить как минимум в двух смыслах: «(1) возникающий эффект в силу соответствующих действий, а не сами действия, приводящие к нему». Именно поэтому, как полагает ученый, в ЗК РФ говорится о том, что земельные участки образуются «при» разделе, объединении, перераспределении, выделе земельных участков безотносительно собственника; «(2) конкретные действия, приводимые к конечному результату, включая процедуры межевания, присвоения кадастрового номера, определения границ и т.д.» [7. С. 38].

По мнению Э.А. Гряды, образование земельного участка включает в себя действия по его формированию, а также государственную регистрацию прав на него. Под формированием земельного участка автор понимает индивидуализацию (обособление) участка, в результате которого на основе документально подтвержденных сведений устанавливаются его физические, экономические характеристики, а также правовой статус, позволяющие однозначно выделить участок из иного недвижимого имущества. Сформированным земельный участок считается с момента его постановки на кадастровый учет [8. С. 44].

Т.В. Крамкова полагает, что «создание (формирование) земельного участка как объекта недвижимости представляет собой сложную формализованную публичную процедуру, включающую определение его границ, размеров и состава, отражение местоположения недвижимого имущества на картографической основе, присвоение ему индивидуального кадастрового номера, а также государственную регистрацию права

¹ В ЗК РФ до 1 марта 2015 г. наряду с термином «образование земельного участка» использовался термин «формирование земельного участка», и в юридической литературе по поводу соотношений данных понятий высказывались различные точки зрения [6. С. 103–116]. В целях обеспечения единства правовой терминологии с 1 марта 2015 г. в ЗК РФ было введено единое понятие – «образование земельного участка», используемое во всех случаях появления нового земельного участка (см.: Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты РФ»).

собственности на земельный участок и иных предусмотренных законом прав» [9. С. 54].

В целом, если обобщить высказываемые в юридической литературе точки зрения относительно образования земельного участка [7–9; 10. С. 6], то можно сделать вывод о том, что многие исследователи, говоря об образовании участка, заостряют свое внимание на действиях, приводимых к появлению земельного участка как объекта недвижимости, объекта права. К таким действиям относятся межевание, кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельный участок.

Межевание и кадастровый учет справедливо рассматриваются как часть процедуры образования земельного участка. Посредством межевания и кадастрового учета земельные участки «выделяются, формируются из земли как несоздаваемого и непотребляемого природного ресурса» [11. С. 63], обособляются от земель и (или) земельных участков и наделяются исключительно им присущими характеристиками. Иными словами, межевание и кадастровый учет представляют собой средства индивидуализации земельного участка, при помощи которых образуемый участок приобретает статус индивидуально определенной вещи. Как будет показано ниже, различаются между собой рассматриваемые средства тем, что межевание является средством технического характера, «отвечающим» за фактическое обособление участка, в то время как значение кадастрового учета заключается в юридическом обособлении земельного участка.

Межевание земельного участка осуществляется в строго определенном порядке и включает в себя комплекс работ по установлению границ земельного участка на местности, определению его площади и местоположения. К числу таких работ, в частности, относятся: подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов; полевое обследование и оценка состояния пунктов государственной геодезической сети и опорной межевой сети – опорных межевых знаков; закрепление на местности межевыми знаками границ образуемого участка; определение координат межевых знаков, а также площади участка; составление чертежа границ земельного участка и т.д.¹

Результатом работ по межеванию земельного участка является межевой план участка². В графической части межевого плана указывается местоположение границ образуемого участка. В текстовой части межевого

¹ См.: Инструкция по межеванию земель, утв. Роскомземом 08.04.1996 г.

² В законодательстве, помимо термина «межевание», довольно часто используется термин «кадастровые работы». При этом межевой план земельного участка принято обозначать не как результат работ по межеванию такого участка, а как результат кадастровых работ (см., например, ст. 37 ФЗ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»). Системное толкование норм действующего законодательства позволяет сделать вывод о том, что «работы по межеванию земельного участка» и «кадастровые работы» соотносятся между собой как часть и целое. Так, объектом кадастровых работ являются не только земельные участки, но и здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства (см., например, ст. 1, 37–42 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

плана перечисляются сведения о земельном участке, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости, такие как адрес земельного участка или описание его местоположения, категория земель, вид разрешенного использования, площадь¹.

