

ЧАСТНОПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ



Оборотоспособность земельных участков и общая характеристика сделок с земельными участками

В статье 27 ЗК РФ содержится перечень изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков.

Земельные участки, изъятые из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. К ним относятся земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

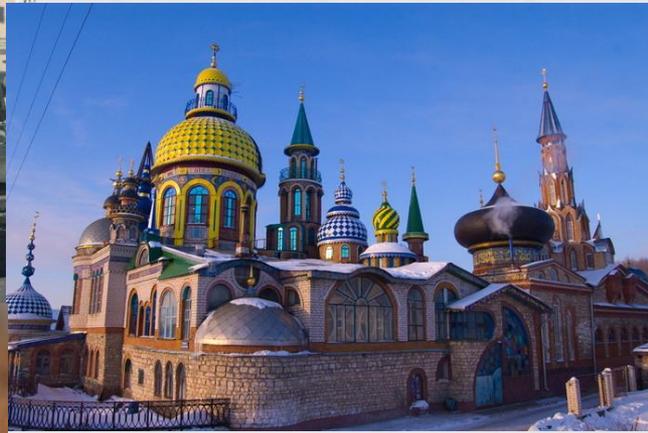
- 1) государственными природными заповедниками и национальными парками;
- 2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- 3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

- 4) объектами организаций Федеральной службы безопасности;
- 5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- 6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- 7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- 8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
- 9) воинскими и гражданскими захоронениями;
- 10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Некоторые находящиеся в государственной или муниципальной собственности и ограниченные в обороте земельные участки:



segodnya.ua → novostey.com



□ Земельные участки, ограниченные в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. К ним относятся находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- 1) в пределах особо охраняемых природных территорий;
- 2) из состава земель лесного фонда;
- 3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- 5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;
- 6) в границах закрытых административно-

- 7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
- 8) предоставленные для нужд связи;
- 9) занятые объектами космической инфраструктуры;
- 10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- 11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- 12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
- 13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- 14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-

□ Сделка - действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В зависимости от числа участников сделки они могут быть двусторонними (или многосторонними) и односторонними. В односторонней сделке выражается воля одного лица или одной стороны (например, завещание). Двух- и многосторонние сделки называются договорами. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух и более сторон. Общие требования к совершению гражданско-правовых сделок с землей содержатся в главе 9 Гражданского кодекса РФ.

Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Единственным исключением является аренда на срок до одного года, заключение которой Гражданский кодекс РФ допускает в устной форме.



Виды сделок с земельными участками

- 1. Купля-продажа земельных участков
- 2. Ипотека (залог) земельных участков
- 3. Аренда земельных участков
- 4. Переход прав на земельные участки по наследству
- 5. Дарение, мена и рента земельных участков
- 6. Внесение земельных участков в уставный капитал организации
- 7. Доверительное управление земельными участками

Объекты
недвижимости

Изменение
собственности

Купля-продажа (гл.
30 п.7 ГК РФ)

Мена (гл. 31 ГК РФ)

Дарение (гл. 32 ГК РФ)

Рента (гл. 33 ГК РФ)

Приватизация*

Продажа
предприятий как
имущественного
комплекса

Изменение права
пользования и владения

Аренда (гл. 34 ГК
РФ, ст.22 ЗК РФ)

Сервитут (ст. 274 ГК
РФ, ст.23 ЗК РФ)

Безвозмездное
срочное пользование
(ст.24 п.1 ЗК РФ)

