

Особенности купли-продажи земельного участка



Презентацию подготовили курсанты 33 учебной группы: Шлома Дарья и Комарова Дарья

Особенности продажи земельных участков

- Заключение договоров купли-продажи земельных участков регулируется § 7 «Продажа недвижимости» главы 30 «Купля-продажа» Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).
- В силу требований статей 24, 30 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязательно нотариальному удостоверению подлежат договоры купли-продажи земельных участков, принадлежащих несовершеннолетнему гражданину, гражданину, признанному ограниченно дееспособным или недееспособным, а также договоры купли-продажи долей в праве общей собственности на земельный участок.

При нотариальном удостоверении договора-купли-продажи земельных участков нотариус учитывает следующие особенности, предусмотренные ЗК РФ

- Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.
- Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- Граждане и юр. лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в гос. или муницип. собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, ФЗ не могут находиться в частной собственности.

Особенности купле-продажи земельных участков

- Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.
 - Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.
-
-

Переход права собственности на земельный участок

- При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.
 - В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.
-
-

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
 - 2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ;
 - 3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.
-
-

Требования к земельному участку, предъявляемые для купле-продажи

- Статьей 37 ЗК РФ предусмотрено, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.
 - В соответствии с требованиями статьи 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору.
 - При купле-продаже земельного участка продавец обязан предоставить информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.
 - При нарушении порядка купле-продажи земельного участка заключенный между сторонами договор считается ничтожным.
-
-

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи 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 (статья 37 ЗК РФ).
-
-

Следует также учитывать особенности правового режима земельных участков для ведения крестьянского (фермерского хозяйства).

- Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное.
 - При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным статьями 252 и 254 ГК РФ. Земельный участок в таких случаях делится по правилам, установленным ГК РФ и земельным законодательством.
 - Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество.
-
-

- В случаях, предусмотренных статьей 258 ГК РФ, доли членов крестьянского (фермерского) хозяйства в праве совместной собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное.
 - Порядок распоряжения имуществом крестьянского (фермерского) хозяйства определяется соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства в соответствии со статьей 4 Федерального закона «О крестьянском фермерском хозяйстве».
 - Распоряжение имуществом крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется в интересах хозяйства его главой.
-
-

- По сделкам, совершенным главой крестьянского (фермерского) хозяйства в интересах фермерского хозяйства, отвечает фермерское хозяйство своим имуществом, определенным в статье 6 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». Сделка, совершенная главой крестьянского (фермерского) хозяйства, считается совершенной в интересах фермерского хозяйства, если не доказано, что эта сделка заключена главой крестьянского (фермерского) хозяйства в его личных интересах.
-
-

Спасибо за внимание!

