

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Б1.В.ДВ.05.02 Гражданский оборот земли

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Профиль образовательной программы гражданско-правовой

Форма обучения заочная

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Конспект лекций..... | 3 |
| 1.1 Лекция 1 Понятие гражданского оборота земельных участков | 3 |
| 1.2 Лекция № 2 Правовое регулирование купли-продажи земельного участка..... | 11 |
| 1.3 Лекция № 3 Правовое регулирование аренды земельного участка | 15 |
| 2. Методические указания по проведению практических занятий..... | 20 |
| 2.1 Практическое занятие № 1 (ПЗ-1) Оборотоспособность земельных участков..... | 20 |
| 2.2 Практическое занятие № 2 (ПЗ-2) Понятие и содержание гражданского оборота земельных участков..... | 21 |
| 2.3 Практическое занятие № 3 (ПЗ-3) Правовое регулирование купли-продажи и аренды земельных участков..... | 22 |
| 2.4 Практическое занятие № 4 (ПЗ-4) Правовое регулирование земельных участков. Мена. Дарение..... | 25 |
| 2.5 Практическое занятие № 5 (ПЗ-5) Правовое регулирование земельных участков. Рента. Залог..... | 26 |

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

1. 1 Лекция №2 (2 часа).

Тема: «Понятие гражданского оборота земельных участков»

1.1.1 Вопросы лекции:

1. Понятие и предмет регулирования гражданского оборота земель.
2. Правовые основы регулирования гражданского оборота земель.
3. Методы государственного регулирования гражданского оборота земель.
4. Понятие и виды сделок с земельными участками.
5. Условия действительности сделок с земельными участками.
6. Виды недействительных сделок и их последствия.
7. Общие и специальные правила земельно-правовых сделок.

1.1.2 Краткое содержание вопросов

1 Понятие и предмет регулирования гражданского оборота земель.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения - есть переход земельных участков от одного лица к другому на основании договоров купли-продажи, дарения, мены, пожизненного содержания с иждивением, аренды, безвозмездного срочного пользования, передачи в уставный (складочный) капитал или паевой фонд, передачи по наследству, переход в результате обращения взыскания на заложенный земельный участок, изъятия (выкупа) для государственных и муниципальных нужд, принудительного лишения прав в случае ненадлежащего использования земельного участка, конфискации и реквизиции земельного участка, добровольного отказа от прав на земельный участок, а также по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами.

2 Правовые основы регулирования гражданского оборота земель.

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации. 1. Регулирование отношения по обороту земель сельскохозяйственного назначения и соблюдение требований настоящего Федерального закона осуществляет уполномоченный федеральный орган исполнительной власти.

Государственное регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по следующим основным направлениям:

- формирование государственной политики по развитию рынка земли;
- создание общеэкономических условий для эффективного аграрного производства;
- защита интересов отечественного рынка продовольствия при осуществлении внешнеэкономической деятельности;
- подготовка специалистов, переподготовка и повышение квалификации кадров для профессиональной деятельности на рынке земли;
- совершенствование законодательства в сфере земельных отношений;
- разработка и осуществление федеральных целевых программ по сохранению и повышению плодородия почв;
- иные направления деятельности.

3 Методы государственного регулирования гражданского оборота земель.

Государственное регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения осуществляются путем законодательно установленных запретительных и ограничительных мер, а также специальных технических требований к субъектам правоотношений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения.

4 Понятие и виды сделок с земельными участками.

Сделка является наиболее распространенным основанием возникновения гражданских правоотношений. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Действующее законодательство проводит определенную классификацию сделок, подразделяя их на определенные виды, что имеет определенное теоретическое и практическое значение. В основу классификации положены различные критерии:

а) В зависимости от числа сторон, для совершающих сделки, их можно подразделить на односторонние, двусторонние и многосторонние (ст. 154 ГК РФ).

Односторонней признается сделка, для совершения которой достаточно воли, исходящей от одной стороны (завещание, отказ от наследства и т.д.)

Двусторонней сделкой признается сделка, для совершения которой необходима согласованная воля двух сторон, участвующих в сделке сторон (купля-продажа, имущественный заем и т.д.).

Многосторонняя сделка - это сделка, в которой участвует согласованная воля более двух участников.

Двух- и многосторонние сделки называются договорами.

б) По отношению возникающих из сделки прав и обязанностей сторон различают возмездные и безвозмездные сделки.

Возмездная сделка порождает правоотношение, в силу которого каждая из сторон вправе требовать от другой стороны определенного имущественного предоставления (купля-продажа, мена и т.д.).

Безвозмездная сделка - это правоотношение, по которому имущественное предоставление лежит лишь на стороне, которой никакого встречного удовлетворения не причитается (дарение, безвозмездное пользование имуществом и др.)