Вклад в уставной
капитал, реорганизация
юридических лиц

Совместная
деятельность

Ипотека**

Лизинг

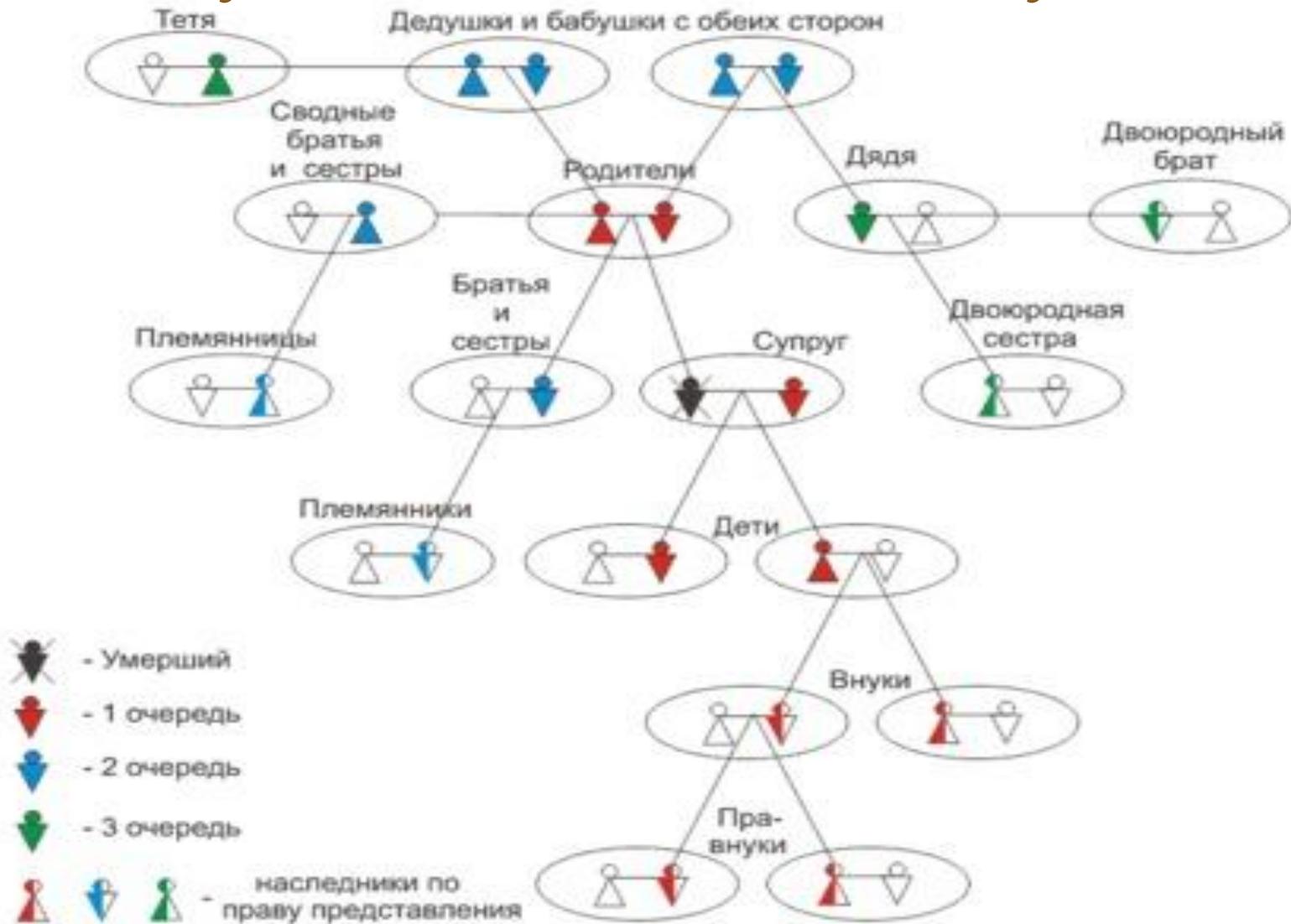
- Аренда - это предоставление какого-либо имущества, в данном случае земельного участка, во временное пользование за определенную плату на основе договора аренды. Это одна из самых распространенных и наиболее эффективных форм использования земли во всем мире.
- Арендные отношения оформляются договором аренды.
- Основными признаками аренды земель являются:
- - срочность, т.е. аренда - право, действующее определенный период времени, определяемый в договоре (в отличие, например, от бессрочных прав, таких как собственность, постоянное (бессрочное) пользование и др.);
- - платность, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющаяся в арендной плате, выплачиваемой арендатором арендодателю;
- - возвратность, т.е. по истечении срока аренды арендованное имущество - земля - подлежит возврату арендодателю, т.е. собственнику земельного участка.

