**Уважаемые студенты гр.42-З.Изучите материалы лекций и дайте письменные ответы на вопросы.**

**Ответы присылайте отдельным файлом. Материалы лекций пересылать не надо: только указывать номер и тему лекции.**

**С уважением**

**преподаватель-Калиниченко И.М**

ЛЕКЦИЯ 1

Предмет земельного права - его понятие и особенности

**2. Понятие земельного права. Предмет, система и структура**

**земельного права**

**Земельное право** — самостоятельная отрасль права, направленная на регулирование земельных отношений в Российской Федерации, ее субъектах, муниципальных образованиях, у юридических лиц и граждан и имеющая своей задачей закрепление, совершенствование и создание эффективного земельного строя в России, основанного на частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности на землю, который обеспечивает рациональное использование и охрану земель, надлежащие условия равноправного развития форм хозяйствования, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды и охраны земельных прав граждан и других пользователей земле

Своей **целью земельное право** ставит конструирование та-

кой модели поведения людей, при которой будет поддерживаться эф-

фективное использование земель для удовлетворения экономических

и неэкономических потребностей с учетом сохранения земель как ча-

сти единой экосистемы Земли и условия дальнейшего развития обще-

ства.

Российское право имеет сложную структуру. Оно подразделяется на **отрасли, институты , юридические нормы, дефиниции и иные структурные элементы.**

Структура отражает вертикальное построение права. Каждая от-

расль (подотрасль) права, будучи элементом в системе национального

права, обладает внутренней структурой. Земельному праву присуща

сложная внутренняя структура. Основной структурной единицей зе-

мельного права является правовая норма, или принятое в установлен-

ном порядке и обязательное для соблюдения правило поведения

соответствующих субъектов по отношению к земле. Совокупности

правовых норм объединяются и образуют правовые институты по при-

знаку однородности регулируемых общественных отношений. Одно-

родны, к примеру, отношения землепользования. Соответственно

нормы права, устанавливающие виды землепользования, субъектов и

объектов землепользования, права и обязанности землепользователей,

основания возникновения, изменения и прекращения прав землеполь-

зования, образуют институт права землепользования.

**Система земельного права** – это совокупность взаимосвязанных между собой земельно-правовых институтов, расположенных в определенной последовательности в зависимости от выполняемой ими роли в регулировании земельных отношений.

Общая часть земельного права включает в себя правовые институты, содержащие нормы, регулирующие земельные отношения, возникающие при использовании любых категорий земель независимо от их целевого назначения и разрешенного использования. Эти правовые институты оказывают влияние на формирование содержания и составов институтов Особенной части.

Особенная часть земельного права включает в себя правовые институты, содержащие правовые нормы, устанавливающие особенности использования земель в зависимости от их целевого назначения и разрешенного использования. Институты Особенной части подчинены правовым институтам Общей части, и их содержание касается определенного вида земельных отношений. Правовые нормы институтов Особенной части закрепляют правовой режим категорий земель.

Институты **Общей части**включают:

1) право собственности и иные вещные права на землю;

2) управление земельными ресурсами РФ;

3) права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков;

4) правовую охрану земель;

5) управление в сфере использования и охраны земель;

6) правовое регулирование платы за землю;

7) ответственность за нарушение земельного законодательства;

Институты **Особенной части**включают: 1)правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;

2) правовой режим земель населенных пунктов;

3) правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения;

4) правовой режим земель природоохранного, приро-дозаповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

5) правовой режим земель лесного фонда;

6) правовой режим земель водного фонда;

7) правовой режим земель запаса.

Земельное право как отрасль права имеет двучленное деление: Общая и Особенная части. Земельное право как наука и учебная дисциплина имеет трехчленное деление:.

В Общей части земельного права как отрасли права содержатся нормы права, имеющие значение для всех ее институтов. К Общей части относятся такие институты, как право собственности и иные права на землю, государственное регулирование использования и охраны земель, экономико-правовой механизм использования и охраны земель, юридическая ответственность.

В Особенной части содержатся нормы, посвященные ее отдельным институтам и категориям земель. К Особенной части относятся правовой режим использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов; промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны; особо охраняемых территорий; лесного фонда; водного фонда; запаса.

В систему земельного права как науки (учебной дисциплины), помимо указанных институтов, входят также предмет, методы, принципы и источники права, развитие земельного законодательства, сравнительно-правовой анализ отечественного и зарубежного земельного права. Система права как учебной дисциплины определяется учебными программами.

**Вопросы**

 1.Дайте определение понятия -Земельное право. Укажите основную цель Земельного права.

 2.Что представляет из себя система земельного права ?

 3.Дайте характеристику Общаей части земельного права

 4. Дайте характеристику Особенной части земельного права

ЛЕКЦИЯ 2

**Земельное законодательство и его система**

**Земельное законодательство** – это система нормативных актов РФ, субъектов РФ, регулирующих земельные отношения. Земельное законодательство в соответствии со ст. 72 Конституции РФ находится в совместном ведении РФ и ее субъектов.

**Основу земельного законодательства составляют**: Гражданский кодекс (ч. 1, 2), Водный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Налоговый кодекс (ч. 2),

Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве, Закон о личном подсобном хозяйстве, Закон о землеустройстве, Закон о плате за землю, Закон об охране окружающей среды, Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, Кодекс РФ об административных правонарушениях.

Принятие и взаимодействие актов земельного законодательства основано на нормах Конституции. Согласно ст. 72 Конституции РФ земельное законодательство, законодательство о природных ресурсах, равно как и иные отрасли законодательства, упомянутые в этой статье, находятся в совместном ведении РФ и ее субъектов.

 Согласно ст. 76 Конституции устанавливается взаимоотношение нормативных актов. Так, по предметам совместного ведения РФ и субъектов РФ издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

Федеральные законы не могут противоречить федеральным конституционным законам.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с ч. 1 и 2 ст. 76 Конституции РФ. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным субъектом РФ, действует федеральный закон. В случае противоречия между федеральным законом и нормативным правовым актом субъекта РФ, действует нормативный правовой акт субъекта РФ.

Субъекты РФ вправе осуществлять собственное правовое регулирование по предметам совместного ведения до принятия федеральных законов. После принятия соответствующего федерального закона законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ подлежат приведению в соответствие с данным федеральным законом в течение 3 месяцев.

Создана и активно функционирует Правительственная комиссия по разработке нормативных правовых актов в области реформирования и регулирования земельных отношений.

Граждане, общественные организации, объединения и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в рассмотрении вопросов, связанных с изъятием (выкупом) для государственных и муниципальных нужд и предоставлением земельных участков и затрагивающих интересы населения.

Нормы земельного права, включаемые в нормативные правовые акты иных отраслей законодательства, должны соответствовать ЗК РФ.

**. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ – ОСНОВНОЙ ИСТОЧНИК ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

**Земельное законодательство**представляет собой систему нормативных актов РФ, субъектов РФ, регулирующих земельные отношения. Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса РФ, иных федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ. Основные нормы земельного права содержатся в Земельном кодексе РФ, который основывается на нормах Конституции РФ. Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать ЗК РФ.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента РФ, которые не должны противоречить ЗК РФ, федеральным законам. Правительство РФ принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных ЗК РФ, федеральными законами, а также указами Президента РФ, регулирующими земельные отношения. На основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, законов субъектов РФ органы исполнительной власти субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

На основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Конституцией РФ устанавливается взаимоотношение нормативных актов. По предметам совместного ведения РФ и субъектов РФ издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

В соответствии со ст. 36 Конституции РФ условия пользования землей определяются на основе федерального закона. Согласно ЗК РФ значительное число вопросов подлежит регулированию только федеральными законами.

Регулирование земельных отношений соприкасается с регулированием использования природных ресурсов, строений, сооружений и иной недвижимости. ЗК РФ определяет условия взаимодействия его норм и норм иных правовых актов. К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов применяется специальное законодательство. К земельным отношениям нормы иных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

Имущественные отношения с земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

**Вопросы**

1.Дайте определение понятияЗемельное законодательство .

 2. Что входит в основу земельного законодательства ?

3 На каком законодательном источнике основано принятие и взаимодействие актов земельного законодательства?

4. Какой нормативно-правовой документ является ОСНОВНым ИСТОЧНИКом ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ?

**ЛЕКЦИЯ 3**

**Правовое регулирование земельных отношений**

Правовое регулирование земельных отношений заключается в установлении норм и правил в сфере землепользования, общеобязательных для применения и исполнения всеми субъектами данного вида отношений. Оно осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. В частности, Гражданский кодекс РФ (ч. 1) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (далее – ГК РФ) определяет основания возникновения, изменения и прекращения прав на земельный участок, как на любое другое имущество. Комплекс норм земельного права устанавливает особенности возникновения и прекращения таких прав, а также процедуру их оформления. Основным источником земельного права является ЗК РФ.

Как и любой другой вид общественных отношений, земельные правоотношения состоят из следующих обязательных элементов.