Помимо межевого плана, к числу документов, необходимых для образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законодатель относит также схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – схема расположения земельного участка) (см. ст. 11.3 ЗК РФ). В соответствии с п. 1 ст. 11.10 ЗК РФ схема расположения земельного участка представляет собой изображение границ образуемого земельного участка на кадастровом плане территории. В данной схеме указывается площадь каждого образуемого участка и в случае, если предусматривается образование двух и более участков, указываются их условные номера.

Поскольку межевой план земельного участка также определяет местоположение границ образуемого участка и его площадь, возникает необходимость определить место схемы расположения земельного участка в процедуре образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На основании Приказа Минэкономразвития России от 27.11.2014 г. № 762² можно сделать вывод о том, что схема расположения земельного участка является одним из проектных документов, необходимых для проведения процедуры межевания земельного участка³. Схемой расположения земельного участка определяются проектируемые местоположение границ (с округлением до 1 м.) и площадь образуемого земельного участка (с округлением до 1 кв. м). При этом значение координат местоположения границ образуемого участка, а также его площади подлежат уточнению при проведении процедуры межевания участка.

Как принято считать в юридической литературе [12. С. 48], после завершения работ по межеванию земельного участка, но до постановки земельного участка на кадастровый учет можно лишь говорить об «условной» индивидуализации земельного участка, поскольку «он уже индивидуализирован, но данной индивидуализации еще не придано юридического значения. Такой «земельный участок» существует только для целей процедуры кадастрового учета, но не для совершения каких-либо

¹ См. подробнее: п. 5–6 ст. 38 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

² См. подробнее: Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 г. № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и форматам схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе».

³ Данный вывод подтверждает также п. 6.1 ст. 38 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым утвержденная схема расположения земельного участка является обязательным приложением к межевому плану участка.

юридически значимых действий, прежде всего государственной регистрации прав на земельный участок.

С одной стороны, следует согласиться с тем, что земельный участок считается индивидуализированным с момента постановки такого участка на кадастровый учет, с другой – как представляется, исследователи, указывая на то, что индивидуализация земельного участка путем его кадастрового учета обязательна, не учитывают следующее обстоятельство.

В России кадастровый учет земельных участков не всегда был обязательным, в связи с чем в настоящее время существуют земельные участки, которые не прошли не только кадастровый учет, но и часто межевание. В силу закона такие земельные участки признаются ранее учтенными. Особое место в числе таких земельных участков по России занимают лесные участки, сельскохозяйственные угодья бывших колхозов и совхозов, земли общего пользования садоводческих, дачных и иных некоммерческих объединений граждан [13].

Обладатели перечисленных земельных участков не стремятся ставить земельные участки на кадастровый учет, ведь для этого, как правило, необходимо провести требующее значительных расходов межевание участка. Данная проблема была рассмотрена на совещании, которое провел председатель Правительства РФ Владимир Путин 17 апреля 2012 г. Как отметила Эльвира Набиуллина, «сейчас в земельном кадастре 60 миллионов земельных участков, из них 30 миллионов – с неточными границами. Приведение в соответствие, выстраивание точных границ может потребовать 30 миллиардов рублей. Объем же неучтенных участков неизвестен. Мы не можем оценить затраты, но это десятки миллиардов рублей – не меньше» [14]. Приведенные факты свидетельствуют о том, что установление на законодательном уровне обязанности по постановке ранее учтенных участков на кадастровый учет связано с немалыми финансовыми затратами как для обладателей ранее учтенных земельных участков, так и для бюджетов всех уровней.

Учитывая существующее в настоящее время значительное количество ранее учтенных земельных участков, законодатель закрепил в нормах действующего законодательства переходные положения, представляющие собой исключения из общего правила и позволяющие некоторым видам ранее учтенных земельных участков участвовать в гражданском обороте без межевания и постановки на кадастровый учет. Для этого обладателям ранее учтенных земельных участков необходимо зарегистрировать принадлежащие им права на участки¹. Речь идет о следующих видах ранее учтенных земельных участков: 1) земельных участках, предоставленных гражданам на

¹ Следует отметить, что законодатель не устанавливает обязанности по регистрации прав на ранее учтенные земельные участки. Права на такие участки, возникшие до момента вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», являются действительными при отсутствии их государственной регистрации. Однако государственная регистрация права на ранее учтенный земельный участок требуется при регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершения сделки с данным участком после введения в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (см. подробнее: п. 1, 7 ст. 45 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; ст. 6, абз. 3 п. 3 ст. 12 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования до введения в действие ЗК РФ для ведения огородничества, садоводства, дачного и личного подсобного хозяйства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства; 2) земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного до вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, предоставленных членам этой некоммерческой организации; 3) земельных участках, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного до вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования; 4) лесных участках¹.