в) С учетом момента, к которому приравнивается совершение сделки, различают консенсуальные и реальные сделки.

Консенсуальная сделка считается совершенной с момента достижения соглашения между сторонами, участвующими в сделке (купля-продажа, аренда и др.).

Реальной называется сделка, для совершения которой, наряду с достижением соглашения между сторонами, требуется также передача имущества (заем, хранение между гражданами).

г) По значению цели, для которой совершается сделка, они подразделяются на каузальные и абстрактные. Цель в сделке - это намерения лица достигнуть конкретного правового результата. Такие сделки, в которых очевидна цель ее совершения, именуются каузальными. К их числу относятся почти все сделки, заключаемые участниками гражданского оборота (при совершении купли-продажи стороны имеют цель передать возмездно имущество в собственность от продавца к покупателю), по договору имущественного найма основанием является переход имущества на время пользования от наймодателя к нанимателю.

В абстрактной сделке основание не указывается, цель ее совершения - неясна. Примером абстрактной сделки является вексель.

д) Обычные и условные сделки.

В обычных сделках наступление прав и обязанностей происходит в момент совершения сделки, либо через известный промежуток времени.

В условных сделках это зависит от наступления каких-либо обстоятельств (условий).

Само условие характеризуется неопределенностью его наступления и сторонам в сделке не должно быть известно наступит или нет в будущем обстоятельство, включенное в сделку в качестве условия.

Различают условные сделки под отлагательным или отменительным условиями.

Совершенная под отлагательным условием считается сделка, в которой возникновение

прав и обязанностей поставлены в зависимость от наступления или не наступления каких-либо обстоятельств. Например, Н. обязуется продать К. земельный участок, если он купит машину.

Сделка под отменительным условием предполагает прекращение прав и обязанностей с наступлением или не наступлением какого-либо обстоятельства. Например, А. заключил с Б. договор жилищного найма с условием, что он прекратится, как только приедут родственники наймодателя (ст. 157 ГК).

5 Условия действительности сделок с земельными участками.

Достижение в сделке правовых последствий возможно в том случае, если она будет удовлетворять условия, с которыми закон связывает ее действительность. Таких условий выделяют четыре:

Первое условие относится к содержанию сделки и означает, что содержание сделки не должно противоречить закону, подзаконным нормативным актам. Содержание должно быть таким, чтобы его возможно было исполнить.

Второе условие относится к участникам сделки. Сделки могут совершать право и дееспособные лица. Участниками сделки могут быть и недееспособные лица, однако от их имени совершают сделку законные представители. Частично и ограниченно дееспособные лица на совершение сделок должны получить согласие родителей или попечителей, за исключением сделок, совершение которых допускается законом и, на совершение которых такого согласия не требуется.

Третье условие касается субъективной стороны сделки и означает необходимость соответствия воли лица, его волеизъявления. Воля - это определенное желание, намерение лица вступить в сделку, то есть его психическое состояние. Пока воля лицом не изъявлена, остается неизвестным его желание совершить сделку. Выражение воли во вне называется волеизъявлением. В случаях несовпадения воли и волеизъявления в силу каких-либо причин (угроза со стороны третьих лиц, заблуждение самим лицом в отношении совершаемой сделки и т.п.) возникает необходимость признания сделки недействительной. Воля может быть изъявлена письменно, устно, с помощью конклюдентных действий и путем молчания. Например, при продаже доли земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, необходимо предложить ее сначала собственникам, а лишь потом другим посторонним лицам. Собственникам дается месяц на то, чтобы они выразили свое желание или нежелание купить долю. Свое волеизъявление они могут выразить письменно (покупают они долю или нет) или вообще никак не отреагировать на полученное предложение (т. е. действовать по умолчанию -

молчат, значит, согласны с тем, чтобы доля была продана другому постороннему лицу). Несоблюдение такой процедуры продажи доли может привести к признанию сделки недействительной.

Четвертое условие сделки касается соблюдения ее формы (ст. 158 ГК). В устной форме, во-первых, совершается сделка, для которой законом или соглашением сторон не установлено письменная форма. Во-вторых, исполняемые при самом их совершении, за исключением сделок, для которых установлена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы, которых влечет их недействительность. В-третьих, сделки во исполнение договора, заключенные в письменной форме, могут по соглашению сторон совершаться устно, если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору (ст. 159 ГК). Письменная форма должна совершаться путем составления документа, выражающего его содержание и подписанного лицами, совершающими сделку. Помимо этого правовыми актами или соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и др.). Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе сделку может подписать другое лицо. Подпись последнего должна быть засвидетельствована нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать ее собственноручно (ст. 160 ГК). Письменная форма может быть простой и нотариальной.

6 Виды недействительных сделок и их последствия.

- Оспоримая сделка – это сделка, являющаяся недействительной по основаниям, установленным Гражданским кодексом РФ, в силу признания ее таковой судом.

