

Лисенков Александр Владимирович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

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

Актуальность. В статье рассмотрены и описаны основные подходы в сфере гражданско-правового регулирования перехода права собственности на земельные участки. Проанализирована дельная правовая база и выявлены недостатки, связанные с терминологической неопределенностью, отсутствием четкого порядка регистрации и различия в судебной практике при признании прав на основании приобретательной давности.

Ключевые слова: земельные участки, право собственности, физические лица, гражданско-правовое регулирование, государственная регистрация прав, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), основания приобретения права собственности, сделки с землей, наследование земельных участков.

В современных условиях гражданско-правовое регулирование перехода права собственности на земельные участки для физических лиц приобретает всё большую актуальность в связи с интенсификацией сделок с земельными активами, расширением возможностей частного землевладения и необходимостью обеспечения правовой защищённости собственников. С одной стороны, процессы купли-продажи, дарения, наследования и иных форм отчуждения земли требуют чёткого юридического оформления и строгого соблюдения норм действующего законодательства. С другой стороны, практика показывает, что граждане также сталкиваются с рядом сложностей: недостаточной определённой понятий, неоднозначными толкованиями отдельных норм, а также административными

барьерами при государственной регистрации перехода права собственности. Анализ особенностей гражданско-правового регулирования в рассматриваемой сфере позволяет выявить ключевые направления развития законодательства и практики, а также определить возможности совершенствования процедур оформления прав на землю для физических лиц. Особое значение имеет своевременное устранение пробелов в правовом регулировании, комплексное применение норм гражданского и земельного законодательства, а также обеспечение прозрачности и предсказуемости всех этапов оборота земельных участков.

Правовое регулирование перехода права собственности на земельные участки для физических лиц в Российской Федерации основывается на ряде важнейших нормативных актов, которые формируют единую систему гражданско-правового оборота недвижимости [5, С. 180].

Ключевое значение в этой системе принадлежит Гражданскому кодексу Российской Федерации, который закладывает фундаментальные положения об основаниях возникновения, изменении и прекращении права собственности, а также определяет основные требования к заключению, исполнению и регистрации сделок с недвижимостью [1]. Именно нормы этого кодекса служат базой для всех юридических процедур, связанных с отчуждением, приобретением или иным способом перехода земельных участков между физическими лицами.

Кроме того, существенную роль играет Земельный кодекс Российской Федерации [2]. Его положения регулируют специфику земельных отношений, оговаривают порядок предоставления, использования и ограничения оборота участков, а также определяют категории земель и допустимые виды их использования. Данный кодекс создает правовую основу для индивидуализации объектов недвижимости и охраны интересов собственников земли.

Особое место занимает Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О государственной регистрации недвижимости» [3]. Этот закон отражает современные требования к регистрации прав на недвижимость, детально описывает процедуру внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), определяет состав необходимых документов, сроки их

рассмотрения и основания для отказа в регистрации. Зафиксированные в этом законе положения обеспечивают прозрачность и юридическую чистоту оборота земель, а также формируют гарантии законных прав физических лиц.

Нельзя обойти вниманием и Федеральный закон от 30.12.2021 №478-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», регулирующий упрощённый порядок оформления прав на индивидуальные земельные участки, который в публичном дискурсе получил название закона о «дачной амнистии» [4]. Благодаря этому акту многие граждане получили возможность легализовать свои права на земельные объекты без дополнительных бюрократических препятствий и с использованием облегчённых процедур, что в значительной мере способствовало сокращению числа неоформленных прав и укреплению правовой определённости.

В совокупности действия указанных нормативных источников обеспечивают стройную и последовательную систему гражданско-правового регулирования, позволяющую физическим лицам законным способом приобретать, отчуждать, наследовать, дарить или приватизировать земельные участки с обязательным внесением сведений в государственный реестр. При любом способе перехода или возникновения прав собственник обязан пройти процедуру регистрации, результаты которой фиксируются в выписке из ЕГРН, заменившей привычные свидетельства о праве с 2016 года. Все этапы оформления включают подготовку правоустанавливающих документов (таких как договор купли-продажи, дарения, мены, свидетельства о наследовании, акты органов власти), а в ряде случаев - межевание участка и постановку на кадастровый учёт с участием кадастрового инженера, определяющего индивидуализированные границы.

Именно комплексное действие вышеперечисленных правовых актов позволяет реализовать принцип юридической определённости и правовой безопасности в гражданском обороте земель, защищая интересы граждан при любой форме трансформации имущественных прав [6, С. 170].

Основу правового регулирования перехода права собственности на земельные участки между физическими лицами в российской правовой системе составляют как

положения Гражданского кодекса Российской Федерации, так и нормы Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации». Эти нормативные акты определяют механизм передачи имущественных прав на землю, устанавливают требования к заключению и государственной регистрации соответствующих договоров, а также обеспечивают юридическую защиту участников сделок. Тем не менее, несмотря на формирование нормативной базы, практика применения указанных положений сопровождается рядом сложностей, имеющих как теоретический, так и практический характер [7, С. 367].

Одной из правовых проблем, обнаруживаемых в сфере регулирования оборота земельных участков, является недостаточная определённости терминологической базы. Законодательство содержит только конструкцию «земельный участок», хотя сама поверхность земли может включать не только почвенную массу, но и иные геологические структуры, например, твёрдые породы или месторождения полезных ископаемых. Отсутствие ясного определения понятия «земля» нередко вызывает разночтения при реализации прав на землю, особенно в ситуациях, когда предметом сделки могут являться участки, содержащие сложный комплекс природных слоёв.