Что касается иных ранее учтенных земельных участков, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, то данные сведения вносятся в кадастр при обращении заинтересованного лица с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета с приложением документа, устанавливающего или подтверждающего его право на ранее учтенный земельный участок (п. 7 ст. 45 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что индивидуализация земельного участка путем его межевания и постановки на кадастровый учет является обязательной для вновь образуемых земельных участков (см. ст. 25, 38, 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Исключение составляют ранее учтенные земельные участки.

В гражданско-правовой науке частью процедуры образования земельного участка принято рассматривать также государственную регистрацию прав на такой участок. Это связано с тем, что многие ученые [8. С. 44; 9. С. 54] придают государственной регистрации прав на земельный участок значение юридического факта, который подтверждает не только существование зарегистрированного права, но и существование самого участка как недвижимой вещи, на которую это право возникает. Так, по мнению Т.В. Крамковой, недвижимостью должно признаваться только то имущество, права на которое зарегистрированы в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [9. С. 54].

Приведенное понимание недвижимости вызвало обоснованную критику в литературе [15. С. 15; 16. С. 38–41]. Анализ ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) позволяет сделать вывод о том, что земельные участки признаются недвижимыми вещами в силу своих естественных свойств, а не государственной регистрации прав на них. Поставленный на кадастровый учет земельный участок обладает всеми необходимыми признаками недвижимых вещей, к

¹ См.: ст. 25.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; п. 2.7–2.9 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»; п. 6 ст. 47 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; п. 1 ст. 4.1 ФЗ от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса РФ».

числу которых относятся «наличие индивидуальных отличительных признаков; стационарность (неперемещаемость); постоянство местонахождения относительно системы координат» [16. С. 43].

Аналогичная позиция высказана в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ»: законодатель устанавливает необходимость государственной регистрации прав на недвижимые вещи в целях обеспечения стабильности гражданского оборота (ст. 131 ГК РФ), в связи с чем такая регистрация не является обязательным условием для признания соответствующих вещей объектами недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ) (п. 38) [17].

В юридической литературе есть исследователи, которые считают земельный участок образованным с момента государственной регистрации прав на него, поскольку, по их мнению, только с этого момента участок может участвовать в гражданском обороте [18. С. 26; 19. С. 74; 20. С. 46–47]. В то время как другие справедливо указывают на то, что земельный участок может быть объектом гражданских прав и без регистрации прав на него, с момента постановки его на кадастровый учет [7. С. 40; 21; 22].

В результате кадастрового учета образуемый земельный участок приобретает как статус недвижимой вещи, так и характеристики, позволяющие индивидуализировать его в качестве объекта гражданских прав. Данный подход получил отражение и в судебной практике, в определении Верховного Суда РФ от 19.06.2012 г. № 4-В12-13, в соответствии с которым для признания недвижимого имущества самостоятельным объектом гражданских прав необходимо подтверждение того, что такое имущество создано и индивидуализировано как недвижимое в установленном законом и иными правовыми актами порядке [23].

В связи с этим, как представляется, нормы действующего законодательства и не предусматривают запрет на заключение договоров купли-продажи земельного участка, прошедшего кадастровый учет, но право собственности на который еще не зарегистрировано за продавцом (ст. 37 ЗК РФ). Такой участок может быть элементом обязательственного правоотношения, возникающего на основании данного договора: выступать в качестве объекта соответствующих действий продавца. Аналогичный вывод можно сделать по отношению к иным договорам и обязательственным правоотношениям, возникающим на основании данных договоров.

Однако следует иметь в виду, что в соответствии с п. 4 ст. 4, пп. 4, 5 ст. 24 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного земельного участка носят временный характер¹. Временный

¹ За исключением случаев, если право собственности на данные объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (см., например, п. 1 ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ»; п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ; п. 10 ст. 3 ФЗ от 08.12.2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ – городов

характер данные сведения утрачивают в день государственной регистрации права на земельный участок. Сведения о земельном участке исключаются из государственного кадастра недвижимости по истечении пяти лет со дня постановки на учет такого участка, в отношении которого так и не была осуществлена государственная регистрация прав на него. Соответственно, если по истечении пяти лет с момента постановки земельного участка на кадастровый учет не будет осуществлена государственная регистрация прав на него, то данный участок перестает существовать как объект гражданских прав [24, 25, 26].