Ничтожная сделка – это сделка, являющаяся недействительной по основаниям, установленным Гражданским кодексом РФ, независимо от признания ее таковой судом. Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Таким образом, законодательством установлена презумпция ничтожности недействительной сделки.

Юридические составы ничтожных сделок, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, включают в себя:

- сделки, совершенные с целью, противной основам правопорядка и нравственности,
- сделки, совершенные гражданином, признанным недееспособным,

- сделки, совершенные лицами, не достигшими 14 лет,
- сделки, совершенные с нарушением формы, если законом предусмотрены такие последствия,
- сделки, совершенные с нарушением требования о их государственной регистрации,
- мнимые и притворные сделки.

Мнимая сделка – это сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна

Притворная сделка – это сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна (например, вместо договора купли-продажи квартиры супруг приобретает квартиру по договору дарения без согласия супруги). К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

Юридические составы оспоримых сделок, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, включают в себя:

- сделки юридического лица, выходящие за пределы его правоспособности,
- сделки, совершенные с выходом за пределы ограничений полномочий на совершение сделки,
- сделки, совершенные несовершеннолетними в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет,
- сделки, совершенные гражданином, ограниченным судом в дееспособности,
- сделки, совершенные гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими,
- сделки, совершенные под влиянием заблуждения
- сделки, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств.

Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Последствия недействительности сделок. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Двусторонняя реституция;

Односторонняя реституция;

Возмещение реального ущерба;

Недопущение реституции.

Двусторонняя реституция применяется во всех случаях, когда иное не предусмотрено законом. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах. Двусторонняя реституция применяется при нарушении формы сделки, при совершении сделок гражданами, ограниченными в дееспособности, малолетними и др.

Односторонняя реституция состоит в том, что исполненное по сделки получает обратно лишь одна сторона – добросовестная. Недобросовестная сторона исполненного не получает, оно переходит в доход государства. Например, по сделкам, совершенным под влиянием обмана, угрозы, насилия. Виновная сторона не получает исполненного обратно.

Возмещение реального ущерба применяется по сделкам, совершенным гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства. Дееспособная сторона обязана возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

Недопущение реституции и обращение всего полученного в доход государства применяется к сделкам, совершенным с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности. При наличии умысла у обеих сторон такой сделки - в случае исполнения сделки обеими сторонами - в доход Российской Федерации взыскивается все полученное ими по сделке, а в случае исполнения сделки одной стороной с другой стороны взыскивается в доход Российской Федерации все полученное ею и все причитавшееся с нее первой стороне в возмещение полученного.

7 Общие и специальные правила земельно-правовых сделок.

Общие правила земельно-правовых сделок сводятся к следующему:

1) земельно-правовая сделка может быть совершена только между правомочными субъектами, к числу которых отнесены:

- а) дееспособные граждане, т.е. лица, достигшие восемнадцатилетнего возраста, не лишенные по суду дееспособности и не ограниченные в ней. В противном случае совершенная земельно-правовая сделка может быть оспорена в суде заинтересованным в этом лицом и признанной незаконной со всеми вытекающими из этого последствиями;
- б) организации, обладающие правами юридического лица, если их уставная правоспособность допускает совершение подобных сделок.

2) Если земельно-правовая сделка осуществляется через представителей, то они должны быть:

а) дееспособными, т.е. совершеннолетними и не лишенными дееспособности в судебном порядке;

б) иметь надлежащие полномочия на совершение данной сделки.

3) Земельно-правовая сделка обязательно предполагает активные действия субъектов этого правоотношения: регистрации сделки в регистрационной палате и т.п. Пассивные действия не могут служить основанием для заключения сделки, поскольку заключение земельно-правовых сделок предполагает по закону только активные действия. Активные действия могут повлечь за собой заключение земельно-правовой сделки в том случае, если они направлены на достижение определенной юридической цели.

4) При заключении земельно-правовых сделок должна обеспечиваться свобода воли сторон, поскольку дефект этой воли является основанием для признания недействительности сделки по суду

5) Земельно-правовая сделка не должна противоречить закону, поскольку признание ее незаконности влечет по суду признание ее недействительности с применением двойной регистрации.

Законность сделки определяется по следующим направлениям:

а) по форме, т.е. по документальному оформлению ее. Как правило, сделки в земельном отношении имеют регламентированную законом форму, преимущественно типовую;

б) по процедуре заключения, нарушение которой может повлечь также незаконность сделки.

в) по содержанию земельно-правовой сделки, в которой должны быть существенные условия:

- установленные законом.

- устанавливаемые сторонами.

- по продаваемому объекту.

Специальное правило земельно-правовых сделок заключается в следующем:

1) Земельно-правовые сделки совершаются под контролем государства, полномочия которого осуществляют органы местной администрации и другие надведомственные органы.

