

***Кива Ангелина Владимировна***

*магистрант, Донской государственной технической университет,*

*РФ, г. Ростов-на-Дону*

***Родина Мария Евгеньевна***

*Кандидат юридических наук, доцент*

*Донской государственной технической университет*

*РФ, г. Ростов-на-Дону*

## **РОЛЬ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В ФОРМИРОВАНИИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

**Аннотация.** Динамичное развитие гражданского оборота земельных участков в Российской Федерации сопровождается постоянным выявлением пробелов и коллизий в законодательстве. В этих условиях судебная практика, особенно позиции высших судебных инстанций, приобретает ключевое значение в формировании единообразных подходов к разрешению споров и фактическом восполнении законодательных пробелов. Данная статья анализирует влияние судебных актов Верховного Суда РФ и арбитражных судов на становление и совершенствование правового регулирования сделок с землей. Рассматриваются эволюция судебных подходов к вопросам действительности сделок, защиты прав добросовестных приобретателей, учета ограничений и обременений, а также значение разъяснений Пленума Верховного Суда РФ для правоприменительной деятельности. На основе анализа обобщенной практики выявляются тенденции и предлагаются пути дальнейшего совершенствования законодательства.

**Abstract.** The dynamic development of the civil turnover of land plots in the Russian Federation is accompanied by the constant identification of gaps and conflicts in legislation. In these conditions, judicial practice, especially the positions of the highest judicial instances, acquires key importance in forming uniform approaches to dispute resolution and фактически filling legislative lacunae. This article analyzes the influence of judicial acts of the Supreme Court of the Russian Federation and arbitration

courts on the formation and improvement of the legal regulation of land transactions. The evolution of judicial approaches to issues of transaction validity, protection of the rights of bona fide purchasers, accounting for restrictions and encumbrances, as well as the significance of the clarifications of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation for law enforcement activities are considered. Based on the analysis of generalized practice, trends are identified and ways for further improvement of legislation are proposed.

**Ключевые слова:** судебная практика, земельные участки, сделки с землей, правовое регулирование, Верховный Суд РФ, правовые позиции, добросовестный приобретатель, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), оспоримые и ничтожные сделки, границы земельного участка, оборотоспособность, публичные ограничения, стабильность гражданского оборота, правовая определенность.

**Keywords:** judicial practice, land plots, land transactions, legal regulation, Supreme Court of the Russian Federation, legal positions, bona fide purchaser, Unified State Register of Real Estate (USRN), voidable and void transactions, land plot boundaries, negotiability, public restrictions, stability of civil turnover, legal certainty.

Современный этап развития земельного права в России характеризуется повышенной сложностью и многоаспектностью отношений, возникающих в сфере оборота земельных участков. Интенсивное законотвoрчество последних двух десятилетий, направленное на создание прозрачного и эффективного рынка земли, тем не менее, не смогло предвосхитить все возможные правовые коллизии. Формализованные нормы федеральных законов, таких как Земельный кодекс Российской Федерации [1] и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [2], зачастую оказываются недостаточными для разрешения специфических споров, возникающих из сделок с землей. В этих условиях судебная практика, прежде всего позиции Верховного Суда РФ, играет стабилизирующую и направляющую роль, создавая официальное толкование

правовых норм, которое является фактически обязательным для правоприменителей. Судебная практика выступает в роли «живого права», которое оперативно реагирует на новые вызовы и экономические реалии, заполняя вакуум, образующийся между стремительным развитием имущественного оборота и относительной консервативностью законодательной базы.

Актуальность темы исследования обусловлена растущей зависимостью стабильности гражданского оборота от предсказуемости и единообразия судебных решений. Сделки с земельными участками, являясь объектом повышенного риска в силу уникальности, высокой стоимости и сложного правового режима каждого объекта, требуют особого уровня правовой определенности. Инвесторы, приобретатели и кредиторы должны быть уверены в том, что их права, приобретенные в результате сложной и многоступенчатой сделки, будут защищены от оспаривания по формальным, несущественным основаниям. Судебные споры, возникающие из договоров купли-продажи, дарения, аренды, мены земельных участков, нередко связаны с пороками воли (заблуждение, обман, угроза), недостатками содержания правоустанавливающих документов, наличием скрытых обременений (сервитуты, ипотека, аресты), а также с фундаментальными дефектами самого объекта – кадастровыми ошибками, нарушающими его индивидуализацию. Разрешая такие споры, суды не просто применяют абстрактные нормы к конкретным обстоятельствам, но и формируют новые стандарты поведения, детализируют и развивают законодательные конструкции, тем самым непосредственно влияя на содержание правового регулирования и формируя так называемое «прецедентное поле», которое становится ориентиром для всех участников рынка.

