

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

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Гражданский оборот земель

Профиль образовательной программы: гражданско-правовой, земельно-правовой

Форма обучения: очная

СОДЕРЖАНИЕ

1. Конспект лекций.....	3
1.1 Лекция №1 «Оборотоспособность земельных участков».....	3
1.2 Лекция №2 «Понятие и содержание гражданского оборота земельных участков».....	8
1.3 Лекция №3 «Правовое регулирование купли-продажи земельного участка».....	16
1.4 Лекция №4 «Правовое регулирование аренды земельного участка».....	20
1.5 Лекция №5 «Правовое регулирование мены земельных участков».....	25
1.6 Лекция №6 «Правовое регулирование дарения земельного участка».....	28
1.7 Лекция №7 «Правовое регулирование земельной ренты».....	32
1.8 Лекция №8 «Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка».....	36
1.9 Лекция №9 «Правовое регулирование наследования земельного участка».....	42
2. Методические указания по проведению практических занятий.....	48
2.1. Практическое занятие №1 «Оборотоспособность земельных участков»....	48
2.2. Практическое занятие №2 «Понятие и содержание гражданского оборота земельных участков».....	48
2.3. Практическое занятие №3 «Правовое регулирование купли-продажи земельного участка».....	49
2.4. Практическое занятие №4 «Правовое регулирование аренды земельного участка».....	50
2.5. Практическое занятие №5 «Правовое регулирование мены земельных участков».....	52
2.6. Практическое занятие №6 «Правовое регулирование дарения земельного участка».....	53
2.7. Практическое занятие №7 «Правовое регулирование земельной ренты»....	54
2.8. Практическое занятие №8 «Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка».....	55
2.9. Практическое занятие №9 «Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка».....	55
2.10. Практическое занятие №10 «Правовое регулирование наследования земельного участка».....	56

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

1. 1 Лекция №1 (2 часа).

Тема: «Оборотоспособность земельных участков»

1.1.1 Вопросы лекции:

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.

1.1.2 Краткое содержание вопросов

1 Понятие оборотоспособности земельных участков

В п. 1 ст. 129 ГК РФ дано определение понятия оборотоспособности объектов гражданских прав. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства: наследования, реорганизации юридического лица либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Под оборотоспособностью подразумевается возможность отчуждения объекта по договору купли-продажи, мены или дарения либо его перехода от одного лица в порядке универсального правопреемства (в форме наследования или реорганизации юридического лица).

В условиях формирования земельного рынка особое значение имеет формирование механизма перехода земельных участков от одного субъекта земельных правоотношений к другому. Ведущая роль в данном механизме отводится гражданско - правовому обороту земельных участков путем совершения сделок. Совершение сделок с земельными участками— один из наиболее динамично развивающихся институтов земельного права

Сделки с земельными участками имеют смешанный правовой режим, поскольку они одновременно регулируются и нормами гражданского, и нормами земельного права Российской Федерации. В настоящее время один из ключевых вопросов — соотношение норм гражданского и земельного права при правовом регулировании сделок с земельными участками. Соотношение норм гражданского и земельного права применительно к сделкам с землей определяется как соотношение общих и специальных норм. Нормы гражданского права действуют в случаях, когда отсутствует специальная земельная норма, регулирующая данные правоотношения, либо земельно-правовая норма содержит отсылку к гражданско-правовой норме.

Земельное законодательство руководствуется принципом, заложенным в п. 1 ст. 9 Конституции РФ: земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Поэтому сделки с землей должны регулироваться на ином, нежели в гражданском праве, принципе и совершаться собственниками только в отношении тех из них, которые разрешены земельным законодательством.

Общие требования к совершению гражданско-правовых сделок с землей содержатся в гл. 9 ГК РФ. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ). Земельное законодательство не содержит детального регулирования всех возможных сделок с землей. Подробно урегулированы ипотека (Федеральным Законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)¹, а также купля-продажа и аренда земель (ЗК РФ). В отношении иных сделок применяются преимущественно нормы Гражданского кодекса РФ.

2 Земельный участок как объект гражданско-правовых сделок. Гражданско-правовой и земельно-правовой аспекты.

В повседневной практике термины «земля» и «земельный участок» применяются как синонимы, хотя эти понятия имеют определенные различия. Термин «земля» может употребляться, когда речь идет о неосвоенной собственности, а «земельный участок» означает часть территории, на которой выполнены какие-то работы (улучшения), позволяющие использовать его по целевому назначению.

Согласно Гражданскому кодексу РФ земельный участок – это объект права собственности, территориальные границы которого определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельный кодекс РФ определяет земельный участок как объект земельных отношений – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Из определений земельного участка, установленного в приведенных нормах, следует, что такой участок может быть объектом земельных и гражданско-правовых отношений только при условии, что его границы "описаны и удостоверены в установленном порядке". Это касается и способности земельного участка быть объектом права собственности, права аренды и других прав на землю.

3 Ограничение оборотоспособности земельных участков.