2) Земельно-правовые сделки ограничиваются кругом субъектов, в который могут входить лишь лица, предусмотренные законом

3) Земельно-правовые сделки ограничиваются видами земель, которые могут быть объектами этих сделок. В частности, не подлежат продаже при приватизации

государственных и муниципальных предприятий земли, представленные для ведения сельского хозяйства, использования и охраны недр; земли, зараженные опасными веществами и подверженные биологическому заражению; земельные участки, находящиеся во временном пользовании и другие.

4) Земельно-правовые сделки осуществляются по особой, предусмотренной законом форме, нарушение которой влечет за собой, с одной стороны, возможное признание данной сделки недействительной, а с другой стороны - возможность привлекать к ответственности лиц, виновных в нарушении этой формы и процедуры.

5) Земельно-правовые сделки регламентированы законодательством таким образом, чтобы посредством их обеспечивать рациональное использование земель, вовлеченных в сферу этих сделок. Это достигается тем, что дополнительно к договорным обязательствам лица, получившие земельный участок по земельно-правовым сделкам обязаны использовать его с соблюдением всех уставных правил: эффективно, рационально, в строгом соответствии с целевым назначением и т.п.

6) правовое обеспечение земельно-правовых сделок осуществляется через механизм применения санкций за нарушение договорных обязательств: расторжение сделок, условия которых нарушается; взыскание убытков, причиненных нарушением договорных обязательств; другие неблагоприятные последствия. Рассмотрим их по отдельности. Санкции за нарушение договорных обязательств можно подразделить на законные и договорные.

1. 2 Лекция №2 (1 часа).

Тема: «Правовое регулирование купли-продажи земельного участка»

1.2.1 Вопросы лекции

1. Понятие договора купли-продажи земельного участка.
2. Земельный участок как объект купли-продажи.
3. Форма и цена договора купли-продажи земельного участка.
4. Стороны договора купли-продажи земельного участка. Права и обязанности сторон.
5. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или других находящихся на нем объектов недвижимости.
6. Права на недвижимость при продаже земельного участка.
7. Передача земельного участка по договору купли-продажи.

1.2.2 Краткое содержание вопросов

1 Понятие договора купли-продажи земельного участка.

Купля-продажа земельных участков регулируется ст. 450—490 ГК РФ, а также ст. 37 ЗК РФ.

Сделка по купле-продаже участка совершается собственником, выступающим в роли продавца, и покупателем или уполномоченными ими лицами с оформлением договора купли-продажи (купчей). По договору купли-продажи земельного участка продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму. Стороны договора не вправе изменять целевое назначение земельного участка, являющегося предметом договора.

Купля-продажа участка возможна при отсутствии земельных споров по участку и иных установленных законодательством причин, препятствующих заключению сделки.

2 Земельный участок как объект купли-продажи.

Земельный участок — пространственная граница государственного суверенитета, территория, на которую распространяются властные полномочия государства. Земля является объектом недвижимости, причем любое иное имущество, прочно связанное с ней, является недвижимостью только в силу своей связи с землей.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

3 Форма и цена договора купли-продажи земельного участка.

Существенным условием договора купли-продажи земельного участка выступает цена за участок (п.1 ст. 555 ГК РФ). Порядок оплаты по договору определяется сторонами договора самостоятельно. Закон допускает такие способы оплаты, как рассрочка, кредит, атак же предварительная оплата.

При продаже земельного участка в рассрочку или кредит (п. 5 ст. 488 ГК РФ) он находится у продавца в залоге, пока не будет выплачена вся сумма за участок.

Размер продаваемого участка не может превышать предельную норму предоставления, установленную в данном районе.

Цена договора определяется соглашением сторон. В случаях приобретения земельных участков частными лицами у местной администрации цена участка, как правило, определяется на основании нормативной цены земли.

Форма договора купли-продажи земельного участка может быть простой или нотариальной (по желанию сторон), так как обязательного нотариального удостоверения договора купли продажи земли гражданское законодательство не предусматривает.

4 Стороны договора купли-продажи земельного участка. Права и обязанности сторон.

Сторонами договора купли-продажи земельного участка выступают продавец и покупатель.

Продавец вправе: требовать от покупателя оплаты земельного участка в порядке и сроки, установленные договором; в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

Продавец обязан: при заключении договора предоставить покупателю достоверную и максимально полную информацию о продаваемом земельном участке; передать земельный участок в собственность покупателя в качественном состоянии, не состоящим по арестом (запрещением), свободным от прав третьих лиц (за исключением случая, когда покупатель согласился принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц, названными в договоре); подписать документ о передаче в срок, установленный;

Покупатель вправе: требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора купли-продажи и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о земельном участке; в случае уклонения продавца от подписания документа о передаче земельного участка требовать передачи ему земельного участка, на условиях, предусмотренных договором купли-продажи либо возмещения причиненных ему убытков; в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

Покупатель обязан: оплатить земельный участок в порядке и сроки, установленные договором; подписать документ о передаче в срок, установленный договором; обратиться в орган юстиции с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок (не уклоняться от государственной регистрации).