Итак, государственная регистрация прав на земельный участок не является частью процедуры образования такого участка. Земельный участок следует считать образованным с момента постановки его на кадастровый учет, поскольку с этого момента он приобретает статус недвижимой вещи, а также «право участия» в гражданском обороте. Исключение составляют ранее учтенные земельные участки, которые могут участвовать в гражданском обороте без межевания и кадастрового учета, с момента государственной регистрации прав на них. Учитывая сказанное, процедуре образования земельного участка можно дать следующее определение: процедура образования земельного участка представляет собой комплекс действий технического (межевание) и юридического (кадастровый учет) характера, в результате совершения которых образуемый земельный участок приобретает статус недвижимой вещи (объекта гражданских прав).

В то же время, несмотря на то, что завершающим этапом процедуры образования земельного участка является постановка такого участка на кадастровый учет, характеристики участка, позволяющие определить его в качестве индивидуально определенной вещи, можно установить и до кадастрового учета – при межевании такого участка. Как уже отмечалось выше, в текстовой части межевого плана перечисляются сведения о земельном участке, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости.

С тем, что межевой план земельного участка содержит все характеристики, позволяющие индивидуализировать такой участок, соглашался Президиум ВАС РФ. Так, по мнению суда, резолютивная часть решения суда по любому делу, связанному с образованием и (или) изменением границ земельных участков, должна содержать их уникальные характеристики, подлежащие внесению в кадастр недвижимости в силу п. 1 ст. 7 Закона о кадастре недвижимости: площадь и текстовое описание местоположения границ, вновь образуемых в результате раздела (выдела) земельных участков, а также указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения [27].

Таким образом, документом, подтверждающим факт индивидуализации земельного участка, следует считать межевой план такого участка. В связи с этим предметом договора купли-продажи будущего земельного участка

может быть только земельный участок, в отношении которого проведена процедура межевания.

Литература

1. *Вестн. ВАС РФ*. 2011. № 9. С. 148–153.
2. *Определение* Верховного суда Республики Башкортостан от 6 марта 2012 г. по делу № 33-2566/2012 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
3. *Определение* Санкт-Петербургского городского суда от 22.03.2012 г. № 33-3586/2012 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
4. *Апелляционное определение* Омского областного суда от 14.01.2015 г. по делу № 33-23/2015 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
5. *Определение* Ленинградского областного суда от 11.12.2013 г. № 33-2244/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
6. *Железнов Д.С.* Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства в городах федерального значения : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. 208 с.
7. *Корнеев А.Л.* Некоторые вопросы образования земельных участков // *Экологическое право*. 2012. № 5. С. 38–43;
8. *Гряды Э.А.* К вопросу о гражданско-правовом значении кадастрового учета земельных участков // *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2011. № 2. С. 42–45.
9. *Крамкова Т.В.* Гражданско-правовое понятие земельного участка // *Закон*. 2007. № 1. С. 49–54.
10. *Романова Г.В.* Содержание права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2009. 25 с.
11. *Котарева О.В.* Земельный участок как объект гражданских правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 179 с.
12. *Бурлаченко О.В.* Земельный участок в системе недвижимого имущества: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. 228 с.
13. *Волков Г.А.* Проблемы совершенствования земельного законодательства // *Экологическое право*. 2012. № 1. С. 25–28.
14. *Субсидии* на оформление земельных участков в собственность обсудили на правительственном уровне [Электронный ресурс] // Ктостроит.Ру. Единый строительный портал Северо-Запада. Электронное периодическое издание. СПб., 2010. URL: <http://ktostroit.ru/news/market/168987/> (дата обращения: 25.04.2016).
15. *Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»* / под. ред. Е.А. Крашенинникова. М: Спарк, 1999. 266 с.
16. *Болтанова Е.С.* Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2001. 248 с.
17. *Бюл. Верховного Суда РФ*. 2015. № 8.
18. *Жернаков Д.В.* Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. 192 с.
19. *Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю.* Влияние характеристик земельного участка как объекта права на выбор и применение способа защиты // *Закон*. 2013. № 5. С. 73–81.
20. *Минаева А.А.* Земельный участок как объект земельных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 235 с.
21. *Бевзенко Р.С.* Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // *Вестн. гражданского права*. 2012. № 1. С. 4–34.
22. *Ершов О.Г.* О применении норм в регулировании договорных отношений по поводу приобретенной или созданной в будущем недвижимости // *Вестн. арбитражной практики*. 2012. № 1. С. 10–15.
23. *Определение* Верховного Суда РФ от 19.06.2012 г. № 4-В12-13 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
24. *Постановление* ФАС Северо-Кавказского округа от 31.01.2014 г. по делу № А53-7375/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
25. *Определение* ВАС РФ от 28.07.2014 г. № ВАС-9837/14 по делу № А31-5329/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».