К общим ограничениям по совершению сделок с землей можно отнести, в соответствии со ст. 27 ЗК РФ, следующие:

- Ограничены в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки

1. в пределах особо охраняемых природных территорий;
2. в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;
3. занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;
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. земельные участки в границах закрытых административно-территориальных образований, за исключением объектов, в связи с обслуживанием которых созданы данные закрытые административно-территориальные образования;
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; /предоставленные для нужд связи; /занятые объектами космической инфраструктуры; /расположенные под объектами гидротехнических сооружений; /предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
8. загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Установлены два основных ограничения в отношении совершения сделок с сельскохозяйственными землями: ограничивающие размер земельного участка и участие иностранцев.

Частные ограничения включают в себя:

Ограничения по предмету сделок:

1. не подлежат продаже при приватизации государственных и муниципальных предприятий земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства, использования и охраны недр; земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению; земельные участки, находящиеся во временном пользовании, и др.;
2. должны учитываться природоохранные требования, предъявляемые к использованию земель сельскохозяйственного назначения;
3. целевое назначение земельных участков при совершении сделок не может быть изменено.

Ограничения по субъектам сделок:

- 1) при продаже участков собственникам приватизированных предприятий на конкурсной или аукционной основе участниками этих конкурсов (аукционов) могут быть только собственники приватизированных предприятий;
- 2) собственником земли по результатам конкурса (аукциона) может быть лишь победитель его (лицо, наибольшим образом удовлетворившее конкурсные требования или предложившее в ходе торгов максимальную цену) и др.

Ограничение оборота земельных участков ЗК РФ устанавливает исходя из определенного перечня земель, которые вообще не могут быть предметом сделок либо являются предметом сделок, но с существенными ограничениями.

4 Земельные участки, изъятые из оборота.

Регулирование оборота земельных участков осуществляется в соответствии с нормами ЗК РФ. Для выполнения указанного правового регулирования в ЗК РФ установлены: категория земельных участков, изъятых из оборота. В ЗК РФ определены особенности их правового режима. Их правовой режим определяется согласно нормам ГК РФ невозможностью свободного отчуждения, а также перехода от одного лица к другому. В отношении к земельным участкам данное положение более жестко: согласно ЗК РФ, изъятые из оборота земли не допускается даже передавать в частную собственность, не то, что допускать переход их от одного лица к другому;

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

а) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ). Статья 95 ЗК РФ содержит порядок регулирования оборота земель особоохраняемых природных территорий. К ним относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

б) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

в) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

г) объектами организаций Федеральной службы безопасности;

д) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

е) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

ж) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

з) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

и) воинскими и гражданскими захоронениями;

к) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

5 Земельная доля как объект гражданско-правовых сделок.

Земельная доля объект земельных отношений, представляющий собой рассчитанную в гектарах площадь земли, без определения границ на местности. На земельные доли делились земельные участки, принадлежащие ранее колхозам и совхозам и иным сельскохозяйственным предприятиям.

Земельная доля может быть предметом гражданско-правовых сделок. Но так как доля индивидуально не определена в Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", предлагается перечень сделок, которые могут быть совершены с ними, например завещание, внесение ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, продажа или дарение другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной

организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Иные сделки могут быть совершены только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

1. 2 Лекция №2 (2 часа).

Тема: «Понятие и содержание гражданского оборота земельных участков»

1.2.1 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.

1.2.2 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, чтоб 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 сделке 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. 3 Лекция №3 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование купли-продажи земельного участка»

1.3.1 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.

1.3.2 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. 4 Лекция №4 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование аренды земельного участка»

1.4.1 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.

1.4.2 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, управомоченные 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.

1. 5 Лекция №5 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование мены земельных участков»

1.5.1 Вопросы лекции

1. Понятие договора мены.
2. Специфика договора мены земельных участков.
3. Понятие равноценного земельного участка.
4. Предмет договора мены.
5. Форма договора мены. Пакет прилагаемых документов к договору мены.
6. Государственная регистрация договора мены земельных участков.
7. Стороны договора. Права и обязанности сторон.

1.5.2 Краткое содержание вопросов

1 Понятие договора мены.

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Договор мены подчиняется нормам о купле-продаже (гл. 30 ГК), если они не противоречат правилам о мене и существу мены, изложенным в гл. 31 ГК (ст. 567-571 ГК).

Единственным существенным условием договора мены является его предмет. Условие о предмете, т.е. условие об обмениваемых товарах считается согласованным, если стороны определили наименование и количество товаров, подлежащих обмену (п.3 ст.455 ГК). Часто предметами обмена являются, с одной стороны, материалы, а с другой - продукция, выработанная из этих материалов. Договор мены является консенсуальным, взаимным, возмездным.

2 Специфика договора мены земельных участков.

Согласно ст.567 Гражданского кодекса РФ, договор мены земельных участков подразумевает передачу в собственность другой стороне земельного участка в обмен на

другой. Договор мены земельных участков основывается на правилах, применяемых к договору купли-продажи. Если они не противоречат правилам ст.31 Гражданского кодекса РФ о существе мены. Положение ст.37 Земельного кодекса РФ «Особенности купли-продажи земельных участков» о недействительности договора, распространяются на договор мены земельных участков.

Договор мены земельных участков предполагает, что эти объекты равноценны. Поэтому, будущие споры участников мены, о действительной цене имущества, ограничены.

В случае, когда цена одного из участков ниже цены другого земельного участка, предполагаемого на обмен, сторона обязана оплатить другой стороне разницу. Данные условия и форма компенсации должны отражаться в договоре.

3 Понятие равноценного земельного участка.