* ***Объект правоотношений.*** В земельном праве в соответствии со ст. 6 ЗК РФ «Объекты земельных отношений» объектами правоотношений признаются: земля в целом (как естественный природный объект и ресурс), участки земли и части земельных участков. В большинстве правоотношений объектом выступает индивидуально определенный участок земли, имеющий обязательные признаки и характеристики (границы, площадь, местоположение). Земля в целом может выступать объектом отношений по охране или рациональному использованию, которые носят общий характер. Регулирование объекта земельных правоотношений осуществляется в нормах ЗК РФ, ГК РФ, ряда отраслевых федеральных законов (например, ФЗ от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве», ФЗ от 11 июня 2003 г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», ФЗ от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ФЗ от 10 января 2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»), подзаконных актах.
* ***Субъект правоотношения***. Субъектами земельных правоотношений согласно ст. 5 ЗК РФ «Участники земельных отношений» могут выступать: граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Субъектный состав зависит от конкретного вида правоотношений. В процессе распределения земель государственной или муниципальной собственности субъектами будут выступать публичные органы власти, с одной стороны, и гражданин (организация), претендующие на выделение участка. В правоотношениях, возникающих при совершении сделки в отношении земельного участка, субъектами будут являться стороны соглашения, а участие органа власти допускается только в качестве одной из сторон сделки. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются с соответствии с данным Кодексом, федеральными законами (п. 2 ст. 5 ЗК РФ).

Вышеуказанные субъекты могут выступать в роли:

а) собственников земельных участков;

б) землепользователей – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

в) землевладельцев – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

г) арендаторов земельных участков – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

д) обладателей сервитута – лиц, имеющих право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

В соответствии со ст. 124-125 ГК РФ Российская Федерация, субъекты РФ, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в имущественных отношениях на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами. От имени Российской Федерации и субъектов РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности органы государственной власти, от имени муниципальных образований – органы местного самоуправления.

* ***Нормативное регулирование правоотношений.***Государство осуществляет регулирование земельных правоотношений посредством принятия норм и правил, обязательных для исполнения всеми субъектами. Обязательность исполнения норм права обеспечивается системой мер стимулирующего или принудительного характера. Содержание земельных правоотношений – корреспондирующие (взаимосвязанные) права и обязан­ности их участников, совершающих свои действия в точном соответ­ствии с  нормами права. В настоящее время с введени­ем института частной собственности на землю и платного землеполь­зования земельные отношения приобрели новое содержа­ние, так как они признаны имущественными, а земля перестала быть объектом администрирования, получила кадастровую оценку с учетом потребностей развивающегося земельного рынка.

**Виды земельных правоотношений**

Земельные правоотношения можно классифицировать:

- ***по характеру содержания правоотношения (по функциональной роли):***регулятивные и охранительные.

- *регулятивные земельные отношения*– отношения, складывающиеся в процессе реализации земельно-правовых норм, не связанных с применением юридической ответственности, и которые выражаются, как правило, в совершении участниками данных отношений позитивных действий. Традиционно, на практике возникают именно такие отношения (изъятие земельного участка у собственника для государственных или муниципальных нужд, заключение договора аренды земли и т.д.).

-*охранительные земельные правоотношения* возникают в связи с совершенными правонарушениями, либо с наличием угрозы их совершения и реализуются при применении юридической ответственности. К примеру, самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы влечет наложение административного штрафа на виновных граждан, должностных лиц и юридических лиц.

- ***по степени определенности сторон правоотношения***: абсолютные и относительные.

-*абсолютные правоотношения* – это те, в которых определена только одна сторона – носитель субъективного права. Один субъект наделяется субъективным правом, остальные же субъекты обязаны не нарушать это субъективное право. Примером данного правоотношения будет являться реализация субъектом права собственности. Собственник имеет правомочия владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком, при этом все остальные лица обязаны уважать и не нарушать эти правомочия.

- *относительные правоотношения* – правоотношения, в которых оба субъекта строго определены и являются носителями прав и обязанностей по отношению друг к другу. Примером относительного правоотношения будут правоотношения, которые связаны с нормами гражданского права и, соответственно, переплетаются с положениями земельного права. Так, согласно договору купли-продажи между продавцом и покупателем земельного участка возникают конкретные, относительные правоотношения

-***по характеру регулирования отношений:***материальные и процессуальные.

- *материальные земельные правоотношения* устанавливают права и обязанности субъектов права по поводу охраны и использования земли, а также запреты на совершение тех или иных действий в отношении земель. Другими словами, это правоотношения, которые складываются в связи с использованием прав и обязанностей, предусмотренных нормами земельного права. В данном случае примером может являться право на залог земельного участка; обязанность не нарушать права других лиц, использующих землю.

- *процессуальные земельные правоотношения* выражаются в нормах, устанавливающих порядок возникновения, изменения, прекращения и осуществления материальных правоотношений, то есть правовому регулированию подвергаются не сами земельные правоотношения, а способ их реализации. Примером данных правоотношений может являться порядок оформления сделок с землей, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и т.д.

- ***по целевому назначения земель:***по использованию земель сельскохозяйственного назначения; по использованию земель поселений; по использованию земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и иного специального назначения; по использованию земель особо охраняемых территорий; по использованию земель лесного фонда; по использованию земель водного фонда;  по использованию земель запаса.

Также земельные отношения классифицируются в зависимости от своего содержания. По данному основанию выделяют:

***- Земельные правоотношения в сфере собственности на землю.*** Возможность наличия частной собственности на землю определяет содержание земельных правоотношений, а именно отношений по владению, пользованию и распоряжению землей, особенности правового режима земельных участков.

- ***Правоотношения по поводу прав на землю, производных от права собственности***. Эта группа правоотношений делится на правоотношения, имеющие характер вещных прав, и правоотношения, имеющие обязательственный характер.

***3емельные правоотношения в сфере управления использованием земель и их охраны.*** Независимо от того, находится ли земля в частной, государственной или муниципальной собственности, государство в лице уполномоченных на то исполнительных органов государственной власти осуществляет определенные функции в целях организации рационального использования и охраны всех земель, входящих в состав земельного фонда России, исходя из общегосударственных интересов.

**Вопросы**

1.Как осуществляется правовое регулирование земельных отношений ?

2.Что в Земельном праве в соответствии со ст. 6 ЗК РФ принято считать объектом правоотношений ?

3. Кого принято считать субъектом Земельных правоотношений?

4. Как принято классифицировать Земельные правоотношения ?

**ЛЕКЦИЯ 4**

# Понятие земельно-правовых сделок. Виды сделок с земельными участками.

Земельно-правовые сделки – действия граждан и юридических лиц по установлению, изменению или прекращению гражданских прав и обязанностей по поводу земли как природного объекта и недвижимого имущества.

Объектами земельно-правовых сделок выступают права граждан и юридических лиц на индивидуально-обособленные земельные участки, находящиеся в их собственности либо принадлежащие им на других титулах. Объектами сделок могут быть также права на земельные участки, закрепленные за государственными или муниципальными органами.

**Виды сделок с земельными участками.**

В зависимости от объема передаваемых гражданских прав и обязанностей на земельные участки земельно-правовые сделки можно разделить на две группы:

– сделки, связанные с передачей всех правомочий собственности и отчуждением земельного участка;

– сделки, в результате которых передается часть правомочий собственности.

К **первой группе** относятся такие виды сделок, как купля-продажа права частной собственности на земельный участок, мена, дарение, различные формы приобретения права частной собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, изъятие путем выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Часть правомочий собственности передается в результате сделок аренды, пользования (временного, постоянного, ограниченного), пожизненного наследуемого владения, ренты, залога, передачи в доверительное управление.

К земельно-правовым сделкам не относятся действия, связанные с принудительным изменением либо прекращением прав на земельные участки. В эту категорию не попадают принудительное прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками ввиду ненадлежащего использования земельного участка, изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, используемого с различного рода нарушениями, реквизиция, конфискация и национализация

Условия для оборота земельных участков определены в Конституции РФ, установлены гарантии собственности прав граждан на землю, принцип равной защиты всех ее форм.

**Сделки с земельными участками**регулируются преимущественно нормами гражданского законодательства. Основные положения гражданского законодательства определяют принципы и источники, правила возникновения гражданских прав и обязанностей, их осуществление и защиту.

Некоторые вопросы сделок с землей, договорных отношений и гражданского оборота регулируются нормами Земельного кодекса РФ, иными федеральными законами, законами субъектов РФ, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ. Вопросы, касающиеся заключения, исполнения и прекращения сделок, могут определяться актами министерств и ведомств.

Большое значение для правового регулирования земельных отношений имеет Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. Земельное законодательство представляет собой систему нормативных актов рФ, субъектов РФ, регулирующих земельные отношения. Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса РФ, иных федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ. Основные нормы земельного права содержатся в Земельном кодексе РФ, который основывается на нормах Конституции РФ. Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать ЗК РФ.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента РФ, которые не должны противоречить ЗК РФ, федеральным законам. Правительство РФ принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных ЗК РФ, федеральными законами, а также указами Президента РФ, регулирующими земельные отношения. На основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, законов субъектов РФ органы исполнительной власти субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

На основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Регулирование земельных отношений соприкасается с регулированием использования природных ресурсов, строений, сооружений и иной недвижимости. ЗК РФ определяет условия взаимодействия его норм и норм иных правовых актов. К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природныхтерриторий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов применяется специальное законодательство. К земельным отношениям нормы иных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

Имущественные отношения с земельными участками, по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

К сделкам купли-продажи земельных участков применяются **общие правила о договоре купли-продажи,**специальные правила о договоре купли-продажи недвижимости, установленные земельным законодательством.