Одной из центральных тем, в которой роль судебной практики проявилась наиболее ярко, является защита прав добросовестного приобретателя земельного участка. Длительное время в судебной практике доминировал формальный подход, при котором изъятие участка у добросовестного приобретателя считалось допустимым, если впоследствии обнаруживались дефекты в титуле

предыдущего собственника (например, сделка предшественника была признана недействительной) или нарушения при первоначальном предоставлении участка в собственность публичным образованием. Такой подход создавал крайнюю нестабильность оборота, поскольку титул любого приобретателя мог быть оспорен спустя годы после совершения сделки. Однако последовательная линия Верховного Суда РФ, выраженная в ряде постановлений Пленума и обзоров судебной практики, привела к кардинальному пересмотру данного подхода. Сложилась устойчивая правовая позиция, согласно которой добросовестный приобретатель, который возмездно приобрел недвижимое имущество и при этом предпринял разумные меры для проверки юридической чистоты объекта (прежде всего, запросив выписку из ЕГРН), не может быть лишен своего права, за исключением строго ограниченных случаев, прямо предусмотренных законом [3]. Этот подход, основанный на принципах поддержания стабильности гражданского оборота и защиты доверия к публичному реестру, де-факто установил повышенный стандарт должной осмотрительности для участников сделок и существенно ограничил возможности рейдерских захватов земли под предлогом оспаривания давно совершенных сделок. Суды стали тщательно исследовать, мог ли и должен ли был приобретатель обнаружить правовой дефект, и освобождать его от ответственности, если он действовал с той степенью заботливости и осмотрительности, какая требовалась от него по характеру сделки.

Не менее значимым является вклад судебной практики в регулирование вопросов, связанных с оборотоспособностью земельных участков. Законодательство содержит перечень оснований, по которым участки могут быть ограничены в обороте или изъяты из него (ст. 27 ЗК РФ). Однако на практике постоянно возникали споры о том, насколько то или иное публичное ограничение (например, установление санитарно-защитной зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранной зоны) влияет на возможность совершения сделок. Суды, обобщая практику, сформулировали критерии, позволяющие отграничить абсолютные ограничения оборотоспособности, делающие сделку

ничтожной (например, нахождение участка в границах земель, изъятых из оборота, таких как земли государственных заповедников), от относительных, лишь требующих учета определенных правил при использовании земли, но не запрещающих ее отчуждение. В частности, была выработана позиция, что сам по себе факт нахождения земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования не препятствует его отчуждению, если правовой режим этой зоны не запрещает нахождение в частной собственности конкретной категории земель и не влечет ее изъятие из оборота [4]. Это позволило избежать массового признания недействительными сделок с участками, в отношении которых были установлены те или иные публично-правовые ограничения, не затрагивающие напрямую их оборотоспособность.

Существенное влияние оказала судебная практика на разрешение споров о действительности сделок, предметом которых являются земельные участки с неустановленными границами. Долгое время оставался дискуссионным вопрос о том, может ли быть признан недействительным договор купли-продажи земельного участка, границы которого не прошли процедуру межевания и в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах характерных точек. Одни суды полагали, что такой участок не является индивидуально-определенной вещью, а значит, сделка не имеет предмета. Другие указывали на то, что участок считается сформированным и может быть объектом права с момента присвоения кадастрового номера. В настоящее время сформировался консолидированный подход высших судебных инстанций, в соответствии с которым отсутствие в реестре сведений о границах не является основанием для признания сделки недействительной, поскольку земельный участок как объект права считается существующим с момента его постановки на кадастровый учет, даже если учет осуществлен без определения границ [2]. Однако суды отмечают, что такое положение вещей создает значительные риски для приобретателя, который может столкнуться с спорами о границах с соседями, что не позволяет ему в полной мере реализовать правомочия собственника, в частности, правомочие владения в точных границах. Таким образом, судебная практика, не блокируя

оборот таких участков, стимулирует стороны к проведению межевания до заключения сделки, фактически формируя новый обычай делового оборота и стандарт поведения для добросовестных участников.