Равноценный земельный участок - характеристика земельного участка, учитывающая его местоположение, площадь, показатели плодородия или градостроительную ценность (наличие объектов социальной инфраструктуры, экологический фактор и др.). Определяется с учетом рыночной стоимости.

4 Предмет договора мены.

Предметом договора мены являются действия каждой из сторон по передаче в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление) другой стороны обмениваемого товара. Как и в случае с договором купли — продажи предмет договора мены включает в себя два рода объектов: объектом первого рода служат действия обязанных лиц по передаче друг другу обмениваемых товаров; объектом второго рода являются сами обмениваемые товары.

Гражданский кодекс РФ (гл. 31) не содержит специальных правил, регламентирующих предмет договора мены, поэтому его регулирование осуществляется нормами о купле — продаже (гл. 30 ГК), если это не противоречит существу мены (п. 2 ст. 567 ГК).

Условия о предмете договора мены относятся к числу существенных условий этого договора, как, впрочем, и всякого гражданско — правового договора (п. 1 ст. 432 ГК).

Если говорить об отдельных объектах, составляющих предмет договора мены, то необходимо подчеркнуть, что отсутствие в тексте договора условий (пунктов), определяющих объект первого рода (действия обязанных сторон), которые безусловно относятся к числу существенных условий договора мены, не влечет за собой признание

договора мены незаключенным, поскольку указанные условия будут определяться соответствующими диспозитивными нормами о купле — продаже.

5 Форма договора мены. Пакет прилагаемых документов к договору мены.

Договор мены недвижимости заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Соответственно не допускается такая разновидность письменной формы, как обмен письмами, телеграммами, факсами и т.д. При этом закон устанавливает, что несоблюдение письменной формы ведет к недействительности такого договора (ст. 550 ГК). С момента заключения договора в письменной форме у сторон возникают взаимные права и обязанности по передаче недвижимости друг другу. Следует отметить, что действующее законодательство не предусматривает обязательного нотариального удостоверения мены недвижимости (однако стороны могут это сделать добровольно).

Пакет прилагаемых документов к договору мены: 1. Заявление о государственной регистрации перехода права собственности 2. Документ об уплате государственной пошлины за регистрацию права собственности за правоприобретателем 3. Документ, содержащий описание объекта 4. Разрешение органа опеки и попечительства, в случае отчуждения, если объект недвижимого имущества или доля в праве общей долевой собственности принадлежит несовершеннолетнему, недееспособному, ограниченно дееспособному гражданину). 5. Отказ сособственников от права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимого имущества 6. Акт приема-передачи, в случае если сведения о передаче не указаны в договоре мены 7. Документы, подтверждение полномочий лица подписавшего договор, а также решение уполномоченного органа на сделку.

6 Государственная регистрация договора мены земельных участков.

Договор мены подлежит обязательной государственной регистрации в соответствующем органе юстиции, на территории которого расположены обмениваемые земельные участки. Государственная регистрация, договора мены земельными участками осуществляется в порядке, предусмотренном ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Таким образом, данный договор является основанием государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними, установленными действующим законодательством.

7 Стороны договора. Права и обязанности сторон.

Ввиду сходства мены с договором купли-продажи ГК не дает в гл. 31 подробной ее регламентации и устанавливает общее правило, согласно которому к договору мены применяются правила о купле-продаже (гл. 30), если они не противоречат правилам гл. 31 о мене, а также ее существу. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Однако многие нормы гл. 30 ГК к мене неприменимы, в частности о розничной продаже, контрактации и энергоснабжении, а также о денежных платежах. Кроме того, ГК содержит в главе о мене три дополнительные нормы, отражающие особенности этого договора: стоимость обмениваемых товаров (ст. 568), встречное исполнение обязательств (ст. 569) и переход права собственности (ст. 570).

1. 6 Лекция №6 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование дарения земельного участка»

1.6.1 Вопросы лекции

1. Понятие договора дарения.
2. Предмет договора.
3. Форма и государственная регистрация договора дарения земельного участка.
4. Стороны договора дарения. Права и обязанности сторон договора.
5. Дарение земельного участка, находящегося в совместной собственности.
6. Дарение земельного участка, на котором находятся здания, строения или сооружения
7. Ограничения, запрещение и отмена дарения.

1.6.2 Краткое содержание вопросов

1 Понятие договора дарения.

По договору дарения земельного участка одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность . Ничтожным является условие передачи земельного участка после смерти дарителя. Одаряемый вправе отказаться от дара до его получения. Если договор дарения зарегистрирован, отказ от дара также подлежит государственной регистрации. Отказ от земельного участка после оформления его в собственность является добровольным отказом от участка, прекращающим право собственности на него, и право на участок переходит к государству.

2 Предмет договора.

Предметом договора дарения могут выступать любые вещи, не изъятые из оборота, в том числе и такие специфические, как деньги и ценные бумаги. Дарение вещей, ограниченных в обороте (например, охотничьего оружия), не должно нарушать их специального правового режима, то есть одаряемым может выступать лишь лицо, имеющее соответствующее право на владение предметом дарения (например, член общества охотников или охотник-промысловик, имеющий лицензию).

Предмет договора дарения должен быть описан как конкретная вещь, право или освобождение от конкретной обязанности. В противном случае договор дарения содержащий лишь обещание подарить что-то неопределенное, считается незаключенным.