Форма сделки купли-продажи может быть **простой**или **нотариальной**(по желанию сторон), так как обязательного нотариального удостоверения договора купли-продажи земельного участка гражданское законодательство не предусматривает. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с земельными участками предусмотрено лишь для договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением. Несоблюдение установленной законом формы сделки по отчуждению земельного участка влечет ее недействительность.

***Обязательная государственная регистрация именно договора по отчуждению земельного участка предусматривается только для договора дарения земельного участка и договора ренты, предусматривающего отчуждение земельного участка под выплату ренты.***

Иные договоры отчуждения земельных участков сами по себе не подлежат обязательной государственной регистрации. Однако **обязательной** является государственная регистрация ***перехода права собственности от продавца к покупателю.***

Также следует иметь в виду, что при нотариальном удостоверении сделок с земельными участками действует принцип исключительной территориальной компетенции, т. е. **нотариальное удостоверение договора должно осуществляться в соответствующем нотариальном округе (по местонахождению земельного участка).**

Объектом купли-продажи может быть только **земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет**, т. е. в **договоре купли-продажи должен содержаться кадастровый номер и адрес (местонахождение) земельного участка**. В качестве адреса земельного участка указывается, как правило, почтовый адрес или иное общепринятое описание местоположения участка, позволяющие точно определить объект (земельный участок) на территории соответствующего регистрационного округа. Площадь участка должна быть указана по правоустанавливающим документам (свидетельству, акту государственного или муниципального органа, иному документу). **Кадастровый номер** земельного участка включает следующие данные: номер кадастрового округа; номер кадастрового района; номер кадастрового квартала; номер земельного участка в кадастровом квартале.

***Государственному кадастровому учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.***

Итоговым документом, подтверждающим проведение кадастрового учета конкретного земельного участка, является кадастровая карта (план) земельного участка, содержащая графические и текстовые формы воспроизведения сведений, содержащихся в государственном земельном кадастре.

**Кадастровая карта** (план) содержит: *кадастровый номер земельного участка; местоположение (адрес) земельного участка; площадь участка; категория земель и разрешенное использование земельного участка; описание границ участка и их отдельных частей; экономические характеристики участка, в том числе размер платы за землю; качественные характеристики участка, в том числе показатели состояния плодородия для отдельных категорий земель; наличие на земельном участке объектов недвижимого имущества (зданий, строений, сооружений); зарегистрированные вещные права на земельный участок; ограничения (обременения) прав на земельный участок, зарегистрированные в установленном порядке.*

 **ТОРГИ**

Торги могут проводиться в форме конкурса или аукциона. Выбор формы торгов обусловливается целью их проведения. **Аукционы**и **конкурсы**могут быть открытыми и закрытыми. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Торги являются способом продажи имущества и способом заключения договора. **Торги – односторонняя сделка продавца**. **При этом продавец обязуется организовать и провести торги, заключить договор купли– продажи (аренды) земельного участка с тем лицом, которое окажется победителем торгов.**

Предоставление участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду производится на торгах. В качестве **продавца** земельного участка или права на заключение договора аренды такого участка выступает **исполнительный орган государственной власти** или о**рган местного самоуправления**. В качестве **организатора торгов выступает собственник** или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Уполномоченный орган (специальная комиссия) определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов)и сумму задатка. Аукцион проводится в случаях, когда целью проведения торгов является получение наибольшей цены за предоставляемый земельный участок. Конкурсы проводятся в случаях, когда целью проведения торгов являются наиболее выгодные условия использования земельного участка. Например, повышение плодородия почвы, выполнение социально значимых программ.

В о**ткрытых т**оргах участвуют любые лица, подавшие заявки, а в **закрытых** – только те лица, которые специально приглашены для этой цели.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах.

**Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта:**

1) проведение работ по формированию земельного участка:

– подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности; – определение разрешенного использования земельного участка;

– определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

– принятие решения о проведении торгов или предоставлении участков без проведения торгов;

– публикация сообщения о проведении торгов или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов;

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) проведение торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления участка без проведения торгов.

**МЕНА И ДАРЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, применяемые к мнимым, притворным сделкам.

Обещание безвозмездно передать кому-либо земельный участок признается **договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу участка.**

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения – земельный участок – ничтожно. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен

**Мена земельного участка.**По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один земельный участок в обмен на другой. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже земельных участков, если это не противоречит специальным правилам и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен. В результате договора мены земельных участков осуществляется переход права собственности на них.

Основные правила купли-продажи земельных участков, которые рассматриваются в качестве недвижимого имущества, установлены гражданским законодательством. Правила о купле-продаже земельных участков содержатся также в земельном законодательстве.

**Объектом мены**могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Стороны при заключении договора мены обязаны предоставить друг другу имеющуюся у них информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Недействительными являются следующие условия договора мены земельного участка:

– устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

– ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

– ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

**Дарение земельного участка.**По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, применяемые к мнимым, притворным сделкам.

Обещание безвозмездно передать кому-либо земельный участок признается договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу участка.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения – земельный участок – ничтожно. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

Земельные участки могут предоставляться в аренду на основе договора. Общие положения о договоре аренды установлены ГК РФ. Особенности аренды земельных участков определяются земельным законодательством.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество (земельный участок) за плату во временное владение и пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования земельного участка в соответствии с договором, являются его собственностью. Арендатор имеет также отдельные права по распоряжению арендованным земельным участком – может сдать его в субаренду.

**Арендатором**может быть любое физическое или юридическое лицо. При этом иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных законом.

**Арендодателями**могут быть только собственники земельных участков, а также лица, уполномоченные законом или собственником.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются сроком на 49 лет (максимальный (предельный) срок).

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев перехода прав на недвижимое имущество, расположенное на этом земельном участке.

Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются Правительством РФ.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды участка его арендатором.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

**. НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях. На принятие наследства, в состав которого входит земельный участок, специальное разрешение не требуется.

При **наследовании земельного участка**или **права пожизненного наследуемого владения земельным участком**по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (*почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом.*

**ГК РФ предусматривает наследование по закону либо по завещанию**. Земельные участки имеют различное целевое назначение, разрешенный режим использования и охраны, ограничения по предельному размеру. Особенности, связанные с целевым назначением, разрешенным режимом использования, должны учитываться. Например, когда земельный участок окажется в собственности иностранного гражданина или лица без гражданства, которым они не вправе обладать, то предусматривается соответствующий порядок отчуждения такого участка.

При этом предусматриваются особые правила наследования определенных земельных участков.

Законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» установлено, что «садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются по закону». Следовательно, наследование таких земельных участков по завещанию запрещено.

ГК РФ предусмотрены **особенности в отношении земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйст**в. Так, в соответствии со ст. 258 ГК РФ земельный **участок крестьянского (фермерского) хозяйства разделу не подлежит, кроме случаев прекращения крестьянского хозяйства**. Следовательно, если наследников права пожизненного наследуемого владения несколько, а участок разделу не подлежит, то решается вопрос ***о переходе права пожизненного наследуемого владения земельным участком к одному из наследников и выплате остальным компенсации их доли***.

Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

В случаях, когда **право на участок принадлежит нескольким лицам**, в качестве наследства будет выступать **доля в праве общей собственности** на земельный участок.

Основным принципом земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все подобные объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Также установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий и сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу. Когда право собственности на земельный участок и строение переходит к разным лицам, суд, разрешая спор между собственником недвижимости, расположенной на земельном участке, и собственником этого участка может признать за той или иной стороной право приобрести собственность другого участника спора или установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости.

**. ЗАЛОГ (ИПОТЕКА) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

По **договору об ипотеке**могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

**Залог прав аренды на земельный участок,**находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

При *общей долевой или совместной собственности ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.*

**Предметом залога** могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и участки, государственная собственность на которые *не разграничена, если такие участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных участков*.

По общему правилу залог участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше установленного минимального размера, для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

**Особенности залога земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю.**Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке **здание или сооружение залогодателя**. При наличии в договоре условия, предусматривающего, что находящиеся или строящиеся на земельном участке и принадлежащие залогодателю здание или сооружение не заложены тому же залогодержателю, залогодатель при обращении взыскания на участок сохраняет право на такие здание или сооружение и приобретает право ограниченного пользования частью участка, необходимой для использования объектов недвижимости.

При отчуждении такого здания или сооружения другому лицу и отсутствии соглашения с залогодержателем об ином права, которые это лицо может приобрести на заложенный земельный участок, ограничиваются.

Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок.

**ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ЯВЛЯЮЩИМИСЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ**

Особенности таких сделок связаны с наличием двух и более сособственников, а также особыми правилами обращения долей в праве общей долевой собственности, распоряжения имуществом, находящимся в общей совместной собственности. Под общей собственностью понимается земельный участок, находящийся в собственности двух или более лиц. Если доли каждого из сособственников определены, то это общая долевая собственность, если нет – то совместная. По общему правилу общая собственность является долевой, если законом не предусмотрено образование совместной собственности. Общей совместной собственностью признается собственность супругов и совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства.

Законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предусмотрено для садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества создание совместной собственности на имущество общего пользования, приобретенное таким товариществом за счет целевых взносов, в том числе и на земельные участки общего пользования.

После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок бесплатно предоставляется первоначально в срочное пользование. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуру членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность или на ином вещном праве. При передаче за плату земельный участок первоначально предоставляется в совместную собственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельных участков в собственность каждого члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Следует выделить особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению распорядиться принадлежащей ему долей. При возмездном отчуждении должны соблюдаться правила о преимущественном праве покупки доли.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу продавец доли должен известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Споры подлежат разрешению в судебном порядке.

В случае обращения одного из сособственников с заявлением о государственной регистрации перераспределения долей в праве общей собственности необходимым условием государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия иных сособственников, чьи доли в праве общей собственности перераспределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными сособственниками.

Государственная регистрация возникновения, перехода и прекращения права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из правообладателей, если законодательством или соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним призвана обеспечить формирование механизмов эффективного государственного воздействия на рынок недвижимости в целях защиты конституционных прав собственников и иных правообладателей на объекты недвижимости, к которым относятся в том числе и земельные участки. Государственная регистрация обеспечивает более строгий правовой режим недвижимости по сравнению с правовым режимом движимых вещей.

**Перечень документов, необходимых для государственной регистрации сделки с земельным участком**

1. Документ об уплате государственной пошлины (п. 4 ст. 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

2. Для физического лица:

а) документ, удостоверяющий личность заявителя;

б) нотариально удостоверенная доверенность (при обращении с заявлением представителя правообладателя). Для юридического лица:

а) учредительные документы или нотариально удостоверенные копии;

б) документ, удостоверяющий личность лица, имеющего право действовать без доверенности от имени юридического лица (при личном обращении такого лица);

в) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица или нотариально удостоверенную копию этого документа (при обращении представителя)(п. 4 ст. 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

3. Кадастровый план земельного участка, удостоверенный соответствующим территориальным подразделением. Представление кадастрового плана не требуется, если такой документ ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов (п.1 ст.17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

4. Договор или иной документ, подтверждающий заключение сделки в отношении земельного участка (п. 1 ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

5. Решение органа юридического лица, который в соответствии с действующим законодательством и учредительными документами вправе принимать решение о совершении соответствующих сделок.

6. Нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение сделки в отношении земельного участка другим супругом в случаях:

а) отчуждения (продажи, дарения и т. п.) земельного участка, приобретенного в период брака на возмездной основе;

б) аренды земельного участка;

в) в иных случаях, предусмотренных законом (ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ).

7. Разрешение органов опеки и попечительства в случае совершения сделки в отношении земельного участка, принадлежащего подопечному (несовершеннолетнему, недееспособному, ограниченно дееспособному лицу) (ст. 37 Гражданского кодекса РФ).

8. Сведения о наличии строений на земельном участке и о правах на эти строения.

9. Иные документы, необходимые для государственной регистрации сделки (перехода права).

**ДОКУМЕНТЫ О ПРАВАХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Право на земельный участок, приобретенное участником земельных правоотношений, удостоверяется правоустанавливающими документами. В соответствии со ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Статья 26 ЗК РФ основана на общем требовании о государственной регистрации прав на земельные участки как недвижимое имущество и сделок с ними.

Документами, удостоверяющими права на земельные участки, являются **документы, подтверждающие регистрацию прав.**Поскольку права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, данный реестр составляет основу документов, удостоверяющих права на земельные участки. При этом неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества (в том числе и на земельные участки). В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект. Книги учета документов содержат данные: о принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; выданных свидетельствах о государственной регистрации прав; выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах. Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав. Формы свидетельства о государственной регистрации, введенные отдельными субъектами Российской Федерации и администрациями городов до установления единой формы свидетельства, признаются юридически действительными. В ситуации, когда договор аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами, следует иметь в виду, что согласно ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Следовательно, при продолжении арендных отношений договор подлежит государственной регистрации.

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**. ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ**

**Собственник земельного участка**вправе:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством РФ;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртех-нические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

**Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков.**По общему правилу лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

– использовать участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

– сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

– осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

– своевременно приступать к использованию участков в случаях, если сроки освоения участков предусмотрены договорами;

– своевременно производить платежи за землю;

– соблюдать при использовании участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

– не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

– выполнять иные требования, предусмотренные законами.

Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права по своему усмотрению, если иное не установлено законом.

**ЗАЩИТА ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

В качестве способов защиты прав на земельные участки предусмотрены, в частности, следующие.

**Признание права на земельный участок.**Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей.

**Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок.**Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях: признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок; самовольного занятия земельного участка; в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

**Пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения.**Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

– признания недействительными в судебном порядке не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

– приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

– приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ; – восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы лица, может быть признан судом недействительным.

Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица акта исполнительного органа государственной власти, подлежат возмещению исполнительным органом государственной власти, издавшим такой акт. Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, в том числе упущенная выгода. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах).

Вопросы

1. Что такое Земельно-правовые сделки?

2.На какие две группы разделяют сделки с земельными участками ?

3. В каких формах может осуществляться сделка купли-продажи земли?

 4.Где должно осуществляться нотариальное удостоверение договора купли-продажи земли?

5. Приведите Перечень документов, необходимых для государственной регистрации сделки с земельным участком

6.В чём заключаются особенности залога земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю?

7.Дайте характеристику понятия Государственный кадастровый учет.

8. Что такое кадастровая карта?

**9.** В чём заключаются особенности СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ЯВЛЯЮЩИМИСЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ?

 10. Что такое Торги и как действует механизм их проведения?

11**.** В чём заключаются особенности сделок мены и дарения земельных участков?

ЛЕКЦИЯ 5 Основания прекращения права собственности на землю.









**ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

**Основания изъятия,**в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Такое изъятие осуществляется в исключительных случаях, связанных: 1)с выполнением международных обязательств РФ;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: – федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения; – использования атомной энергии; – обороны и безопасности; – федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

– обеспечивающих космическую деятельность;

– обеспечивающих статус и защиту Государственной границы РФ;

– линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

– электро-, газо-, тепло– и водоснабжения муниципального значения;

– автомобильных дорог общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов РФ. **Условия и порядок изъятия**земельных участков. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления.

Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Решение уполномоченного органа об изъятии земельного участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Собственник земельного участка с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его целевым назначением. При этом собственник несет риск затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Вопросы

1 **Ука**жите три основания для прекращения прав собственника на землю.

2.В каких случаях происходит прекращение права собственности по объективным обстоятельствам?

3. кАК ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕХАНИЗМ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД?

ЛЕКЦИЯ 6

Структура земельных ресурсов Российской Федерации

**Земельные** **ресурсы** **Российской** **Федерации** - это вся ее территория, т.е. вся **земля** (включая водопокрытую) в пределах государственных границ страны. Хотя отдельные части **земельных** **ресурсов** в каждый конкретный момент могут быть объектами собственности и пользования различных субъектов, в целом они являются единым природным объектом.

С этой точки зрения земельные ресурсы подразделяются на семь целевых категорий, закрепленные в земельном законодательстве (ст. 7 ЗК РФ), а именно:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.

2. Земли населенных пунктов.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, рекреационного, оздоровительного и историко-культурного назначения).

5. Земли лесного фонда.

6. Земли водного фонда.

7. Земли запаса.

В соответствии с основным целевым назначением упомянутых частей земельных ресурсов земельным законодательством установлен и правовой режим их использования в народном хозяйстве.

К землям сельскохозяйственного назначения отнесены земельные участки, используемые или по своим природным качествам пригодные для использования в сельском хозяйстве, т.е. для производства сельскохозяйственной продукции.

Землями населенных пунктов считаются земли, расположенные в пределах административных границ различных поселений (городов, поселков, сельских населенных пунктов).

Основное целевое назначение этих земель - удовлетворение градостроительных потребностей этих населенных пунктов.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения представляют собой участки земельного фонда, предоставленные юридическим или физическим лицам для осуществления специальных задач в промышленности, на транспорте, в энергетике и других отраслях народного хозяйства. Основное целевое назначение земли в этих сферах народного хозяйства - служить операционным базисом для размещения и функционирования промышленных и иных предприятий и объектов.

Землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые им, но предоставленные или предназначенные для ведения лесного хозяйства. Лес представляет собой очень ценное природное сырье для промышленности, является энергетическим источником, местом отдыха граждан, играет роль "легких" для населенных пунктов и т.п. и нуждается в связи с этим в установлении особого правового режима его использования.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли по берегам водоемов (прибрежные полосы), необходимые для их обслуживания. Их основное целевое назначение - удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, природоохранных, промышленных, энергетических, транспортных, рыбохозяйственных и иных потребностей.