5 Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или других находящихся на нем объектов недвижимости.

При продаже земельного участка с находящимися на нем зданием, сооружением или иной недвижимостью, которые принадлежат продавцу, без передачи в собственность покупателю участка, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи (ст. 553 ГК РФ).

При продаже здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (ст. 552 ГК РФ). Вид этих прав определяется в зависимости от того, является ли продавец собственником земельного участка:

1. если продавец — собственник земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, то покупателю передается право собственности либо предоставляется иное предусмотренное договором продажи недвижимости вещное право или право аренды на соответствующую часть земельного участка; в случае, когда договором такое право не предусмотрено, к покупателю переходит право собственности на эту часть земельного участка (п. 2 ст. 552 ГК РФ);

2. если продавец не является собственником земельного участка, на котором расположена продаваемая недвижимость, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости; при этом продажа недвижимости допускается без согласия собственника участка, если такая продажа не противоречит условиям пользования участком, установленным законом или договором (п. 3 ст. 552 ГК РФ).

При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

6 Права на недвижимость при продаже земельного участка.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

7 Передача земельного участка по договору купли-продажи.

Передача земельного участка в собственность покупателя по договору купли-продажи - это совокупность действий продавца, совершаемых для фактического и юридического введения покупателя во владение, пользование и распоряжение недвижимостью. Заключение договора купли-продажи порождает для продавца две взаимосвязанные, но не тождественные обязанности - фактически передать имущество покупателю и перевести на него титул собственника имущества. Обязательство продавца передать земельный участок считается исполненным после его вручения покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом или договором (абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Необходимо принимать во внимание не буквальный смысл слова "вручение", а значение, которое этому термину придает закон. Так, согласно п. 1 ст. 224 ГК РФ вещь считается врученной с момента фактического поступления во владение приобретателя. Иными словами, исполнение обязанности продавца вручить недвижимость покупателю означает предоставление покупателю возможности беспрепятственно вступить в право владения недвижимостью. Таким образом, для признания фактической передачи недвижимости состоявшейся необходимо совершение двух юридически значимых действий - вручение имущества покупателю и подписание сторонами соответствующего документа о передаче.

1. 3 Лекция №4 (1 часа).

Тема: «Правовое регулирование аренды земельного участка»

1.3.1 Вопросы лекции

1. Понятие договора аренды земельного участка.
2. Предмет договора аренды земельного участка.
3. Форма и государственная регистрация договора аренды земельного участка.
4. Срок договора аренды земельного участка.

5. Права и обязанности сторон договора. Права третьих лиц. Изменение сторон в договоре аренды земельного участка.
6. Субаренда земельного участка.
7. Арендная плата. Формы арендных платежей.

1.3.2 Краткое содержание вопросов

1 Понятие договора аренды земельного участка.

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. Особенность договоров данного вида — сохранение за арендодателем титула собственника, а значит, и всей полноты ответственности за состояние арендуемого земельного участка. Лишь при защите нарушенных земельных прав арендатор вправе выступать от имени собственника земельного участка, в том числе и без доверенности, если его действия ограничиваются рамками законной защиты.

Аренда земельных участков — это одна из разновидностей земельно-правовых сделок, основные признаки которой срочность, возмездность, возвратность, целевой характер, самостоятельная хозяйственная деятельность арендатора.

2 Предмет договора аренды земельного участка.

Земельные участки могут быть предметом договора аренды в соответствии со ст. 607 ГК РФ.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков (ст. 607 ГК РФ). К этим особенностям обращается земельное законодательство. К ним относятся особые условия предоставления в аренду и использования арендуемых земель различных категорий, особенности аренды земельных долей и др.

Чтобы стать предметом аренды, земельный участок должен быть выступать в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. В договоре должно быть четко указано местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие точно установить и идентифицировать соответствующий земельный участок.

3 Форма и государственная регистрация договора аренды земельного участка.

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. В случае несоблюдения правил о форме договора

либо о его государственной регистрации договор считается незаключенным.

Исключение составляют краткосрочные договоры аренды земельных участков. Согласно п. 2 ст. 26 ЗК договоры аренды земельного участка, а также субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

4 Срок договора аренды земельного участка.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков (ст. 607 ГК РФ). К ним относятся особые условия предоставления в аренду и использования арендуемых земель различных категорий, особенности аренды земельных долей и др.

Срок аренды устанавливают стороны, его заключающие. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Федеральное земельное законодательство не содержит указаний о предельных сроках аренды земельных участков. В ряде случаев субъекты РФ устанавливают максимальные сроки аренды. Наиболее распространенные — краткосрочные (до 5 лет) и долгосрочные (до 50 лет) сроки аренды.