Существенной проблемой признано также отсутствие установленного нормативами срока, в течение которого приобретатель земли должен обратиться в регистрирующие органы для официального оформления перехода прав. Такая неопределённость может приводить к ряду негативных последствий: например, до завершения процедуры государственная регистрация не будет считаться состоявшейся, а налоговые обязательства, связанные с владением земельным участком, нередко продолжают числиться за прежним собственником. Данная ситуация способна создать сложности как для нового владельца, так и для бывшего собственника, поскольку риски судебных споров и лишних налоговых начислений возрастают.

Ещё одной характерной трудностью для правоприменения становится признание права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности, как это закреплено в статье 234 Гражданского кодекса РФ [1]. Законодатель отражает исчерпывающий перечень условий, необходимых для признания такого права, включая наличие добросовестного, открытого и непрерывного владения земельным участком на протяжении установленного законом срока. Однако сложность заключается в том, что при оценке критерия добросовестности у судов отсутствует однозначное понимание самого термина и его применения на практике. Размытость формулировок приводит к вариативной судебной практике, когда требования к доказательствам и обстоятельствам владения одним и тем же видом имущества могут существенно различаться в разных регионах или судебных инстанциях. Подобные вопросы формируют в целом неоднозначную правоприменительную практику и указывают на необходимость дальнейшей детализации правовых положений, создания единых стандартов толкования и повышения предсказуемости в сфере оборота земельных участков между физическими лицами.

Для устранения обозначенных проблем в сфере гражданско-правового регулирования перехода права собственности на земельные участки возможно применение комплекса законодательных и организационно-правовых мер.

Первой мерой, направленной на преодоление неопределённости терминологии, может стать законодательное введение чёткого понятия «земля», дифференцирующего земельную поверхность, почвенный покров, а также иные компоненты геологического строения участка. Такое уточнение позволит устранить разночтения в правоприменении и обеспечит единообразное трактование предмета сделок с земельными участками.

В вопросе установления сроков подачи документов на регистрацию права собственности целесообразно закрепить в законодательстве конкретное временное ограничение, в течение которого приобретатель должен обратиться в регистрирующий орган после заключения соответствующего договора или возникновения права по иному юридическому основанию. Фиксация строгого

временного интервала существенно снизит риск задержки внесения сведений в реестр и исключит ситуации, при которых прежний собственник продолжает нести налоговое бремя и иные обязанности, связанные с участком, после фактической его передачи другому лицу.

Оптимизация порядка признания прав по приобретательной давности может быть обеспечена за счёт раскрытия и детализированного законодательного закрепления критерия добросовестности владения. Законодателю следует сформулировать исчерпывающий перечень признаков и обстоятельств, подтверждающих или опровергающих добросовестность владения участком, что позволит судам выносить единообразные решения и повысить эффективность правоприменения. Помимо этого, возможно введение разъяснений высших судебных инстанций о порядке доказывания условий, необходимых для признания права собственности на основании приобретательной давности. Кроме того, важную роль сыграет развитие электронных сервисов подачи и отслеживания заявок на государственную регистрацию, что минимизирует влияние человеческого фактора и ускорит взаимодействие граждан с органами Росреестра. Подобные меры, реализованные комплексно, способны устранить существующие пробелы законодательного регулирования, обеспечить правовую определённость и повысить уровень защищённости участников оборота земельных участков.

В практике рассмотрения споров, связанных с переходом права собственности на земельные участки, сложились различные подходы, что подтверждается примерами из решений российских судов. В одном из случаев, рассмотренном Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ 24 апреля 2018 года, суд первой инстанции признал наличие оснований для госрегистрации права собственности на участок. Однако апелляционный суд отменил вынесенное ранее решение, ссылаясь на пропуск истцом срока исковой давности, и отказал в удовлетворении предъявленного требования [8].

К иной ситуации относится рассмотрение иска в Ивановском районном суде Ивановской области по делу №2-290/2020, затронувшему вопрос регистрации перехода права собственности на земельный участок. Здесь суд пришёл к выводу, что

истец фактически обладает правом собственности на основании заключённого договора купли-продажи, а сама сделка подтверждает правомерность обращений о государственной регистрации [9].

Система гражданско-правового регулирования перехода права собственности на земельные участки для физических лиц в современной России основывается на комплексном взаимодействии норм Гражданского кодекса и законодательства о государственной регистрации недвижимости. Несмотря на наличие детальной правовой базы, выявляются отдельные недостатки, связанные с терминологической неопределённостью, отсутствием чёткого порядка регистрации и различиями в судебной практике при признании прав на основании приобретательной давности. Решение указанных проблем требует совершенствования действующих нормативных актов, уточнения отдельных правовых понятий, регламентации процедурных сроков и детального закрепления условий добросовестного владения. Это станет основой для формирования более последовательной, предсказуемой и защищённой системы оборота земельных участков между частными лицами.

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. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 23.07.2015, № 17, ст.240.
4. Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 18.01.2022, № 37, ст.740.
5. Грашина А.А. Земельный участок в системе объектов гражданских прав / // Молодой ученый. 2023. № 41 (488). С. 158-160.

6. Дамдын О.С. Право собственности на землю // Молодой ученый. 2011, Т. 1. № 5 (28). С. 178-180.

7. Хлопотов С.Н. Гражданско-правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом // Молодой ученый. 2024. № 45 (544). С. 367-371.

8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 24.04.2018 №1-КГ18-3 / [Электронный ресурс] / URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-24042018-n-1-kg18-3/> (дата обращения: 30.09.2025).

9. Решение № 2-290/2020 2-290/2020~М-29/2020 М-29/2020 от 4 января 2020 г. по делу № 2-290/2020 / [Электронный ресурс] / URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xk1caUUoMAgI/> (дата обращения: 30.09.2025).