Особого внимания заслуживает роль разъяснений Пленума Верховного Суда РФ, которые систематизируют и унифицируют подходы нижестоящих судов. Так, Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [5] содержит фундаментальные разъяснения о добросовестности участников гражданского оборота, презумпции добросовестности, а также о недопустимости извлечения преимуществ из незаконного или недобросовестного поведения, которые напрямую применяются к сделкам с землей. Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [3] детально регламентирует вопросы истребования имущества из чужого незаконного владения (виндикации) и истребования имущества от добросовестного приобретателя, включая земельные участки. Эти акты судебного толкования, не будучи источниками права в формальном смысле, обладают высочайшим уровнем авторитета и фактической обязательности, предопределяя исход тысяч конкретных дел. Они служат своего рода «навигационной картой» для судей при разрешении сложных казусов.

В контексте сделок с землей сельскохозяйственного назначения судебная практика сыграла ключевую роль в интерпретации норм о преимущественном праве покупки субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Суды детализировали процедуру уведомления о намерении продать участок, определили последствия нарушения этого порядка (вплоть до признания сделки недействительной), сформулировали критерии добросовестности покупателя в случае уклонения продавца от соблюдения преимущественного права. Это позволило снизить уровень

злоупотреблений в данной сфере, когда продавцы и покупатели пытались искусственно обойти публичный интерес, и обеспечить реализацию публичных интересов без необоснованного ограничения прав собственников. Суды также разъяснили, что объектом преимущественного права является именно земельный участок, а не доля в праве общей собственности на него, что разрешило множество споров, связанных с долевой собственностью на сельскохозяйственные земли.

Анализ динамики судебной практики позволяет выявить четкую тенденцию к отказу от излишнего формализма в пользу установления фактически сложившихся и добросовестных отношений. Все чаще при разрешении споров о признании сделок недействительными суды исследуют не только формальное соответствие сделки закону, но и ее реальные цели, последствия исполнения, а также поведение сторон до и после заключения договора. Применение принципа эстоппель (лица, недобросовестно ведущего себя в суде), недопущение недобросовестного поведения (злоупотребления правом) становятся обычным инструментом судебной защиты. Например, суд может отказать в иске о признании сделки недействительной, если истец долгое время знал о пороке сделки, но не оспаривал ее, а решил сделать это лишь в момент, когда это стало для него экономически выгодным, тем самым злоупотребляя своим правом.

Отдельного рассмотрения заслуживает роль судебной практики в урегулировании споров, связанных с оспариванием кадастровой стоимости земельного участка, которая напрямую влияет на размер земельного налога и, следовательно, на экономическую целесообразность сделки. Суды сформировали четкие критерии и процедуры оспаривания кадастровой стоимости, как во внесудебном, так и в судебном порядке, указав, что основанием для ее изменения является несоответствие рыночной стоимости, вызванное, в том числе, методическими ошибками при ее определении. Эта практика способствует справедливому налогообложению и повышает предсказуемость расходов для потенциальных покупателей.

Тем не менее, сохраняются и проблемы. Одной из них является сохраняющаяся в некоторых случаях непредсказуемость решений судов первой инстанции по сложным, нетипичным земельным спорам, что порождает правовую неопределенность и вынуждает стороны проходить все судебные инстанции для достижения единообразного подхода. Кроме того, отсутствие прямого механизма компенсации убытков из бюджета за счет государства за ошибки в ЕГРН, на которые ссылался добросовестный приобретатель, в полной мере не восполнено судебной практикой, оставаясь областью законодательного усмотрения. Сложности вызывает и применение норм о последствиях недействительности сделок (двусторонняя реституция) в случаях, когда участок был существенно изменен добросовестным приобретателем (например, построены капитальные объекты).

Таким образом, судебная практика в современной России является мощным и динамичным фактором формирования правового регулирования сделок с земельными участками. Восполняя пробелы в законодательстве, конкретизируя абстрактные нормы, формируя правовые стандарты и обычаи, она обеспечивает адаптацию права к быстро меняющимся экономическим и социальным реалиям. Дальнейшее совершенствование оборота земельных участков невозможно без учета и систематизации складывающихся правовых позиций высших судов, которые фактически выполняют нормотворческую функцию, обеспечивая гибкость, стабильность и предсказуемость земельного рынка. Для повышения эффективности этого процесса необходима дальнейшая работа по обобщению практики, активному опубликованию прецедентных решений, а также более тесное взаимодействие законодательной и судебной властей с целью скорейшего закрепления устоявшихся судебных подходов в нормативных правовых актах.

#### **Перечень использованных информационных ресурсов:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.09.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
3. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.
5. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7. (ред. от 12.12.2023).