К категории особо охраняемых территорий относятся земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, имеющие статус особо охраняемых территорий, в силу их специфической роли и особого значения в жизни общества. Они служат удовлетворению духовных, биологических, эстетических и иных потребностей граждан.

Землями запаса считаются все участки, не предоставленные в собственность или пользование физическим или юридическим лицам или изъятые у них по основаниям, предусмотренным законодательством, за исключением специально формируемого фонда перераспределения земель.

Целевая категория определяет лишь основное, общее целевое назначение отнесенных к ней земель.

Конкретное использование земельных участков в пределах целевых категорий может существенно различаться в соответствии с практической целесообразностью.

Указанный признак разграничения земель целевых категорий конкретизируется в виде их разрешенного использования, под которым понимаются характер, виды и способы использования земель. При этом могут предусматриваться определенные ограничения или запреты, соблюдение которых является обязательным. Так, в пределах водоохранных зон и на землях сельскохозяйственного назначения запрещается применять ядохимикаты, производить распашку почвы, выпас скота, а на землях, подверженных эрозийным процессам, ограничивается применение агротехники, стимулирующей развитие этих процессов, и т.д.

Законодательством (ст. 7 ЗК РФ) установлено, что правовой режим земель определяется их принадлежностью к той или иной целевой категории и разрешенным использованием в соответствии с территориальным зонированием. Территориальное зонирование - это установление границ территорий (зон), в пределах которых земли обладают свойствами и качествами, необходимыми и достаточными для определенной хозяйственной деятельности.

Другим классификационным признаком земельного фонда является естественно-историческое и хозяйственное состояние отдельных его частей, которое получило название земельных угодий. Под земельными угодьями понимаются участки земли (массивы), систематически используемые для определенных хозяйственных целей и имеющие качественные различия естественно-исторического характера. Все земельные угодья подразделяются на две группы: сельскохозяйственные, т.е. систематически используемые для производства сельскохозяйственной продукции (их еще называют продуктивными землями), и несельскохозяйственные, т.е. земли, не включенные в сельскохозяйственный оборот. К сельскохозяйственным угодьям относятся: пашня, сенокос, пастбище, участки, занятые многолетними плодовыми насаждениями. Несельскохозяйственные угодья - все остальные (участки, занятые лесом, кустарником, болотом, постройками, дорогами и т.д.).

Как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья делятся на подвиды, чаще всего по их естественному состоянию или способу использования: пашня переувлажненная, орошаемая; сенокос заболоченный, закустаренный, закочкаренный; пастбище залесенное и т.п.

Качественное состояние продуктивных земель характеризуется уровнем их плодородия, который зависит от вида почв (черноземы, оподзоленные почвы и др.) и их физико-химического состава (глинистые, супесчаные, песчаные и т.п.). Показателем плодородия земель служат баллы экономической оценки, представляющие собой условные числа, выраженные в процентах к наивысшей продуктивности земель данной группы: 100, 90, 80 и т.д. баллов. Для оценки земель, участвующих в гражданском обороте, существует другой критерий - кадастровая стоимость земельных участков, представляющая собой их денежную оценку.

Вопросы

1.Дайте определение понятия-Земельные ресурсы Российской Федерации

2.Перечислите семь целевых категорий, на которые подразделяются Земельные ресурсы Российской Федерации и дайте характеристику каждой из них.

3. Дайте характеристику понятия- **земельное угодье.**

ЛЕКЦИЯ 7

 **Практическая №2. Земельный процесс в России.**

**Земельная реформа** представляет собой процесс целенаправленного изменения системы земельных отношений, включая преобразование институтов земельной собственности, владения и пользования, перераспределение земель, освоение нового экономического механизма регулирования земельных отношений, внедрение прогрессивных методов государственного управления земельными ресурсами (мониторинг и кадастр земель, их охрана, землеустройство и др.).

В современной России ее реализации мешают экономический кризис, политические и идеологические конфликты, сложившиеся традиции, а также наличие социальных слоев населения, материальные интересы которых она ущемляет.

Земельная реформа -- это сложный и многогранный комплекс мер, призванный реализовать следующие цели:

осуществить переход к многообразию форм собственности на землю, владения и пользования землей;

обеспечить социально справедливое и экономически обоснованное перераспределение земель и создание равных условий для всех форм хозяйствования;

создать экономический механизм регулирования земельных отношений, стимулирования рационального использования и охраны земель;

остановить процессы деградации земли и связанных с ней других природных ресурсов, обеспечить их восстановление. Нынешняя земельная реформа началась в конце 80-х годов с перестройки отношений собственности на селе.

 Государство отказалось от **монопольной собственности на землю**, но ***приватизация земли и другой собственности осуществлялась непоследовательно, что порождало путаницу и множество ошибок, особенно в части получения крестьянами права собственности на имущество сельхозпредприятий и землю.*** Было выпущено несколько противоречивых нормативных актов, что приводило к ошибкам и «перегибам» на практике.

В апреле 1990 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР был изменен порядок землепользования в сельских населенных пунктах. Из земель существующих землепользовании выделялись участки сельским и поселковым Советам для обеспечения сельских жителей землей под индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, для огородничества, сенокошения и пастьбы скота, формирования крестьянских хозяйств. Было разрешено также арендовать земельные участки. Полномочия по распоряжению этими землями перешли от сельскохозяйственных предприятий к сельским и поселковым органам местного самоуправления. Им было передано 34616,8 тыс. га земель, в том числе:

* 22741,5 тыс. га сельскохозяйственных угодий (66%), из них4378,8 тыс. га пашни;
* 3424,7 тыс. га, занятых приусадебными участками (10 %);
* 8425,6 тыс. га, занятых улицами, парками, лесами, водоемами и прочими землями общего пользования (24 %).Переданные сельскохозяйственные угодья были распределены следующим образом:2379,8 тыс. га для личного подсобного хозяйства (11 %), из них2273,2 тыс. га (96 %) местным жителям;16105,8 тыс. га (73 %) для огородничества, сенокошения и пастьбы скота;3078,7 тыс. га (14 %) в аренду сельскохозяйственным предприя-тиям;684,1 тыс. га (2 %) сельскохозяйственных угодий осталось невостребованными; одновременно остались неудовлетворенными заявки граждан на 842,2 тыс. га.

***В конце 1990 г. Верховный Совет РСФСР принял законы «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», «О земельной реформе» и «О социальном развитии села».***

Так, Законом от 21 декабря 1990 г. «О социальном развитии села»было установлено, что экономическая деятельность сельского населения осуществляется на основе многообразия форм собственности и развития всех форм хозяйствования, предоставления права выкупа или передачи в собственность трудовым коллективам основных производственных фондов, свободного выхода работников из колхозов и совхозов с правом получения земельного надела и соответствующей части основных производственных фондов для создания крестьянского (фермерского) хозяйства.

Законом от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» также было определено, что каждый член коллектива при выходе из него с целью организации крестьянского хозяйства имеет право получить свою долю в виде земельного участка, Законом от 22 ноября 1990г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» установлено, что член колхоза (работник совхоза) имеет право выйти из его состава и создать крестьянское хозяйство без согласия трудового коллектива или администрации предприятия. Кроме того, закон определил права собственников земельной доли. Эту долю (пай) можно было сдать в аренду, продать другим членам хозяйства, а в случае выхода работника на пенсию передать по наследству. Однако размер площади участка, выделяемого в счет земельной доли, не мог обеспечить не только расширенного, но и простого воспроизводства в сельском хозяйстве. Поэтому гражданам, выделяющимся на самостоятельное хозяйствование, разрешено было увеличивать свой пай за счет аренды или покупки средств производства.

Второй (внеочередной) съезд народных депутатов РСФСР в декабре 1990г. принял постановление «О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса» и внес соответствующие поправки в статьи 11 и 12 тогдашней Конституции РСФСР.

В России впервые после революции была провозглашена частная собственность на земельные участки, используемые для сельскохозяйственного производства (земли фермеров, садоводов, личных подсобных хозяйств, под индивидуальным жилищным строительством, животноводческих кооперативов, а также находящиеся в колхозно-кооперативной и коллективно-долевой собственности). Другим категориям граждан и юридических лиц право частной собственности на землю предоставлено не было. Был введен мораторий на куплю-продажу земли (от 5 до 10 лет), запрещено было сдавать ее в залог, дарить, менять и совершать другие операции по обороту земли.

**Таким образом, государственное регулирование земельных отношений в этот период было направлено на формирование многообразия форм хозяйствования и собственности.**

В декабре 1991 г. в соответствии с Указом Президента РФ «О неотложных мерах по проведению земельной реформы в РСФСР» и постановлением Правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» коллективы колхозов и совхозов должны были по-своему усмотрению принять решение о переходе к частной, коллективно-долевой или другим формам собственности. При этом разрешалась продажа земли для ведения гражданами крестьянского(фермерского) хозяйства.