3 Форма и государственная регистрация договора дарения земельного участка.

Форма договора дарения зависит от цены дара, сторон и предмета договора. Например, в соответствии с п.3 ст.574 ГК РФ и ст.131 ГК РФ все договоры дарения недвижимого имущества должны заключаться в простой письменной форме, а также подлежат обязательной государственной регистрации. Простая письменная форма договора дарения соблюдается в случаях, когда

- дарителем является юридическое лицо, и стоимость дара превышает три тысячи рублей;
- договор содержит обещание дарения в будущем.

Из всех разновидностей договора дарения государственной регистрации подлежат лишь договоры дарения недвижимости.

4 Стороны договора дарения. Права и обязанности сторон договора.

Стороны в договоре дарения называются **дарителем** (в договоре пожертвования — жертвователь и благотворитель) и **одаряемым** (в договоре пожертвования — **благополучатель**).

В качестве сторон могут выступать не все субъекты гражданского права. Государство может быть одаряемым лишь в договоре пожертвования, а коммерческие организации не могут быть ни дарителями, ни одаряемыми.

Обязанности дарителя по договору дарения:

- 1.передать дар (эта обязанность переходит к правопреемникам дарителя в консенс. договорах, содержащих обещание подарить вещь, но не распространяется на договоры пожертвования);
- 2.сообщить одаряемому о недостатках даримой им вещи;
- 3.определить назначение использования дара благополучателю в договоре пожертвования;
- 4.нести расходы, связанные с передачей подарка.

Права дарителя по договору дарения:

- 1.отказаться от исполнения договора в случаях: а) если после заключения консенсуального договора у дарителя изменилось имущественное или семейное положение либо состояние здоровья, в результате чего исполнение договора существенно снизит уровень жизни дарителя, б) если после заключения консенсуального договора одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя либо члена его семьи;
- 2.отменить договор в случаях: а) умышленного лишения жизни дарителя одаряемым (решение должно быть вынесено судом по требованию наследников); б) обращения одаряемого с подаренной вещью, представляющей большую неимущественную ценность для дарителя, создают угрозу ее утраты; в) если дарение было совершено индивид. предпринимателем или юрид. лицом за счет средств, связанных с предпринимат. деятельностью, в течение 6 мес., предшествующих объявлению дарителя банкротом; г) если одаряемый умер раньше дарителя и условие об отмене договора было оговорено в нем; д) если благополучатель использовал дар не в соответствии с назначением, указанным жертвователем. Правила об отказе и отмене подарков не применяются к обычным подаркам небольшой стоимости;
- 3.оговорить в договоре условия, при кот. будет передано его имущество и он может потребовать его возврата (условия могут быть отлагательными и отменительными);
- 4.определить в договоре пожертвования цель, назначение использования дара.

Даритель не имеет права требовать встречного удовлетворения от одаряемого, т. к. договор является безвозмездным.

Права одаряемого по договору дарения:

- 1.получить дар;
- 2.отказаться от принятия дара;
- 3.изменить назначение использования дара в договоре пожертвования в случае изменившихся обстоятельств при согласии жертвователя, а в случае его смерти либо ликвидации юридического лица – жертвователя по решению суда.

Обязанности одаряемого по договору дарения:

- 1.использовать дар в соответствии с указаниями жертвователя о его назначении;
- 2.исполнять обязательства в отношении музейных предметов, полученных в дар (ст. 25 ФЗ «О музейном фонде РФ и музеях РФ»);
- 3.вести обособленный учет операций по использованию пожертвованного имущества, если благополучатель является юридическим лицом;
- 4.обращаться надлежащим образом с подаренной ему вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность;
- 5.возвратить подаренную вещь в случае отмены дарения, если она сохранилась в натуре, а все полученные в результате использования вещи (доходы, продукция) оставить, т. к. они являются собственностью одаряемого.

5 Дарение земельного участка, находящегося в совместной собственности.

Участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если при этом не нарушается требование о минимальном размере вновь образуемых земельных участков, которые установлены законами субъектов РФ в соответствии с требованиями законодательства о землеустройстве. В частности, не допускается выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Федерации в соответствии с требованиями законодательства Федерации о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

Аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.

6 Ограничения, запрещение и отмена дарения.

Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать одаряемому право на земельный участок (либо освободить одаряемого от имущественной обязанности), если после заключения договора имущественное или

семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях существенно снизит уровень его жизни.

Даритель может отменить договор, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил ему телесные повреждения. В случае его убийства одаряемым право требовать в суде отмены договора принадлежит наследникам дарителя.

По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в нарушение правил закона о несостоятельности (банкротстве) за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица несостоятельным (банкротом).

В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить договор в случае, если он переживет одаряемого.

Не допускается дарение земельных участков:

- 1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;
- 2) работникам лечебных, воспитательных учреждений, социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
- 3) государственным служащим и служащим муниципальных образований в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
- 4) в отношениях между коммерческими организациями.

Дарение земли, находящейся в общей совместной собственности, допускается по согласию всех ее участников.

1. 7 Лекция №7 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование земельной ренты»

1.7.1 Вопросы лекции

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

.9 Прекращение и расторжение договора пожизненной ренты.

