Лисенков Александр Владимирович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Гражданско-правовое регулирование перехода права собственности на земельные участки для юридических лиц

Актуальность. В статье исследована система гражданско-правовых договоров, опосредующая переход права собственности, проанализированы особенности наследования и реорганизации юридического лица как основание для смены собственника, а также выявлены правовых пробелы и коллизии при государственной регистрации перехода права. Изучена судебная практика и нормативная база, рассмотрены основные проблемы правоприменения и предложены пути их решения.

Ключевые слова: земельные участки, право собственности, юридические лица, гражданско-правовое регулирование, гражданский оборот, государственная регистрация прав.

@Бюллетень магистранта 2025 №5

В современных условиях эффективное функционирование юридических лиц во многом определяется наличием и свободным оборотом объектов недвижимости, к числу которых относятся земельные участки. Особую значимость приобретает вопрос гражданско-правового регулирования перехода права собственности на такие объекты, поскольку от его прозрачности и юридической безопасности зависит инвестиционная привлекательность региона, устойчивость бизнеса и защита интересов участников оборота. Российское гражданское законодательство предусматривает комплекс норм, направленных на установление четкого порядка оформления, передачи и государственной регистрации земельных участков, а также определяет гарантии и ограничения, связанные с их оборотом между юридическими лицами. В статье рассматриваются ключевые механизмы и проблемы реализации

перехода права собственности на земельные участки для корпоративных структур, анализируются особенности правового режима, а также выявляются направления совершенствования действующей правовой базы.

Правовое регулирование вопросов, связанных с переходом права собственности на земельные участки между юридическими лицами, основано на сочетании положений нескольких ключевых нормативных актов. Основные принципы и механизмы приобретения и передачи таких прав устанавливаются гражданским законодательством, в частности в Гражданском кодексе Российской Федерации, где детально освещаются вопросы собственности, купли-продажи и аренды, применительно к земельным объектам [1]. Существенное внимание уделяется сельскохозяйственным, промышленным и иным категориям земель, а также определению допустимых форм использования участков.

Земельное законодательство закрепляет специальный порядок обращения земель, включая распределение участков по категориям, регулирование допустимого использования, а также порядок предоставления и изъятия. Это даёт юридическим лицам понимание оговорённых законом рамок владения, пользования и распоряжения землёй [2].

Процедура оформления и перехода прав неразрывно связана с необходимостью надлежащей регистрации. Федеральные законы, регламентирующие государственную регистрацию недвижимости, устанавливают требования к документальному оформлению, порядку подачи заявлений и взаимодействию с органами Росреестра. Каждая сделка, затрагивающая права на землю, сопровождается внесением соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, что обеспечивает прозрачность сделок и правовой порядок в земельных отношениях.

Важную роль играет информация о границах участка, поскольку с 1 марта 2025 года все регистрационные действия, связанные с земельными участками или строениями на них, будут приостанавливаться, если в государственном реестре отсутствуют сведения о границах соответствующего объекта. Кроме того, с этой же даты юридические лица обязаны подавать заявления о любых регистрационных

@Бюллетень магистранта 2025 №5

действиях через электронные сервисы, за исключением ситуаций, в которых стороной сделки становится гражданин, за исключением договоров долевого участия в строительстве.

В контексте кадастрового учёта деятельность кадастровых инженеров и правильность проведения инвентаризации становятся центральными аспектами для совершения правовых операций с землёй и дальнейшей регистрации перехода права собственности. Без точных данных об объекте и его границах невозможно обеспечить полноценную защиту интересов участников оборота. Начиная с 2025 года, актуализируются финансовые вопросы: размер государственной пошлины для корпоративных субъектов, осуществляющих регистрацию права собственности на землю, будет рассчитываться на основе кадастровой стоимости участка. Такое изменение призвано создать более справедливую систему затрат для организаций, оформляющих недвижимое имущество, и повысить точность определения соответствующих обязательных платежей [3, С. 518].

В процессе перехода права собственности на земельные участки между юридическими лицами выявляется ряд существенных проблем, оказывающих влияние, как на безопасность оборота недвижимости, так и на эффективность его регулирования.