Больше половины работников хозяйств, пенсионеров этих хозяйств и работников социальной сферы села (всего около 12 млн. сельских жителей) получили в частную собственность 108 млн. га сельскохозяйственных угодий России. ***Однако большинство новых собственников земли не могли реализовать свои права, так как для этого не были созданы соответствующие экономические условия.***

В соответствии с вышеуказанными документами необходимо было провести в 1992 г. реорганизацию колхозов и совхозов и превратить членов их трудовых коллективов в собственников земельных долей (паев). Владельцы земельных паев получили право использовать их следующим образом:

создавать крестьянское (фермерское) хозяйство;

вносить в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество;

вносить в качестве взноса в сельскохозяйственный кооператив;

продавать другим работникам хозяйства или хозяйству, обменивать на имущественный пай.

При этом продать земельную долю можно было в четырех случаях: при выходе на пенсию, при получении земли в порядке наследования, при переселении с целью организации крестьянского хозяйства на свободных землях фонда перераспределения, при вложении полученных от продажи земли средств в перерабатывающие, торговые, строительные и обслуживающие предприятия на селе. Гражданам, выходящим из колхозов и совхозов, было предоставлено право обмена земельных и имущественных паев, сдачи их в аренду, залога земли в банках

Постановление Правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» содержало исчерпывающий перечень способов распоряжения земельными и имущественными паями. На сумму пая можно было получить землю и средства производства с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству, обслуживанию, торговле и других предприятий. Пай можно было внести в уставный капитал товарищества, акционерного общества, передать в кооператив. Продажа земли по-прежнему разрешалась лишь другим работникам хозяйства или хозяйству.

***Эти документы создали благоприятные предпосылки для государственного регулирования земельных отношений и формирования новых форм собственности и хозяйствования на земле.***

Земельная реформа должна была создать условия для справедливого распределения земель, равноправного развития коллективных, индивидуальных и других форм хозяйствования, повышения эффективности сельскохозяйственного производства, защиты земель от негативного влияния антропогенной деятельности и вредных природных процессов.

**Правительство РФ постановлением от 4 сентября 1992 г. № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса» расширило перечень лиц, имеющих право на земельную долю (пай**). Кроме работников и пенсионеров колхозов и совхозов земельную долю стали выделять лицам, занятым в социальной сфере села (учителям, врачам, работникам культуры, быта, связи, торговли и общественного питания).

**Одновременно право частной собственности на землю получили юридические лица в случае выкупа земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий (Указ Президента РФ от 14 июня 1992г. № 631**). Покупателями земельных участков могли стать и иностранные граждане, и юридические лица (при продаже предприятия на коммерческом, инвестиционном конкурсе или аукционе).

В декабре 1992 г. VII съезд народных депутатов России внес **следующую поправку в Конституцию России:**

«Полученные или приобретенные в собственность земельные участки могут быть отчуждены, в том числе проданы их собственниками без изменения целевого назначения независимо от сроков вступления в собственность, Совету народных депутатов на тех же условиях, на которых земельный участок был предоставлен, с учетом произведенных на этом участке затрат, физическим и юридическим лицам по договорной цене -- для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, для садоводства и индивидуального жилищного строительства. Во всех остальных случаях, кроме особо оговоренных, земельные участки могут быть проданы физическими юридическим лицам по договорной цене не ранее чем через 10лет, если они были получены в собственность бесплатно, и не ранее чем через 5 лет, если они были приобретены в собственность заплату».

**В соответствии с этой поправкой 23 декабря 1992 г. Верховный Совет принял Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства».**

Эти два законодательных акта разрешили собственникам личных подсобных хозяйств, земельных участков в садово-огородных кооперативах и дачных участков их куплю-продажу. В отношении крупных хозяйств в Конституции не было подтверждено право некоторых прямых продаж земли частным лицам, которые содержались в указе Президента РФ от 27 декабря 1991 г. Продажа земли частным лицам разрешалась лишь через 10 лет для бесплатно полученных земель и через 5 лет для земель, которые были куплены.

*Таким образом****, на первом этапе земельной реформы*** *(октябрь1990 г. -- декабрь 1992 г.) был узаконен плюрализм форм собственности на землю и форм ее использования с одновременным перераспределением этого главного средства производства в сельском хозяйстве. При этом при первичном переходе земельных участков из федеральной* собственности в собственность граждан и предприятий, местных органов власти преобладал метод бесплатного наделения земельными участками новых землепользователей или закрепления участков за старыми землепользователями. Фермерские хозяйства в рамках установленных норм также получили земельные участки бесплатно. Это потребовало усовершенствования системы регистрации прав на землю и изменений этих прав, связанных с переходом земли от одного владельца к другому, а также совершенствования земельного кадастра, обеспечения контроля за использованием земель, переданных в собственность, регулирования спроса и предложений на землю.

В результате реформирования произошло существенное перераспределение земли между предприятиями различных форм собственности. Земля из государственной собственности перешла в основном в коллективно-долевую и коллективно-совместную собственность работников сельскохозяйственных предприятий. В большинстве хозяйств были введены земельные и имущественные паи.

Вместе с тем в ходе первого этапа земельной реформы был выявлен ряд недостатков в ее правовом и организационном обеспечении.

Так, в начале проведения земельной реформы у колхозов и совхозов централизованно изымалось до 10 % земли, которая затем предоставлялась лицам, желающим вести крестьянское хозяйство. Предельных размеров наделения землей установлено не было.

, в результате раздела на паи значительная часть земли в скором времени могла оказаться у тех, кто не в состоянии ее эффективно использовать и обрабатывать (пенсионеры, работники социальной сферы). Разделение земли по среднерайонным нормам между широким кругом граждан, имеющих отношение к сельскому хозяйству, хотя и соответствовало представлениям широких масс о социальной справедливости, вело к чрезмерному дроблению участков, возникновению мелких, неконкурентных товаропроизводителей, что также не способствует росту эффективности и рациональности землепользования (особенно в малоземельных районах). Поэтому особое значение приобрел вопрос о кооперации и коллективном ведении сельскохозяйственного производства работниками, получившими в собственность земельные паи, а также о переходе на рыночное перераспределение этих земель, что приведет к созданию более крупных землевладений и землепользовании.

Земля для крестьянских хозяйств далеко не во всех случаях предоставлялась единым массивом. Повторялись ошибки земельной реформы 1861 г. и столыпинской реформы. Вновь возникла проблема более удобного расположения земель и сведения их к единому массиву посредством кооперации, обмена и других организационно-экономических мероприятий.

Проведенная работа позволила разрушить монополию государства на владение землей, хотя и не создала благоприятных условий для рационального и эффективного землепользования. Тем не менее после долгого перерыва в России была вновь законодательно закреплена частная собственность на землю и имущество сельскохозяйственных предприятий. Граждане России получили право выбора: по желанию они могут получить землю в собственность, в аренду с правом выкупа и во владение с правом наследования. Как ив других развитых странах, стали использоваться механизмы земельного налога, арендной платы и оценки земли в случае ее купли-продажи.

***В ходе второго этапа земельной реформы*** предполагалось усовершенствовать систему регистрации землевладений и землепользовании, усилить требования к учету количественных и качественных характеристик земель, определить подходы к их экономической оценке земель в условиях рыночного оборота. Это потребовало соответствующего организационного, правового, инструктивно-методического, землеустроительного, информационного, научно-методического, кадрового, материально-технического и финансового обеспечения. За короткий срок было принято более 50 основных нормативных документов по реализации земельной реформы.

В соответствии с Законом РФ от 23 декабря 1993 г. «О праве граждан на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» и Указом Президента РФ от 23 апреля 1993 г. «О дополнительных мерах по наделению граждан земельным участками» при перерегистрации земельного участка, предоставленного ранее бесплатно в пользование, в собственность передается земельная площадь в пределах действующих на момент перерегистрации норм предоставления земельных участков. Остальная часть по желанию гражданина либо выкупается им в собственность у администрации по договорной цене, либо передается ему в пожизненное наследуемое владение или аренду.

Постановлением Правительства РФ от 30 мая 1993 г. был утвержден «Порядок купли-продажи гражданам Российской Федерации земельных участков», в соответствии с которым мораторий на куплю-продажу земель остался действовать только для фермеров и сельскохозяйственных предприятий.

Миллионы граждан России впервые получили в собственность земельные участки. Так, к 1993 г. около 280 тыс. семей создали крестьянские (фермерские) хозяйства на площади более 12 млн. га. Более 12 млн. семей горожан получили участки для ведения личного подсобного хозяйства на площади 6,2 млн. га, более 22 млн. семей вели коллективное садоводство и огородничество на площади около 2 млн. га, под индивидуальное жилищное и дачное строительство для 3 млн. семей было отведено 0,3 млн. га; создано 2,1 тыс. сельскохозяйственных кооперативов на площади 7,4 млн. га и сформировано 0,7 тыс. общинно-родовых хозяйств на площади 65 млн. га в районах Крайнего Севера.

В целях закрепления прав собственности на землю проведены работы по передаче 27 млн. га в ведение сельских и поселковых администраций, в том числе 18 млн. га сельскохозяйственных угодий; преобразовано более 11 тыс. колхозов и совхозов, на базе которых создано около 800 ассоциаций крестьянских и фермерских хозяйств, 3800 акционерных обществ, 1100 сельскохозяйственных кооперативов, более 6000 хозяйств других типов, организовано более 20 тыс. животноводческих коллективов и малых сельскохозяйственных кооперативов. В результате были заложены основы смешанной экономики, создан слой средних и мелких собственников земли.