1.7.2 Краткое содержание вопросов

31 Общие положения о ренте.

Право ренты земельных участков введено сравнительно недавно. Особенности заключения договоров ренты в настоящее время земельным законодательством не установлены. Не уделяет внимания ренте и ЗК РФ. В настоящее время, в связи с низкой ликвидностью земельных участков, рента по поводу земельных участков не имеет такого распространения, как, например, рента по поводу квартир.

Рентные отношения регулируются гл. 33 ГК РФ, в которой учтены некоторые особенности обременения рентой недвижимого имущества (в том числе земли).

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 либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением (ст. 583 ГК РФ).

2 Постоянная рента.

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 либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности. Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться, путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.

3 Форма и размер постоянной ренты.

Договор ренты заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Если предметом договора является недвижимое имущество, то он также подлежит государственной регистрации.

Постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором.

Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

4 Прекращение рентных отношений.

Основным основанием прекращения обязательства по выплате ренты является смерть ее получателя. В период жизни получателя ренты договор, может быть расторгнут по соглашению сторон, в том числе путем предоставления отступного, посредством сложения долга, а иногда и по односторонней инициативе получателя ренты.

При существенном нарушении договора получатель ренты вправе по своему усмотрению либо требовать от плательщика ренты ее выкупа, либо расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков (п. 1 ст.599 ГК). Выкуп имущества осуществляется на тех же условиях, которые установлены в отношении выкупа постоянной ренты, т. е. по цене, заранее оговоренной сторонами в договоре или определенной в соответствии с законом (ст. 594ГК). При этом, однако, получатель ренты пользуется одной ощутимой льготой.

5 Пожизненная рента.

В соответствии со ст. 596 Гражданского кодекса Российской Федерации пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты, как правило, считаются равными.

Сторонами пожизненной ренты является получатель и плательщик. Получателем пожизненной ренты может быть только гражданин, на период жизни которого она устанавливается. Причём пожизненная рента может выплачиваться как одному гражданину, так и нескольким.

По договору пожизненной ренты не допускается переход прав получателя ренты ни по договору уступки требования, ни в порядке наследования. Под выплату пожизненной ренты может быть передано движимое и недвижимое имущество. В отличие от постоянной ренты, которая может выплачиваться не только

деньгами в размере, определяемом договором, но выплата которой может быть предусмотрена в договоре и путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, пожизненная рента определяется в договоре только как денежная сумма, которая должна периодически выплачиваться получателю ренты в течение его жизни.

6 Специфика пожизненной земельной ренты.

Устанавливается на период жизни гражданина, передавшего имущество, или указанного им гражданина либо нескольких граждан, имеющих равные доли в праве на получение ренты; договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен; размер ренты определяется как денежная сумма, периодически выплачиваемая в течение всей жизни получателя; он должен быть не менее 1 МРОТ и подлежит индексации с учетом уровня инфляции. Если иное не предусмотрено договором, рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца; риск случайной гибели имущества лежит на плательщике ренты. Его обязательства сохраняются на тех же условиях даже при гибели имущества;

при существенном нарушении договора пожизненной ренты получатель вправе требовать от плательщика выкупа ренты, возврата квартиры, жилого дома или иного переданного имущества, если они были отчуждены бесплатно.

7 Права и обязанности сторон пожизненной земельной ренты.

Обязанности плательщика ренты:

- выплачивать ренту постоянно в полном размере даже в случае гибели имущества, переданного ему безвозмездно;
- оплачивать проценты, установленные договором либо в соответствии со ст. 395 ГК РФ за просрочку выплаты ренты;
- нести риск случайной гибели имущества или случайного повреждения его, переданного ему бесплатно;

Права плательщика ренты:

- отказаться от договора ренты путем выкупа ренты. Для этого он обязан предупредить получателя ренты за три месяца в письменной форме и выплачивать очередные суммы ренты вплоть до ее выкупа
- требовать уменьшения размера ренты или прекращения договора в случае гибели имущества, полученного за плату

Права получателя ренты:

- требовать от плательщика выплаты ренты

- передавать другому лицу свое право на получение ренты при жизни путем уступки требования, а после смерти получателя ренты это право переходит по наследству
- требовать от плательщика выкупа ренты при ненадлежащем исполнении им договора, а также в ряде случаев и при ненадлежащем исполнении им договора: когда полученное им под ренту имущество перешло к нескольким лицам в общее пользование либо разделено между ними, а также в случае, когда плательщик признан неплатежеспособным.

8 Размер и форма пожизненной ренты.

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с [законом](#) величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

9 Прекращение и расторжение договора пожизненной ренты

Основания прекращения постоянной ренты:

- общие основания для всех договоров (гл. 26 ГК РФ);
- специальные основания: а) требование получателя выкупить ренту (ст. 593 ГК РФ); б) требование плательщика прекратить договор из-за случайной гибели имущества, переданного под выплату ренты (п. 2 ст. 595 ГК РФ).

1. 8 Лекция №8 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка

1.8.1 Вопросы лекции

1. Понятие и сущность залога. Отличие залога от залога
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.

1.8.2 Краткое содержание вопросов

1 Понятие и сущность залога. Отличие заклада от залога

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (ст. 334 ГК РФ).