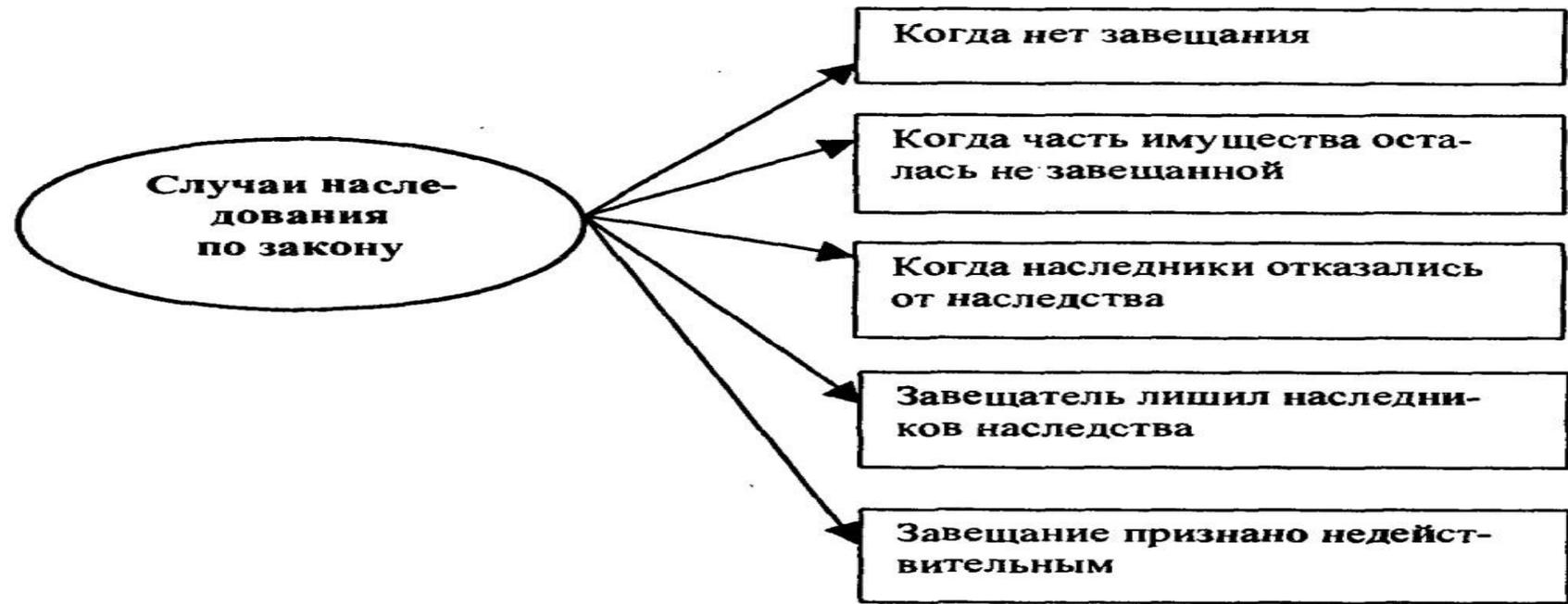


В государственной или муниципальной собственности, применяются следующие правила определения арендной платы:

- органы государственной власти Российской Федерации устанавливают ставки арендной платы для земель, находящихся в федеральной собственности;
- органы государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливают ставки арендной платы для земель, находящихся в региональной собственности, а также для земель неразграниченной государственной собственности;
- органы местного самоуправления устанавливают ставки арендной платы для земель, находящихся в