При формировании крестьянских хозяйств был допущен ряд ошибок, основной из которых стало их малоземелье. Обследование крестьянских хозяйств показало, что 18,4 % из них имеют площадь5га, 30,5%--от 6 до 20га, 27,3 % - 21-50га.

Важным шагом в государственном регулировании земельных отношений стал Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», который впервые отнес землю к объектам недвижимости. Таким образом, еще до принятия новой Конституции земля была включена в гражданский оборот. Собственники земельных долей получили право без согласия других собственников продавать их другим гражданам и юридическим лицам для производства сельскохозяйственной продукции. При этом члены коллектива имели преимущественное право покупки.

Объектами земельных отношений по этому указу являются земельные участки, на которые распространяются права собственности, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования, временного пользования, аренды, используемые в качестве основного средства производства в сельском хозяйстве. Субъектами земельных отношений выступают физические и юридические лица.

 Выделяется два типа регулирования земельных отношений: **государственное и рыночное**. Государственный тип регулирования обеспечивает организационно-правовой базис, регламентирует отношения субъектов земельного права, рыночный тип регулирует на основе юридически обоснованного взаимодействия спрос и предложение на земельные участки.

Указом предусмотрены следующие пути продажи земельных участков местными органами власти гражданам, а также юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий:

 купля-продажа гражданами земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства; приобретение земельных участков сверх средней земельной доли крестьянскими хозяйствами; купля-продажа работниками сельскохозяйственных предприятий земельных долей внутри хозяйства, выкуп ими арендных земель, аукционы и др.

**Таким образом, в 1991-1996 гг. сфера частного и коллективного землевладения значительно расширилась**.

Земельные преобразования привели к серьезному перераспределению сельскохозяйственных угодий.

Принятие новой Конституции РФ 12 декабря 1993 г. разрешило главный спорный вопрос в сфере земельных отношений. Конституция закрепила право частной собственности на землю и свободу распоряжения ею как одно из основных неотъемлемых прав человека, охраняемых законом. решен вопрос о собственности в пользу многообразия форм собственности) в Основном Законе государства. Земельный кодекс может лишь конкретизировать механизм распоряжения землей.

После принятия ныне действующей Конституции Президент РФ издал Указ «О приведении земельного законодательства РФ в соответствии с Конституцией РФ» от 24 декабря 1993 г. В нем признаны недействующими почти половина статей прежнего Земельного кодекса, Закона «О земельной реформе», 3 статьи Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», Положение о проведении конкурсов и аукционов на землю. Существовал мораторий и на куплю-продажу земельных участков. В старой Конституции говорилось о том, что участки, полученные бесплатно, запрещено продавать в течение 10 лет, а за плату -- в течение 5 лет. В новой Конституции эти ограничения сняты, а 9-ястатья Закона «О земельной реформе» отменена Указом Президента РФ. Таким образом, сегодня землю можно получить бесплатно, а завтра продать по рыночной цене. Мораторий на куплю-продажу земли вместо 10 лет просуществовал всего 3 года.

Что касается Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»,то с отменой указанных его статей:

* 1) прекратилось формирование фонда перераспределения земель (нерационально, неэффективно использованные земли раньше можно было изымать по акту, утвержденному главой администрации, и передавать под огороды, коллективные сады, фермерские хозяйства и т. д.);
* 2) 2) был ликвидирован механизм создания крестьянских хозяйств городскими жителями (на сегодняшний день можно создавать крестьянское хозяйство только при выходе из колхоза, совхоза и т. д. со своим земельным паем). К сожалению, сейчас это единственный вариант создания крестьянских хозяйств, не позволяющий городским жителям, не имеющим такого пая, создавать крестьянское хозяйство.

Пакет законопроектов, подготовленный в соответствии с Указом Президента РФ от 27 декабря 1993 г., был заморожен в Думе, что усилило правовой вакуум. Теперь землю могли купить не только фермеры и сельскохозяйственные предприятия, но и любая коммерческая фирма, если она записала в своем уставе, что одной из основных форм ее деятельности является выращивание сельскохозяйственной товарной продукции (продажа земель с изменением целевого назначения запрещена).

. В связи с тем, что земля была признана недвижимостью, введение в действие нового Гражданского кодекса с 1 января 1995 г. благотворно повлияло на развитие земельных отношений. Кодекс определяет порядок распоряжения землей, находящейся в общей долевой собственности, и содержит общие правила совершения различных сделок с землей и имуществом. Глава 17 полностью посвящена механизму осуществления права собственности и других вещных прав на землю, но вводится в действие только с принятием нового Земельного кодекса.

Правовой вакуум в земельной политике не позволил в полной мере регулировать отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением землей как на уровне государства в целом, так и на уровне регионов, граждан, предприятий и организаций.

В 1995 г. Госкомитетом по земельным ресурсам и землеустройству были подготовлены, а Правительством РФ приняты постановления «Об индексации ставок земельного налога в 1995 г.», «Об упорядочении учета плательщиков земельного налога и арендной платы за землю», «О внесении изменений в постановление Совета Министров--Правительства Российской Федерации от 28.01.93г.№ 77 («О порядке возмещения ущерба собственникам земли, землевладельцам, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства»)», «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев».

***Таким образом, второй этап земельной реформы в России базировался уже на ином механизме перераспределения участков между субъектами земельного права. Стал формироваться регулируемый государством земельный рынок.***

С введением в действие нового Гражданского кодекса потребовался нормативный акт, который привел бы в соответствие с ним сделки с земельными долями. Таким актом стал Указ Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. № 377. Им упорядочены договорные отношения по пользованию землей: в 1996 г. все пользователи земельных участков, в том числе сельскохозяйственные организации независимо от формы собственности, должны были заключить договоры с собственниками земельных долей.

. действующим законодательством предусмотрены следующие способы распоряжения земельной долей:

передача по наследству;

использование (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства;

продажа, дарение и обмен;

обмен на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;

передача (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства;

передача на условиях аренды и пожизненного содержания;

внесение земельной доли или права пользования этой долей в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации.

На сумму пая можно также получить имущество в натуре для ведения предпринимательской деятельности.

Таким образом, основным содержанием земельных преобразований становится переход к рыночным отношениям между всеми субъектами земельных отношений. Земля помимо ее традиционных свойств стала разновидностью недвижимости, то есть товаром. Возникла необходимость в новых земельно-кадастровых действиях, таких, как введение кадастрового номера, позволяющего идентифицировать любое землевладение и землепользование на территории России, формирование автоматизированной системы земельного кадастра, введение обременении и ограничений для собственников, землевладельцев и землепользователей, совершенствование механизмов определения стоимостных характеристик земли.

Аграрная реформа в России тесно связана с земельной реформой:

 **Аграрная реформа** затрагивает в основном земли сельскохозяйственного назначения,

тогда как **земельная** охватывает также земли городов и других поселений; Промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны; природоохранного, природно-заповедного оздоровительного рекреационного и историко-культурного назначения; лесного и водного фонда; земли запаса и т. д.

В свою очередь, **аграрная реформа** включает вопросы создания рынка продовольствия, ^инвестиционной политики, структурной перестройки АПК, государственного регулирования экономических отношений, социального развития, приватизации средств производства в сельском хозяйстве, перерабатывающих и агросервисных предприятиях и многие другие, не имеющие отношения к земле (рис.3).

На первом этапе аграрной реформы (1990--1993 гг.) в России формировалась многоукладная система сельских товаропроизводителей.

Следующий этап, начавшийся в 1993 г., характеризуется существенным исчерпанием фонда перераспределения земли как источника наделения землей крестьянских хозяйств, переходом к обеспечению вновь образуемых крестьянских хозяйств земельным паем по среднерайонным нормам (сокращающим их среднюю земельную площадь по сравнению с ранее созданными), отменой льготного кредитования сельского хозяйства, нарастанием трудностей в ведении сельского хозяйства из-за опережающего роста цен на средства производства, платности землевладения и других причин. В результате большая часть дохода сельских товаропроизводителей, если не весь доход, уходит на оплату кредитов, электроэнергии, приобретение запчастей и нефтепродуктов, уплату налогов.

Помимо ухудшившегося экономического положения крестьянских хозяйств, недостаточной государственной поддержки, причинами их массовой ликвидации были крайне слабая взаимопомощь (через кооперативы и т. п.), а также то, что среди владельцев крестьянских хозяйств оказалось немало людей, соблазнившихся новым видом деятельности без достаточных знаний в этой области, горожан, не выдержавших бытовой неустроенности сельской жизни.

На втором этапе аграрной реформы была завершена перерегистрация крупных сельскохозяйственных предприятий. Наряду с основной организационной формой -- товариществами различного типа, число которых на начало 1994 г. составило 11,5 тыс., возникло 272 акционерных общества открытого типа, около 1,9 тыс. сельскохозяйственных кооперативов, 424 подсобных хозяйств предприятий и организаций, 936 ассоциаций крестьянских хозяйств **и4(**т.д. При реорганизации выделилось 82 тыс. крестьянских хозяйств.