26. *Определение* ВАС РФ от 30.06.2014 г. № ВАС-7859/14 по делу № А41-23759/13 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».

27. *Постановление* Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 г. по делу № 4275/11 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».

Imekova Maria P. Tomsk State University (Tomsk, Russian Federation)

A NON-FORMED LAND PLOT AS A SUBJECT-MATTER OF A SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF A FUTURE LAND PLOT

Key words: land plot, formation, land marking, cadastral registration, sale and purchase agreement.

The Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation in its Decree of 11.07.2011 № 54 "About some issues of resolving disputes arising from contracts concerning real estate, which will be established or purchased in the future" (Decree) pointed out that being a real thing, a land plot can serve as a subject-matter of the sale and purchase agreement between legal entities and (or) a citizen even if at the time of contracting it was not formed according to the procedure established by Federal law (Item 10). There has not been any uniform court practice in Russia in terms of a possible individualization of a non-formed land plot as a subject-matter of sale and purchase agreement of a future land plot. The reason is that in its Decree the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation did not take into account the characteristic aspects of the procedure of land plot formation. Being a subject-matter of sale and purchase agreement of a future real thing, any building or construction can be individualized in accordance with planning documentation (Item 2 of the Decree). However, we should know the answers to the following questions: What documents regulate the individualization of a non-formed land plot as a subject-matter of a sale and purchase agreement? What is the formation of a land plot? When is a land plot considered to be a formed one?

The author has undertaken a study and came to the conclusion that the procedure of formation of a land plot involves a complex of technical activities (land marking) and legal actions (cadastral registration) due to which a formed land plot acquires a status of a real thing (an object of civil rights). Moreover, it has been stated that a land plot is considered to be formed after its cadastral registration but not after the state registration of the right to it. Despite the fact that cadastral registration is a final stage of the formation procedure, the characteristics of the land plot as a subject-matter of a sale and purchase agreement can be defined earlier-at the stage of land marking. A text content of the delimitation plan includes the information necessary for the database of the State Real Estate Cadaster. Taking the above into account, the author comes to the conclusion that only a marked land plot can be the subject-matter of an alienation agreement of future land plot.

References

1. The Supreme Arbitral Court. (2011) Resolution № 54 of the Plenum of the Supreme Arbitral Court of the Russian Federation of July 11, 2011, On some issues concerning the resolution of disputes arising from contracts of real estate to be established or acquired in the future. *Vestnik VAS RF*. 9. pp. 148-153. (In Russian).
2. The Russian Federation. (2012a) *Resolution of the Supreme Court of the Republic of Bashkortostan of March 6, 2012, to the case № 33-256/2012*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=426838>. (In Russian).
3. The Russian Federation. (2012b) *Resolution of the St. Petersburg City Court on 22.03.2012, the № 33-3586/2012*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=192507>. (In Russian).
4. The Russian Federation. (2015) *Appeals Resolution of the Omsk Regional Court of January 14, 2015, for Case 33-23/2015*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1113708>. (In Russian).
5. The Russian Federation. (2013) *Resolution № 33-2244 / 2013 of the Leningrad Regional Court of December 11, 2013*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=807906>. (In Russian).
6. Zheleznov, D.S. (2014) *Pravovoe regulirovanie predostavleniya zemel'nykh uchastkov dlya stroitel'stva v gorodakh federal'nogo znacheniya* [Legal regulation of the acquisition of the land for building in federal cities]. Law Cand. Diss. Moscow.