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

Также возможно заключение договора аренды без указания срока, этом случае аренда считается постоянно действующей и прекращающейся по заявлению стороны, желающей прекратить арендные отношения, которая обязана предупредить о своем намерении контрагента не менее чем за три месяца до намечаемого прекращения арендных отношений.

5 Права и обязанности сторон договора. Права третьих лиц. Изменение сторон в договоре аренды земельного участка.

Право предоставления имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду

Права и обязанности сторон арендных отношений определяются договором.

Арендатор вправе:

1. использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также водные объекты в соответствии с законодательством РФ;

2. возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением категории земель и разрешенным использованием с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

3. проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными действующим законодательством, экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

4. осуществлять другие права по использованию земельного участка, предусмотренные законодательством.

В части исполнения условий договора на арендаторе лежат следующие обязанности:

1. своевременное внесение платы за пользование земельным участком (ст. 614 ГК РФ);
2. использование земли в соответствии с договором (ст. 615 ГК РФ); поддержание земельного имущества в надлежащем состоянии, несение расходов на поддержание его в этом состоянии, если иное не установлено законом или договором аренды (ст. 616 ГК РФ).

Арендодатель тоже имеет права и обязанности. На основании ст. 619 ГК РФ арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно, если арендатор:

1. пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;
2. существенно ухудшает качество земель;
3. более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату.

Арендодатель обязан:

1. передать арендатору земельный участок в сроки и в состоянии, которые соответствуют условиям договора и назначению земельного участка. Земельный участок передается вместе со всеми принадлежностями, необходимыми для его использования. В том случае, если земельный участок и принадлежности сопровождают определенные документы, последние также должны быть переданы арендатору;
2. предупредить арендатора о правах третьих лиц на участок;

3. передать арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям договора по площади угодий и качеству, указанным в приложении к договору;

В случае смерти арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор аренды с одним из его наследников при его согласии стать арендатором;

4. возмещать по истечении срока аренды полностью или частично расходы по освоению земель и улучшению качества сельскохозяйственных угодий, понесенные арендатором.

6 Субаренда земельного участка.

Субаренда земельных участков -срочное (в пределах срока договора аренды), возмездное пользование земельными участками; в субаренду арендованный земельный участок имеет право передать арендатор этого участка, за исключением резидентов особых экономических зон -арендаторов земельных участков без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное; на субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные названным Кодексом; договоры С., заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

7 Арендная плата. Формы арендных платежей.

Арендная плата определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ. Арендная плата может взиматься в денежной или натуральной форме, отдельно или в составе общей аренды за все арендуемое имущество, когда кроме земли в аренду переданы строения, сооружения и другие материальные и природные ресурсы. Конкретные виды внесения арендной платы товарами, услугами или путем комбинированных выплат в денежной и натуральной формах определяются дополнительными соглашениями между сторонами. При отсутствии такого соглашения арендатор выплачивает арендодателю арендную плату в денежной форме равными частями ежемесячно или ежеквартально

Законодательством предусматриваются и условия изменения арендной платы: по соглашению сторон, в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год, а также возможность установления минимальных сроков пересмотра арендной платы или сроков ее пересмотра для отдельных видов имущества.

2.МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

2.1 Практическое занятие №1 (2 часа).

Тема: Оборотоспособность земельных участков

2.1.1 Задание для работы:

1. Понятие оборотоспособности земельных участков.
2. Земельный участок как объект гражданско-правовых сделок. Гражданско-правовой и земельно-правовой аспекты.
3. Ограничение оборотоспособности земельных участков.
- 4.Земельные участки, изъятые из оборота.
5. Земельная доля как объект гражданско-правовых сделок.

Подготовка к занятиям

1. Ознакомьтесь с понятием «оборотоспособность объектов гражданских прав» (Ст. 129 ГК РФ. Ч.1).
2. Изучите основные признаки оборотоспособности земельных участков.
3. Определите соотношение гражданского и земельного законодательства в данной области общественных отношений.
4. Ознакомьтесь с нормами земельного законодательства, которые ограничивают или исключают земельные участки из гражданского оборота.

2.1.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить понятия: оборотоспособность земельных участков, сделки, земельные доли,

2.1.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия оборотоспособности земельных участков

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики.

- формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.2 Практическое занятие №2 (2 часа).

Тема: Понятие и содержание гражданского оборота земельных участков

2.2.1 Задание для работы:

1. Понятие и предмет регулирования гражданского оборота земель.
2. Правовые основы регулирования гражданского оборота земель.
3. Методы государственного регулирования гражданского оборота земель.
4. Понятие и виды сделок с земельными участками.
5. Условия действительности сделок с земельными участками.
6. Виды недействительных сделок и их последствия.
7. Общие и специальные правила земельно-правовых сделок.