Переход прав на земельные участки по наследству





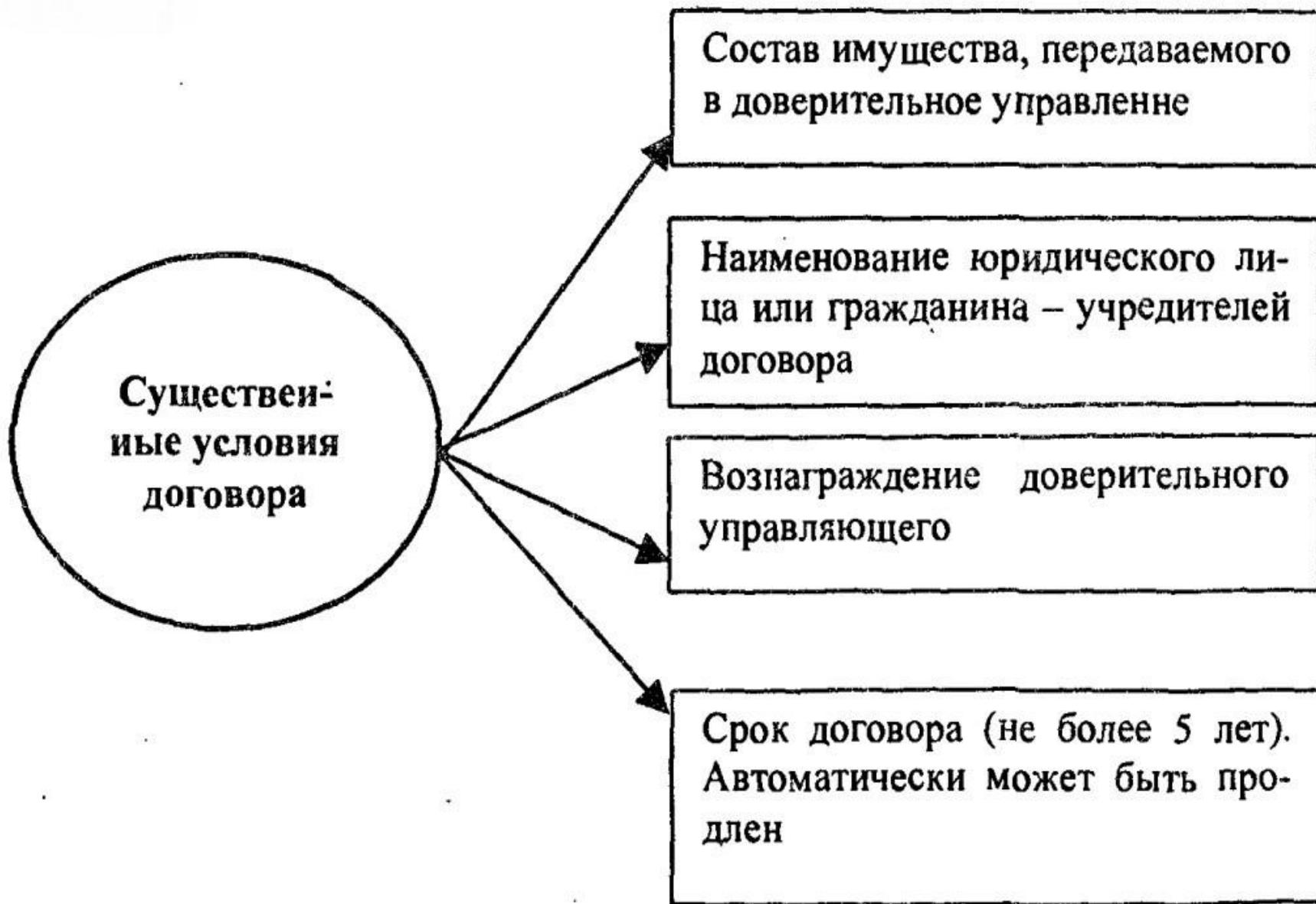
- Доля наследника по закону, умершего до открытия наследства или одновременно с наследодателем, переходит по праву представления к его соответствующим потомкам и делится между ними поровну.
- Каждый гражданин вправе завещать свое имущество (в частности, и земельный участок) любому лицу или нескольким лицам, в том числе и не входящим в круг наследников по закону. Завещание должно быть составлено письменно и нотариально удостоверено.

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

- Договор мены представляет собой модификацию договора купли-продажи, где каждая из сторон одновременно является продавцом и покупателем (п. 2 ст. 567 ГК РФ). Можно рассмотреть два варианта мены, в которой в качестве товара участвуют земельные участки:
 - обмен одного земельного участка на другой;
 - обмен земельного участка на иную движимую или недвижимую вещь.

- По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы

- Внесение земельных участков в уставный капитал организации является действием по формированию уставного капитала юридического лица, т.е., по сути, сделкой с земельным участком не является. С момента государственной регистрации прекращается право собственности лица, которое внесло в уставный капитал свой земельный участок или земельную долю.
- По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).