7. Korneev, A.L. (2012) Certain issues of land plots. *Ekologicheskoe pravo – Environmental Law*. 5. pp. 38-43. (In Russian).
8. Gryada, E.A. (2011) On the question of civil-legal significance of state cadastral registration of land plots. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika*. 2. pp. 42-45. (In Russian).
9. Kramkova, T.V. (2007) Grazhdansko-pravovoe ponyatie zemel'nogo uchastka [The civil concept of land plots]. *Zakon*. 1. pp. 49-54.
10. Romanova, G.V. (2009) *Soderzhanie prava sobstvennosti na zemel'nye uchastki* [The content of the ownership of land]. Abstract of Law Cand. Diss. Krasnodar.
11. Kotareva, O.V. (2007) *Zemel'nyy uchastok kak ob"ekt grazhdanskikh pravootnosheniy* [The land plot as an object of civil relations]. Law Cand. Diss. Moscow.
12. Burlachenko, O.V. (2006) *Zemel'nyy uchastok v sisteme nedvizhimogo imushchestva* [The land plot in the real estate system]. Law Cand. Diss. Ekaterinburg.
13. Volkov, G.A. (2012) Problems of improvement of land legislation. *Ekologicheskoe pravo – Environmental Law*. 1. pp. 25-28. (In Russian).
14. The Northwest Uniform Building Portal. (2010) *Subsidii na oformlenie zemel'nykh uchastkov v sobstvennost' obsudili na pravitel'stvennom urovne* [Subsidies for the registration of land ownership were discussed at the governmental level]. [Online] Available from: <http://ktostroit.ru/news/market/168987/>. (Accessed: 25th April 2016).
15. Krashenninnikov, E.A. (ed.) (1999) *Postateynny kommentariy k Federal'nom zakonu "O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim"* [Commentaries to the Federal Law "On state registration of rights to immovable property and transactions with it"]. Moscow: Spark.
16. Boltanova, E.S. (2001) *Dogovor kupli-prodazhi nedvizhimosti (obshchie polozheniya)* [Real estate purchase and sale agreement: General Provisions]. Law Cand. Diss. Tomsk.
17. Byul. Verkhovnogo Suda RF [Bull. of the Supreme Court RF]. (2015). 8.
18. Zhernakov, D.V. (2005) *Pravovoy rezhim zemel'nykh uchastkov kak ob"ektov grazhdanskogo oborota* [The legal regime of land plots as an object of civil transactions]. Law Cand. Diss. Ekaterinburg.
19. Lomidze, O.G. & Lomidze, E.Yu. (2013) Vliyanie kharakteristik zemel'nogo uchastka kak ob"ekta prava na vybor i primeneniye sposoba zashchity [The influence of the land plot properties as an object of the right on the choice and use of the protection method]. *Zakon*. 5. pp. 73-81.
20. Minaev, A.A. (2007) *Zemel'nyy uchastok kak ob"ekt zemel'nykh pravootnosheniy* [The land plot as an object of land relations]. Law Cand. Diss. Moscow.
21. Bevenko, R.S. (2012) Gosudarstvennaya registratsiya prav na nedvizhimoe imushchestvo: problemy i puti resheniya [The state registration of rights to immovable property: Problems and solutions]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 1. pp. 4-34.
22. Ershov, O.G. (2012) O primenenii norm v regulirovanii dogovornykh otnosheniy po povodu priobretennoy ili sozdannoy v budushchem nedvizhimosti [On the application of the rules in the regulation of contractual relations on the acquisition or development of real estate in the future]. *Vestnik arbitrazhnoy praktiki*. 1. pp. 10-15.
23. The Russian Federation. (2012c) *Decision № 4-V12-13 of the Supreme Court of the Russian Federation of June 19, 2012*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=290248>. (In Russian).
24. The Russian Federation. (2014a) *Resolution FAS North Caucasus region of January 31, 2014, for Case A53-7375/2013*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASK;n=97715>. (In Russian).
25. The Russian Federation. (2014b) *Decision № VAS-9837/14 of the RF of July 28, 2014 for Case A31-5329 / 2013*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=404532>. (In Russian).
26. The Russian Federation. (2014c) *Decision № VAS-7859/14 of the RF of June 30, 2014 for Case A41-23759/13*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=400020>. (In Russian).
27. The Russian Federation. (2011) *Resolution of the Presidium of the RF of September 6, 2011, for Case № 4275/11*. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=227724>. (In Russian).