Подготовка к занятиям

1. Изучите правовые основы сделок с земельными участками.
2. Приведите примеры сделок с земельными участками.
3. Проанализируйте условия действительности сделок.
4. Изучите гражданско-правовые основы действительных и недействительных сделок с земельными участками.
5. Рассмотрите судебную практику по теме практического занятия.

2.2.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить понятия: земельно-правовые сделки и гражданский оборот земли, действительные и недействительные сделки с земельными участками

2.2.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия земельно-правовые сделки и гражданский оборот земли

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики.

- формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.3 Практическое занятие №3 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование купли-продажи и аренды земельных участков»

2.3.1 Задание для работы:

1. Понятие договора купли-продажи и аренды земельного участка.
2. Земельный участок как объект купли-продажи и аренды.
3. Форма и цена договора купли-продажи и договора аренды земельного участка.
4. Стороны договора купли-продажи и договора аренды земельного участка. Права и обязанности сторон.
5. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или других находящихся на нем объектов недвижимости.
6. Права на недвижимость при продаже земельного участка.
7. Субаренда земельных участков.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование купли-продажи земельного участка

Задачи:

Гражданка Р. купила у гражданина Ю. дачу с земельным участком в с. Шумейко. После того, как договор купли-продажи был составлен, они обратились в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации данного договора.

В государственной регистрации им было отказано на основании того, что отсутствовали нотариальное заверение договора, чертёж границ земельного участка и его кадастровый номер.

Правомерен ли отказ органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в данном случае?

Гражданка Р. купила у гражданина Ю. дачу с земельным участком в с. Шумейко. После того, как договор купли-продажи был составлен, они обратились в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации данного договора.

В государственной регистрации им было отказано на основании того, что отсутствовали нотариальное заверение договора, чертёж границ земельного участка и его кадастровый номер.

С какого момента возникает право собственности на земельный участок по договору купли-продажи?

Задачи:

ООО «Дачник» заключило договор аренды земельного участка с администрацией муниципального образования для строительства дачных домиков и летнего кафе в районе с. Шумейко на берегу реки. Спустя некоторое время ООО «Дачник» облагородило арендованный земельный участок, наполнило его песком и оборудовало частный песчаный пляж с платным входом. Граждане, не желающие оплачивать отдых на платном пляже, обратились в администрацию Г. Энгельса с жалобой на руководство ООО «Дачник», в которой они утверждают, что имеют право пользоваться указанным пляжем бесплатно.

Администрация г. Энгельса направила жалобу в территориальный орган Федерального агентства водных ресурсов. Через 10 дней из агентства был получен письменный ответ, из которого следовало, что арендатор ООО «Дачник» должным образом не согласовал с ним использование земельного участка и водного объекта для организации платного пляжа.

Должно ли было ООО «Дачник» обращаться за разрешением и согласовывать использование арендованного земельного участка с территориальным органом Федерального агентства водных ресурсов?

Могут ли граждане в данном случае обратиться в суд?

Составьте проект ответа гражданам, обратившимся в администрацию г. Энгельса.

Участники сельскохозяйственного предприятия «Муму» предоставили в аренду главе крестьянского хозяйства земельные доли, принадлежащие им на праве собственности. Согласно договора арендатор обязался предоставлять арендодателям часть выращенной на арендованном земельном участке сельскохозяйственной продукции.

Каков порядок предоставления земельных долей в аренду?

Определите порядок выделения земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения в натуре.

Фермер Петров, арендующий земельный участок сельскохозяйственного назначения у фермера Козлова, построил на данном участке теплицу для выращивания и последующей продажи овощной рассады на рынке. Козлов, узнав об этом, обратился в арбитражный суд с исковым заявлением, где указал, что в число прав арендатора не входит право на продажу земли с арендуемого земельного участка.

Правомерно ли в данном случае заключение договора аренды земельного участка?

Какое решение должен принять арбитражный суд?

2.3.2 Краткое описание проводимого занятия:

Решение задач осуществляется студентом самостоятельно до практического занятия. Предлагаемые ответы на поставленные в задаче вопросы должны обязательно обосновываться ссылками на нормы нового ЗК РФ. При этом студент обязан изучить все изменения и дополнения, внесенные в земельное законодательство на момент выполнения им задания. Если в руководящих постановлениях Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ), а также в решениях Конституционного Суда РФ есть разъяснения, касающиеся обстоятельств, изложенных в задаче, то необходимо привести их, указать название постановления или решения и соответствующий пункт. При решении задач положительно будут оцениваться анализ студента теоретических источников по теме задачи, использование им материалов местной и общероссийской практики.

