**Права и сделки с земельными участками, подлежащие государственной регистрации.**

Пунктом 1 ст. 25 ЗК определено, что права на земельные участки, предусмотренные гл. III и IV ЗК, возникают по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав. Государственная регистрация - это институт гражданского законодательства: нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений (обременений) и сделок введены ГК. Государственной регистрации подлежат имущественные правоотношения по поводу земельных участков как объектов недвижимости, регулируемые ГК.

Пунктом 3 ст. 1 Закона о регистрации прав установлено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК. Что подлежит регистрации - право, сделка или ограничение (обременение), устанавливается ГК.

В соответствии с п. 1 ст. 131, ст. 216 ГК, ст. 25 ЗК государственной регистрации подлежат следующие вещные права на земельные участки:

 право собственности;

 право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

 право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

 частный сервитут.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ).

Виды сделок с земельными участками: купля-продажа земельных участков;

ипотека (залог) земельных участков; аренда земельных участков; переход прав на земельные участки по наследству; дарение, мена и рента земельных участков; внесение земельных участков в уставный капитал организации ;

доверительное управление земельными участками.

Согласно п. 1 ст. 164 ГК сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях, установленных ГК. Как правило, сделки с земельными участками происходят на основании составления договора купли-продажи, купчей, который и регистрируется в органе государственной регистрации. Кроме того завещание, дарение, обмен земельными участками тоже должны быть должным образом зарегистрированы в органе государственной регистрации.

 При этом следует иметь в виду, что сделка с земельным участком возможна только с тем земельным участком, который стоит на кадастровом учете и границы которого установлены.

При этом нужно учитывать, что обязательной регистрации прав на объект недвижимости, сделке с земельным участком, подлежит и договор аренды земельного участка. Аренда земельного участка это один из видов сделки с земельным участком, право на который, в случае аренды более чем на 1 год, подлежит обязательной регистрации в государственном органе.

В соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ, нотариальное удостоверение сделок обязательно только в случаях, когда нотариальная форма того или иного договора прямо предусмотрена в законе и в случаях, предусмотренных соглашением сторон договора, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась. Необходимо отметить, что если закон не требует придания той или иной сделке с землей нотариальной формы, то это не лишает стороны права по взаимному согласию удостоверить договор у нотариуса, а нотариус не вправе в таком случае отказать им в совершении данного нотариального действия.

Сделки с земельными участками могут быть признаны недействительными. Недействительность сделки означает, что сделка не приводит к наступлению тех юридических последствий, на которые она была рассчитана при ее совершении. Сделки могут быть признаны недействительными по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) или независимо от такого признания (ничтожная сделка) (п. 1 ст. 166 ГК РФ). По общему правилу, сделки являются недействительными в случае их несоответствия закону или иным правовым актам, в частности, если они совершены с нарушением требований земельного законодательства.

Судом могут быть признаны недействительными сделки с земельными участками, если эти сделки приводят к нарушению экологических, санитарных, противопожарных, агротехнических, градостроительных и иных установленных требований (норм, правил, нормативов) или к невозможности соблюдения целевого назначения разрешенного использования земельных участков.

Недействительными признаются так называемые сделки с пороками воли, совершенные под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ), обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения одной стороны с другой (например, о занижении цены сделки с целью снижения базы налогообложения) (ст. 179 ГК РФ). В сделках с пороками содержания существуют расхождения их условий с требованиями закона (например, в договоре купли-продажи земельного участка отсутствует указание на цену договора, в договоре аренды отсутствуют данные, позволяющие определить земельный участок, подлежащий передаче, и т.п.). Сделки с пороками формы также признаются недействительными (например, несоблюдение письменной формы договора, требований государственной регистрации). Кроме того, недействительными являются сделки с пороками в субъекте: сделки, совершаемые гражданином, признанным недееспособным (ст. 171 ГК РФ); сделки, совершаемые гражданином, ограниченным судом в дееспособности (ст. 176 ГК РФ); сделки, совершаемые несовершеннолетним в возрасте до 14 лет (ст. 172 ГК РФ) и др.

Ведущий специалист –эксперт Красносулинского отдела

Управления Росреестра по Ростовской области Е.Ю.Сыроватко