Одна из наиболее значимых сложностей заключается в несовершенстве взаимодействия между нормами гражданского и земельного законодательства. Земельный кодекс допускает, чтобы часть земельного участка рассматривалась как отдельный объект гражданского оборота, однако аналогичных норм в гражданском праве не установлено. Это приводит к возникновению спорных ситуаций, когда участники сделки не могут чётко определить правовой режим объекта, а регистрирующие органы и суды сталкиваются с противоречивым пониманием правовых последствий таких операций. Для разрешения данной проблемы представляется необходимым проведение комплексной гармонизации гражданско-правовых и земельно-правовых положений: внесение в Гражданский кодекс специальных норм, прямо допускающих возможность отчуждения части участка как

@Бюллетень магистранта 2025 №5

самостоятельного объекта, при одновременном обеспечении процедурного единства с земельным законодательством.

Дополнительные трудности возникают вследствие отсутствия чёткого законодательного определения самого понятия «земля». В нормативных актах закреплено понятие «земельный участок», но не раскрывается, что именно включает в себя термин «земля» с точки зрения гражданского оборота, поскольку поверхность участка может состоять не только из почвы, но также из горных пород, или включать месторождения полезных ископаемых. Такой пробел приводит к неопределённости состава прав и обязанностей сторон при совершении сделок, а также потенциальным рискам при возникновении правовых споров. Решить данную проблему можно через разработку единого определения «земли», отражающего особенности её природного состава и юридического статуса, что позволит избежать неоднозначностей в регулировании [4, С. 167].

В сфере процедурного оформления купли-продажи и других форм отчуждения отсутствует установленный законом срок, в течение которого покупатель обязан обратиться за регистрацией прав в уполномоченные органы. Это обстоятельство создаёт возможность затягивания процесса признания перехода права собственности и увеличивает риски возникновения конфликтов между сторонами, например, в случае изменения фактических обстоятельств или появления третьих лиц, претендующих на тот же объект. Устранить данный пробел возможно через закрепление в законодательстве конкретного временного периода, в течение которого приобретатель должен подать документы на государственную регистрацию, а также установление последствий нарушения этого срока.

Распространёнными остаются и риски, связанные с недобросовестным поведением одной из сторон, когда реализуемый участок может находиться под арестом, быть предметом аренды или обременён запретами, о которых покупатель не уведомлён продавцом. Такие обстоятельства зачастую выявляются уже после заключения сделки и могут привести как к утрате права на объект, так и к длительным судебным спорам. Совершенствование процедур раскрытия информации об объекте, создание единой открытой базы данных о наличии ограничений, а также усиление

@Бюллетень магистранта 2025 №5

ответственности сторон за непредоставление или сокрытие актуальной информации, может в значительной степени сократить число подобных рисков.

Общее решение проблем требует последовательной доработки законодательства в части синхронизации норм гражданского и земельного права, разработки чётких определений ключевых правовых категорий, внедрения срочных процедур регистрации и усиления прозрачности информации о статусе земельных участков. Такие меры способны улучшить защищённость и предсказуемость правового режима для всех участников имущественного оборота [5, С. 296].

Практика разрешения споров относительно оформления прав на земельные участки демонстрирует, что решения судов напрямую зависят от анализа всех обстоятельств конкретного дела и представленных сторонами доказательств. Органы судебной власти нередко сталкиваются с ситуациями, когда отказы государственных органов в предоставлении правового статуса на земельные объекты оспариваются юридическими лицами, и итог каждого разбирательства определяется особенностями фактической и правовой ситуации.

В качестве примера показателен случай, рассмотренный Арбитражным судом Северо-Западного округа по делу №А56-18028/2017 (Постановление от 03.03.2023 №Ф07-21312/2022) [6]. В данном споре сутью разбирательства было установление прав заявителя на часть земельного участка при приобретении в собственность здания, расположенного на спорной территории. Суд подробно исследовал доказательства по делу, выслушал доводы обеих сторон и пришёл к выводу, что приобретение собственности на строение автоматически влечёт за собой возникновение права пользоваться той частью земельного участка, которую занимает объект недвижимости, причём условия такого пользования и его объём сохраняются аналогично тем, которые были у предыдущего владельца. Таким образом, суд фактически признал легитимность требований истца и обеспечил защиту его имущественных интересов.