2.3.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности источников земельного права.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики;

- формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.4 Практическое занятие №4 (2 часа).

2.4 Тема: «Правовое регулирование земельных участков. Мена. Дарение»

2.4.1 Задание для работы:

1. Правовое регулирование мены и дарения земельных участков
2. Понятие договора мены и дарения земельных участков
3. Специфика договора мены и дарения земельных участков. Понятие равноценного земельного участка.
4. Предмет договора мены и договора дарения.
5. Форма договора мены и дарения.
6. Стороны договора. Права и обязанности сторон.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование мены и дарения земельных участков

Задача:

Гражданин Рощин К., имеющий в собственности земельный участок площадью 0.10 га и использующий его для ведения ЛПХ, решил обменять его на земельный участок площадью 0.08 га, расположенный ближе к его дому.

Составьте проект договора мены земельного участка

Задачи:

Гражданин Алексеев, получивший по наследству от своего отца домовладение, расположенное на земельном участке размером 4000 кв. м, не переоформляя право на земельный участок, передал жилой дом в дар в равных долях троим сыновьям и такую же долю в домовладении оставил за собой. Договоры дарения нотариально удостоверены и зарегистрированы в Бюро технической инвентаризации.

Впоследствии совладельцы домовладения обратились с заявлением об оформлении права собственности на земельный участок в органы местного самоуправления. Орган местного самоуправления издал постановление о передаче земельного участка в собственность за плату совладельцам домовладения.

В соответствии с данным постановлением совладельцы провели работы, связанные с землеустройством. Однако, при согласовании границ земельного участка с соседом – АО «Ромашка», оказалось, что часть участка Алексеева оказалась занятой этой организацией. АО «Ромашка» предъявило Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, основанием которого явилось постановление администрации области о предоставлении земельного участка указанному обществу.

Совладельцы домовладения считают, что их права на землю нарушены и подлежат защите.

Каким образом следует разрешить данный спор?

Гражданин К., использующий земельный участок площадью 0.12 га для ведения садоводства, решил подарить 0.6 га земли своему родному брату, 0.6 га завещал сыну.

Правомерны ли действия гражданина К.?

Разъясните порядок дарения и наследования земельных участков.

2.4.2 Краткое описание проводимого занятия:

Решение задач осуществляется студентом самостоятельно до практического занятия. Предлагаемые ответы на поставленные в задаче вопросы должны обязательно обосновываться ссылками на нормы нового ЗК РФ. При этом студент обязан изучить все изменения и дополнения, внесенные в земельное законодательство на момент выполнения им задания. Если в руководящих постановлениях Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ), а также в решениях Конституционного Суда РФ есть разъяснения, касающиеся обстоятельств, изложенных в задаче, то необходимо привести их, указать название постановления или решения и соответствующий пункт.

При решении задач положительно будут оцениваться анализ студента теоретических источников по теме задачи, использование им материалов местной и общероссийской практики.

2.4.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности земельного законодательства.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики;

- формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.5 Практическое занятие №5 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование земельных участков. Рента. Залог»

2.5.1 Задание для работы:

1. Общие положения о ренте.
2. Постоянная рента.
3. Пожизненная рента.
4. Форма и размер постоянной ренты.
5. Специфика пожизненной земельной ренты.
6. Права и обязанности сторон пожизненной земельной ренты.
7. Размер и форма пожизненной ренты.
8. Прекращение рентных отношений.

1. Понятие и сущность залога. Отличие залога от ипотеки.
2. Основания возникновения и прекращения залоговых правоотношений
3. Понятие договора об ипотеке. Предмет договора об ипотеке.
4. Оценка заложенного земельного участка.
5. Государственная регистрация ипотеки.
6. Стороны договора об ипотеке. Права и обязанности залогодателя и залогодержателя.
7. Обращение взыскания на заложенный земельный участок. Обращение взыскания в судебном и внесудебном порядке.

Подготовка к занятиям

1. Схематически изобразите основные причины прекращения рентных отношений.
2. Составьте таблицу, в которой запишите права и обязанности сторон пожизненной ренты.

Задачи:

Гражданин Я. Заключил договор с банком «Русь», обеспечив его залогом своего имущества, включая принадлежащий ему земельный участок. В связи с нарушением сроков возврата кредита банк «Русь» обратился с иском в суд об обращении взыскания на имущество налогоплательщика, включая также земельный участок.

Суд иск удовлетворил, указав, что после вступления в законную силу судебного решения имущество ответчика переходит к истцу в счёт обеспечения возврата кредитной суммы.

Правомерно ли решение судьи?

Каков порядок обращения взыскания на земельный участок по договору залога (ипотеки)?

2.5.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практических ситуаций, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить понятия: постоянная рента, договор ренты, пожизненная рента, прекращение рентных отношений

2.5.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности земельного законодательства.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики;

- формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.