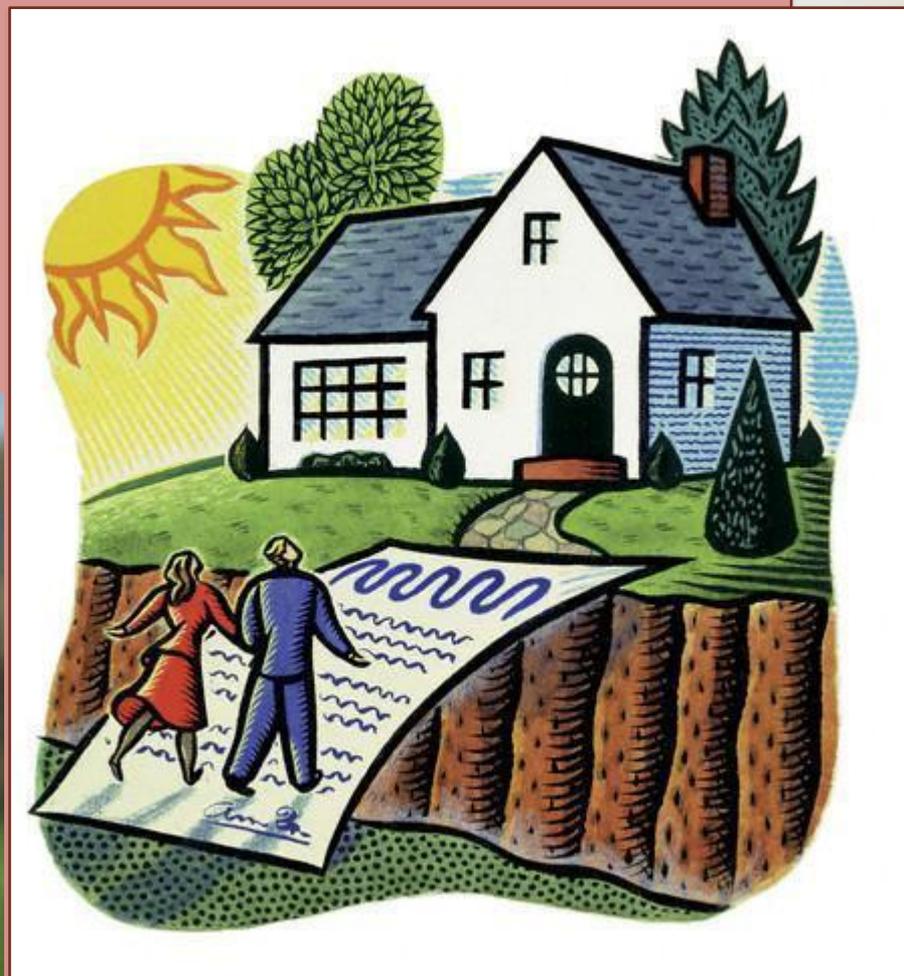
Исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды под объектами НЕДВИЖИМОСТИ

- 1) если здание принадлежит нескольким лицам на праве собственности, то эти лица вправе приобрести земельный участок либо на праве общей долевой собственности, либо на праве аренды;
- 2) если помещения, расположенные в здании, принадлежат одним лицам на праве собственности, а другим лицам на ограниченных вещных правах (праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления), то все эти лица имеют право на приобретение земельного участка в аренду.
- 3) если помещения, расположенные в здании, закреплены за несколькими казенными предприятиями и (или) публичными (государственными или муниципальными) учреждениями, то земельный участок предоставляется на праве постоянного (бессрочного) пользования наиболее крупному (исходя из площади) правообладателю помещений; остальные лица владеют земельным участком на праве ограниченного

«Дачная амнистия»



- Закон о "дачной амнистии" установил три процедуры оформления земельных участков в собственность в упрощенном порядке.
- 1 процедура - заявительный порядок государственной регистрации права собственности в отношении граждан, имеющих документы на землю
- 2 процедура - разрешительный порядок государственной регистрации права собственности в отношении граждан, имеющих документы, подтверждающие членство в садоводческом, огородническом, дачном объединении, но не имеющих документов на земельный участок, который расположен на территории данного объединения.
- 3 процедура - возможность бесплатного приобретения в собственность садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования.



Спасибо за внимание!