Сущность залога как обеспечительного обязательства состоит в том, что кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом (алиментные платежи, задолженность по заработной плате, прочие привилегированные требования).

Существуют два основных вида залога: 1) залог с передачей имущества залогодержателя (заклад); 2) залог с оставлением имущества у залогодателя. Выбор вида залога зависит обычно от соглашения сторон. Действующее законодательство не предусматривает возможность передачи имущества, являющегося предметом залога, в собственность залогодержателя. Всякие соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными, за исключением тех, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства.

При закладе заложенное имущество поступает во владение залогодержателя, который может пользоваться предметом заклада, если это предусмотрено договором. Когда пользование сопровождается извлечением доходов, то все, что приобретается таким способом, должно направляться на покрытие расходов по содержанию заложенного имущества либо засчитываться в погашение обеспеченного закладом долга (процентов по долгу).

При закладе возможности залогодателя, связанные с распоряжением заложенной вещью, ограничены, поскольку вещь передается во владение залогодержателя либо находится у залогодателя под замком, печатью или с иными знаками, свидетельствующими о том, что данное имущество находится в закладе.

2 Основания возникновения и прекращения залоговых правоотношений.

Залоговое правоотношение и вытекающее из него право залога может возникнуть как в силу договора, так и на основании других юридических фактов, указанных в законе. Залог возникает на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге (п. 3 ст. 334 ГК). Возникновения залога на основании закона должны быть соблюдены требования: во-первых, указано, какое имущество считается находящимся в залоге; во-вторых, определено, для обеспечения исполнения какого обязательства имущество признается находящимся в залоге; в-третьих, описаны обстоятельства (юридические факты), наступление которых необходимо для возникновения залога.

Важнейшим основанием возникновения права залога является договор. В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, а также у какой из сторон находится заложенное имущество (п. 1 ст. 339 ГК).

Основаниями прекращения залогового правоотношения выступают:

1) прекращение обеспеченного залогом обязательства (п. 1 ст. 352 ГК); 2) продажа заложенной вещи с торгов или ее обращение залогодержателем в свою собственность в процессе взыскания долга (п. 1 ст. 352 ГК). Помимо этого, залоговое правоотношение прекращается, в частности, при консолидации, т.е. совпадении залогодержателя и залогодателя в одном лице (например, ввиду приобретения залогодержателем заложенной вещи по наследству), конфискации заложенной вещи (п. 2 ст. 354 ГК) и переводе обеспеченного залогом долга на другое лицо, если залогодатель не согласился сохранить залог в обеспечение исполнения обязанности нового должника (ст. 356 ГК).

3 Понятие договора об ипотеке. Предмет договора об ипотеке.

Ипотека – это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором. При **ипотечном кредитовании** заемщик получает кредит на покупку недвижимости или другие цели. Его обязательством перед кредитором является погашение кредита, а обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. При этом покупать и закладывать можно не только жилье, но и другие объекты недвижимости - землю, автомобиль, яхту и т.д. Недвижимость, приобретенная с помощью ипотеки, является собственностью заемщика кредита с момента приобретения.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав), зарегистрировавшего это право залогодателя.

4 Оценка заложенного земельного участка.

Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Цена земельного участка устанавливается по общему правилу по соглашению сторон, заключающих договор ипотеки. Вместе с тем в данном случае применяется такое понятие, как нормативная цена земли, которая является нижней границей стоимости земельного участка. Устанавливается она решениями органов власти субъектов РФ в порядке и на условиях, предусмотренных Законом РФ от 11 октября 1991 г. "О плате за землю" (с изменениями и дополнениями). При определении нормативной цены земли учитываются его фактическая площадь и некоторые специальные показатели (районирование, местоположение, рельеф, качество почвы и т.д.).

5 Государственная регистрация ипотеки.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло

обеспечиваемое ипотекой обязательство. При этом истребование у заявителя иных касающихся залогодержателя документов и сведений не допускается.

Государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6 Стороны договора об ипотеке. Права и обязанности залогодателя и залогодержателя.

Сторонами по договору ипотеки выступают залогодержатель и залогодатель. В качестве залогодержателя выступают, как правило, юридические лица (банки и так далее). В качестве залогодателя выступает – дееспособное физическое лицо (заемщик) не моложе 18 лет.

Залогодатель по договору ипотеки обязуется:

- не отчуждать жилое помещение, не осуществлять его последующую ипотеку либо иным образом распоряжаться им без предварительного письменного согласия залогодержателя;
- Не сдавать квартиру или иное помещение в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его имущественными правами третьих лиц без предварительного письменного согласия залогодержателя;
- Принимать меры, необходимые для сохранения заложенного жилого помещения, включая текущий и капитальный ремонты;
- Уведомить залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного жилого помещения;
- Своевременно выплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, причитающиеся с него как с собственника жилого помещения, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника жилого помещения;
- Предоставлять по требованию залогодержателя не реже одного раза в год документы (квитанции), подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника жилого помещения;
- Потребовать застраховать в Страховой компании и за свой счет жилое помещение от рисков утраты и повреждения в пользу залогодержателя на срок действия договора ипотеки;
- Не изменять условия договора страхования без предварительного согласования с залогодержателем;

- Предоставлять возможность залогодержателю или его представителю периодически (не реже одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания заложенного жилого помещения, а так же состав лиц постоянно или временно проживающих в жилом помещении и основания для их проживания;

Помимо всего у залогодателя есть право владеть и пользоваться заложенным жилым помещением в соответствии с его назначением.