Другой важный правовой прецедент иллюстрирует возможность привлечения к ответственности муниципальных органов, нарушающих законные интересы заявителей бездействием. В определении Судебной коллегии по экономическим

@Бюллетень магистранта 2025 №5

спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 апреля 2017 года №305-ЭС16-20734 разбиралась ситуация, в которой муниципальный орган фактически уклонялся от совершения необходимых юридических действий по оформлению прав на земельный участок [7]. В результате таких действий истец понёс убытки, связанные с невозможностью полноценного распоряжения объектом. Суд пришёл к выводу о необходимости компенсации понесённых расходов, прямо указав на обязательность возмещения убытков при незаконном бездействии государственных органов, препятствующем реализации имущественных прав юридических лиц.

Анализ указанных судебных постановлений показывает, что российские суды в спорах о реализации прав на земельные участки исходят из баланса интересов всех субъектов оборота, взвешенно подходя к оценке правовых позиций сторон. В каждом конкретном случае принимается индивидуальное решение, учитывающее особенности спора, правовой статус объектов и соблюдение органами власти своих обязанностей. В целом, подобная практика позитивно влияет на формирование обоснованной правовой позиции участников сделок с недвижимостью и способствует развитию справедливого гражданско-правового оборота в сфере земельных отношений.

Регулирование процедур перехода права собственности на земельные участки между юридическими лицами строится на комплексном взаимодействии гражданского и земельного законодательства, а также специализированных федеральных актов, регламентирующих оборот недвижимости и порядок её регистрации. На практике обеспечение законности и защищённости гражданского оборота земель возможно лишь при одновременном совершенствовании нормативной базы, устранении противоречий между различными нормативными массивами, а также надлежащем информационном сопровождении сделок и правовом контроле со стороны государства.

Существующие проблемы, такие как рассогласованность правовых норм, недостаточность определений базовых понятий, пробелы в регламентации процедурных сроков и распространённые риски недобросовестного поведения сторон, существенно осложняют процессы оформления и гарантирования,

@Бюллетень магистранта 2025 №5

имущественных прав. Вместе с тем, развитие судебной практики подтверждает эффективность судебной защиты в случае ущемления законных интересов либо неправомерных решений государственных органов. Для дальнейшего повышения эффективности и устойчивости правового режима отчуждения земельных участков юридическим лицам необходимо уделять особое внимание унификации подходов в регулировании, внедрению принципа прозрачности информации о статусе участков, а также укреплению механизмов правовой ответственности органов власти и сторон сделки. Только всестороннее развитие указанных направлений способно обеспечить баланс частных и публичных интересов, стабильность гражданского оборота и защиту имущественных прав юридических лиц при совершении операций с земельными участками.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ, 10.08.1994, № 87, ст.540.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ, 10.10.2001, № 57, ст.340.

3. Ахрамеева М.А., Куликова А.С. Проблемы признания права собственности на земельный участок в судебной практике // Флагман науки. 2025. № 3(26). С. 518-520.

4. Закарян А.Г., Баширина Е.Н. Признание права собственности на земельный участок: вопросы судебной практики // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. № 1-3 (88). С. 167-170.

5. Колобова С.Р. Признание права собственности на земельные участки: вопросы судебной практики // Молодой ученый. 2025. № 26(577). С. 296-298.

6. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.03.2023 №Ф07-21312/2022 по делу №А56-18028/2017 / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ASZ&n=278593 (дата обращения: 30.09.2025).

@Бюллетень магистранта 2025 №5

7. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28 апреля 2017 г. №305-ЭС16-20734 / [Электронный ресурс] / URL: https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-28042017-po-delu-n-305-es16-20734-a41-173592016/ (дата обращения: 30.09.2025).

@Бюллетень магистранта 2025 №5