Сохраняется значительная часть крупных сельскохозяйственных предприятий, как реально преобразованных в новые юридические формы (ТОО и т. д.), так и просто «сменивших вывеску». Примерно 34 % предприятий, по данным Госкомстата РФ, сохранили свой прежний статус.

Следует отметить, что до сих пор аграрная и земельная реформы проводились без достаточной научной подготовки и обоснования, без экспериментальной проверки теоретических умозаключений политиков и ученых, которые руководили реформированием экономических и социальных структур. Актуальной становится задача выявления закономерностей реформы. При ее решении следует осмыслить опыт развития земельных отношений, как в бывших социалистических странах, так и в капиталистических с различной степенью развитости экономики, изучить действие макро- и микроэкономических факторов, законов социального и экономического развития, национальных традиций и менталитета.

Вопросы

**Используя материал лекции, заполните таблицу**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Нормативно –правовые акты** | **результаты** | **недостатки**  |
| ***первый этап земельной реформы*** |  |  |  |
| ***второй этап земельной реформы*** |  |  |  |

ЛЕКЦИЯ 8

**Государственная регистрация прав на землю и сделок с ней.**

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества** ([ст. 1](http://ivo.garant.ru/#/document/71129192/paragraph/1073742764:0) ФЗ от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Таким образом, **государственная регистрация прав на землю и сделок с ней** представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), **перехода или прекращения прав на земельные участки (как на объект недвижимого имущества**).

**Правовая основа государственной регистрации прав на землю:**

ГК РФ (ст. ст. [130,131](http://base.garant.ru/10164072/6/#block_130), [164](http://base.garant.ru/10164072/9/#block_164)); [Федеральный закон](http://ivo.garant.ru/#/document/71129192:0) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"; [Федеральный закон](http://base.garant.ru/11901341/) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (утратил силу, действует только [ст. 31.1](http://base.garant.ru/11901341/5/#block_311)).

**Государственной регистрации подлежат права:**

собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со [статьями 130](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/130), [131](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/131), [132](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/132), [133.1](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/1331) и [164](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/164) ГК РФ; ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения, возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, - в случаях, установленных федеральным законом.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН.

**Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права**. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со [статьей 62](http://ivo.garant.ru/#/document/71129192/entry/62) Федерального закона.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений ([ст. 1](http://ivo.garant.ru/#/document/71129192/paragraph/7:0) ФЗ):

об учтенном в соответствии с Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Федеральным законом сведений.

**Единый государственный реестр недвижимости** **представляет собой свод достоверных систематизированных сведений** в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);

 реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);

реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ); реестровых дел; кадастровых карт; книг учета документов.

**В реестр прав на недвижимость вносятся сведения:**

* о правах;
* об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости;
* о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации;
* дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

{spoiler title=Сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним, вносимые в реестр прав opened=0}

В **реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ни**м:

вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права; сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке; сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости; вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения; сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке; основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости; реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

**В реестр прав на недвижимость вносятся следующие дополнительные сведения**:

сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости лица, соответствующее право которого в Едином государственном реестре недвижимости было зарегистрировано ранее (далее - предшествующий правообладатель), о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным (далее - записи об отметках в реестре прав на недвижимость); сведения о поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости, а также о дате поступления таких заявлений;

 сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными;

 размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании;

 размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната; адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости;

сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд; с

ведения об ограничении оборотоспособности земельного участка в соответствии со [статьей 11](http://ivo.garant.ru/#/document/71388648/entry/11) Федерального закона "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

 о способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, в том числе:

 реквизиты договора поручительства и наименование поручителя либо реквизиты договора страхования и наименование общества взаимного страхования застройщиков или страховой организации; срок действия договора поручительства или договора страхования;

страховая сумма по договору страхования или сумма (размер) предоставляемого поручительства;

дата расторжения или прекращения договора страхования и (или) дата прекращения поручительства при поступлении соответствующей информации от страховой организации, общества взаимного страхования застройщиков или поручителя, являющихся стороной соответствующего договора;

 иные сведения в случаях, предусмотренных федеральным законом.

**Основания для государственной регистрации прав на земельный участок (ст. 14 ФЗ):**

Государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном законом порядке.

**Основаниями для осуществления государственной регистрации прав на земельные участки являются:**

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости; договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

свидетельства о праве на наследство;

вступившие в законную силу судебные акты;

акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

**Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению:**

лица, право которого на объект недвижимости возникает (за исключением возникновения прав на созданный или образованный объект недвижимости) или прекращается, - при государственной регистрации возникновения или прекращения соответствующего права; правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, -

* при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения,
* при подтверждении права на учтенный в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости, возникшего до дня [вступления в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/12001341/entry/0) Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом; нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном [Основами](http://ivo.garant.ru/#/document/10102426/entry/0) законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-I, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки; представителя лиц, указанных в [частях 1 - 3](http://ivo.garant.ru/#/document/71129192/entry/1501) настоящей статьи, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности;

 уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления либо уполномоченного юридического лица или гражданина - в случае осуществления  государственной регистрации прав на объект недвижимости, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию;

органов Союзного государства или органов государственного управления государств - участников Союзного государства, уполномоченные в порядке, установленном международным договором - в случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее Союзному государству;

судебного пристава-исполнителя - в случаях возникновения прав на основании судебного акта или в случаях, предусмотренных [Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/12156199/entry/66) от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве";

иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

**Форма заявления о государственной регистрации прав**

Заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования:

Вопросы

1.Дайте определение понятияГосударственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.Как осуществляется Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Что такое Единый государственный реестр недвижимости и какие сведения в него вносят?

ЛЕКЦИЯ 9

**Практическое занятие №3** Государственный земельный контроль.

Статья 71 **Земельного** кодекса Российской Федерации определяет понятие **государственного** **земельного** **контроля**, в которой указано, что специально уполномоченными **государственными** органами осуществляется **государственный** **земельный** **контроль** за соблюдением **земельного** законодательства, требований охраны и использования **земель** организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами.

|  |
| --- |
| Цель государственного земельного контроля (надзор) - сохранение земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности граждан.Задачами государственного земельного контроля являются:* · обеспечение исполнения земельного законодательства;
* · определение соответствия деятельности организаций, должностных лиц и граждан правовым нормам, регулирующих земельные отношения;
* · обеспечение соблюдения установленных требований (норм, правил, нормативов) при использовании земли;
* · обеспечение выполнения мероприятий по охране земель органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами, должностными и физическими лицами».

Государственный земельный контроль (надзор) осуществляют:* 1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - за землей как объектом недвижимого имущества,
* 2. Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) - за землей как природным объектом и природным ресурсом,
* 3. Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор) - за землёй как природным объектом и природным ресурсом - земли сельхоз назначения только.

Объектами государственного земельного контроля выступают действия всех субъектов земельного права - физических и юридических лиц, связанные с осуществлением прав собственности, владения, пользования, аренды земельных участков, мероприятий по обеспечению их рационального использования и охраны. В качестве самостоятельного объекта государственного земельного контроля выступают действия должностных лиц, выполняющих функции по приватизации и предоставлению земель, оформлению и регистрации прав на земельные участки и другие управленческие функции.Полномочия органов государственного земельного контроля распространяются на все земли в пределах территории РФ независимо от форм собственности, правового режима и целевого назначения. Решения государственных контрольных органов обязательны для исполнения. Одновременно за землепользователями сохраняется право оспорить решение, затрагивающее их права и интересы, в административном и судебном порядке.Государственный земельный контроль осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с планами, утверждаемыми в порядке, установленном специально уполномоченными органами, а также внеплановых проверок с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан.Внеплановые проверки проводятся: для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства; в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства.Юридические и физические лица, использующие земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, обязаны обеспечить должностным лицам специально уполномоченных органов доступ на эти участки и представить документацию, необходимую для проведения проверки.Государственные инспекторы по использованию и охране земель наделяются значительными правами:* · посещать организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, а также земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами;
* · давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, а также об устранении нарушений, выявленных в ходе проведения проверок;
* · составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;
* · составлять протоколы о нарушениях земельного законодательства и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности;
* · безвозмездно получать сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель;
* · обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению инспекторами законной деятельности, а также в установлении личности граждан, виновных в нарушении земельного законодательства.

Государственная функция осуществляется в следующей последовательности:* 1) планирование проверок;
* 2) подготовка к проведению проверки;
* 3) проведение проверки и оформление ее результатов;
* 4) подготовка к рассмотрению дела об административном правонарушении;
* 5) рассмотрение дела об административном правонарушении;
* 6) пересмотр постановлений по делам об административных правонарушениях;
* 7) исполнение постановления о назначении административного наказания;
* 8) контроль за устранением нарушений земельного законодательства.
 |

 Вопросы

1. Что такое Государственный земельный контроль?
2. Кто осуществляет Государственный земельный контроль?

 3.Каким образом осуществляется Государственный земельный контроль?

4.Какими правами наделяются Государственные инспекторы по использованию и охране земель ?