Залогодержатель в договоре ипотеки обязан:

- В случае полного погашения ипотеки выдать залогодателям документы, подтверждающие исполнение основного договора, обеспеченного ипотекой, а также передать залогодателям закладную;

- В случае передачи прав по закладной и самой закладной новому залогодержателю, сообщить об этом залогодателям в течении определенного времени;

Залогодержатель, как и залогодатель так же имеет определенные права и - ---прописывает их в договоре ипотеки:

- проверить состояние и условия содержания жилого помещения, а так же состав лиц, постоянно или временно проживающих в жилом помещении, и основания для их проживания.

- Потребовать надлежащего использования заложенного жилого помещения и принятия мер, необходимых для его сохранности.

- Передать права по закладной другому лицу путем совершения сделки и производства на закладной отметки о новом владельце закладной и передать саму закладную.

- На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя

7 Обращение взыскания на заложенный земельный участок. Обращение взыскания в судебном и внесудебном порядке.

Залогодержатель вправе обратиться взыскание на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

При расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем, которое может быть включено в договор об ипотеке или заключено в виде отдельного договора. Соглашение заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Такое согласие может быть дано до заключения договора об ипотеке. Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

1. 9 Лекция №9 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование наследования земельного участка»

1.9.1 Вопросы лекции

1. Понятие наследственного правоотношения.
2. Субъекты и объекты наследственного правоотношения.
3. Основания наследования: наследование по завещанию, наследование по закону.
4. Особенности наследования земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, огородных и дачных земельных участков.
5. Особенности наследования земельных участков, переданных в аренду.

1.9.2 Краткое содержание вопросов

1 Понятие наследственного правоотношения.

Наследственные правоотношения – общественные отношения, возникающие при переходе материальных и нематериальных благ умершего лица другим лицам в порядке наследования независимо от основания наследования. Состав наследственных правоотношений образуют элементы: субъекты, содержание и предмет наследственных правоотношений. Под содержанием наследственных правоотношений понимается совокупность прав и обязанностей его участников. На первое место выступает право наследника принять наследство, а корреспондирующей обязанностью третьих лиц следует считать непричинение препятствий в осуществлении наследником своего права. При принятии наследства наследник становится участником самых различных правоотношений. При принятии наследства наследник может быть обременен обязанностью, переходящей вместе с наследуемым имуществом (уплата долга в заемном

обязательстве). Однако наследник имеет право отказаться от вступления в данные правоотношения путем отказа от наследства.

2 Субъекты и объекты наследственного правоотношения.

Объектом наследственных отношений может быть вещь, иное имущество, а также нематериальные блага, принадлежащие на праве собственности умершему лицу (наследодателю). На праве наследования может переходить любое имущество и благо, принадлежащее наследодателю, если только оно не связано неразрывно с личностью наследодателя. Не включаются в состав наследства вещи или права на вещи, которыми наследодатель владел незаконно (оружие, наркотические средства или психотропные вещества). Наследник имеет право получить в наследство вещь, ограниченную в обороте только при наличии выданного разрешения на его имя на хранение или использование данной вещи. Однако если не имеется такое распоряжение у наследника, то данное имущество реализуется, а средства от реализации данного имущества передаются наследнику, которому должно было принадлежать имущество, ограниченное в гражданском обороте, за вычетом понесенных расходов на его реализацию.

В состав наследства могут входить также право получения денежных средств, не полученных наследодателем (пенсии, пособия). Страховая сумма не входит в состав наследства, если договор страхования заключен в пользу выгодоприобретателя. Страховая сумма является составляющей наследства, если наследодателем не была получена причитающаяся денежная компенсация до его смерти. Государственные награды, как правило, переходят наследникам для хранения как память. При наследовании пая или акций вопрос о возможности принимать участие в осуществлении дел в хозяйственном товариществе, потребительском кооперативе, акционерном обществе решается при помощи соответствующего законодательства.

Вместе с имуществом в наследство переходят и обязанности по его содержанию, по расчетам с долгами, которыми обременено данное имущество.

Неимущественные права, связанные неразрывно с личностью, не могут быть объектом наследования. Однако законами и иными нормативными актами предусмотрены категории прав, которые могут быть переданы в порядке наследования (право на издание книги, если она не была издана при жизни наследодателя по каким-либо основаниям, право на охрану прав авторства и иные права).

Круг субъектов наследственных правоотношений может определяться как при помощи завещания, так и на основании закона. Наследник не должен обладать полной дееспособностью или достичь определенного возраста. Наследниками могут быть как

физические, так и юридические лица. При этом первые не обязательно должны быть гражданами страны, гражданином которой является наследодатель. Наследниками могут быть иностранные лица (в данном случае существуют ограничения по наследованию земельных участков), лица без гражданства, а также юридические лица, российские и международные организации, иностранные государства, РФ, субъекты РФ, муниципальные образования.

Необходимо отметить, что наследником может быть только то юридическое лицо, которое существует на момент открытия наследства. Правопреемник юридического лица не является наследником.

Однако закон предусматривает призвание к наследованию по завещанию и в силу закона не только граждан, уже родившихся на момент открытия наследства, но и тех, кто еще не родился. Привлечение неродившегося гражданина к наследованию возможно только в том случае, если он был зачат до смерти наследодателя. Несмотря на то, что неродившийся ребенок также принимается во внимание при определении наследства, однако субъектом наследственных правоотношений он становится только после своего рождения, с оговоркой, что он родится живым. В случае рождения ребенка мертвым, он не считается призванным к наследству. Если при открытии наследства имеется зачатый ребенок, раздел наследуемого имущества откладывается до его рождения.

В случае наследования всего имущества завещателем Российской Федерации (в данном случае речь идет о так называемом выморочном имуществе), она не вправе отказаться от его принятия, так как при отказе от принятия наследства Российской Федерацией имущество приобретает статус бесхозного имущества, при этом автоматически оно зачисляется за РФ.

3 Основания наследования: наследование по завещанию, наследование по закону.

Существует 2 формы основания наследования: завещание и закон.

Завещание – волевой акт лица-собственника по распоряжению, владению и пользованию его материальными и нематериальными благами после наступления смерти. Только собственник, будучи физическим лицом, может завещать свое имущество. Завещание имеет срочный характер, так как открывается после смерти завещателя, что является неизбежным.

При составлении и подписании завещания не может быть поручительства, представительства. Если завещатель неграмотен, имеет физические недостатки (глухой, немой, не умеет писать), завещание может быть составлено при помощи других лиц, но

при обязательном присутствии нотариуса, со слов или по воле завещателя. В любом случае завещание должно быть подписано завещателем лично.

На момент составления и подписания завещания завещатель должен обладать полной дееспособностью (достичь возраста 18 лет, или 16 лет – в случае эмансипации или вступления в брак). Завещание, составленное и подписанное лицом ограниченным или полностью недееспособным, будет признано судом недействительным. Если лицо в момент подписания завещания не отдавало себе отчет в своих действиях и не осознавало возможные последствия, данный факт может также служить основанием для признания завещания недействительным.

Владение, пользование, распоряжение материальными и нематериальными благами, предусмотренными в завещании, возможно только после момента открытия наследства.

Завещание не является условной сделкой, так как отмена или изменение завещания происходит только по воли завещателя, которое может и не произойти. Завещание от нескольких лиц не допускается. Завещать может только одно лицо, но в отношении неограниченного количества лиц.

Завещание составляется и подписывается в нотариальной конторе в присутствии нотариуса, который при наступлении смерти завещателя обеспечивает открытие завещания. При составлении завещания не обязательно указывать конкретные материальные и нематериальные блага.

Завещание стоит отличать от договора дарения. Договор дарения составляется также при жизни лично дарителем. Договор имеет односторонний характер. Права и обязанности одаряемого наступают после подписания договора дарения. При составлении договора дарения необходимо указать, какая вещь подлежит дарению.

Главное отличие состоит в том, что договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. Только посредством завещания лицо может передать другому лицу право на владение, пользование и распоряжение своими материальными или нематериальными благами.

Законом установлены очереди наследования по закону, основанные на родственных отношениях с наследодателем.

Законом установлено семь очередей в порядке наследования:

наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя, а также внуки и потомки наследодателя по праву представления;

наследниками второй очереди являются полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери, а также лица по праву представления;

наследниками третьей очереди являются полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети наследодателя);

наследниками четвертой очереди являются прадедушки и прабабушки наследодателя;

наследниками пятой очереди являются дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки);

наследниками шестой очереди являются дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети);

наследниками седьмой очереди являются пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя.

4 Особенности наследования земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, огородных и дачных земельных участков.

Правовое положение хозяйственных товариществ, обществ и производственных кооперативов, а также их участников (членов) регулируется нормами ГК РФ, отдельными законами и учредительными документами этих юридических лиц.

Участники (члены) названных юридических лиц среди прочего обладают правом на долю (пай) в складочном (уставном) капитале соответствующего юридического лица.

При применении п. 1 ст. 1176 ГК РФ, предусматривающего, что в состав наследства умершего участника (члена) корпоративного юридического лица, занимающегося хозяйственной деятельностью, входит доля (пай) этого участника (члена) в складочном (уставном) капитале (имуществе) соответствующего юридического лица, следует иметь в виду, что право на долю (пай) предполагает в первую очередь право на участие (членство), которое само по себе по наследству не переходит. Порядок перехода этого права регулируется специальными нормами.

Наследники участника полного товарищества, а также полного товарища в товариществе на вере могут быть приняты в товарищество лишь с согласия других товарищей (п. 2 ст. 78 ГК), наследники участника общества с ограниченной или дополнительной ответственностью имеют право на вступление в общество, если в учредительных документах этого общества не предусмотрено, что переход доли (то есть принятие в состав участников) допускается лишь с согласия остальных участников общества (п. 6 ст. 93 ГК), наследники члена производственного кооператива могут быть приняты в члены кооператива, если иное не предусмотрено его уставом (п. 4 ст. 111 ГК).

Для наследования доли (пая) в складочном (уставном) капитале в первую очередь должен быть положительно решен вопрос о приеме наследника в состав участников (членов) соответствующего юридического лица. Если же в соответствии с законом для вступления наследника в хозяйственное товарищество, общество или производственный кооператив необходимо согласие других участников (членов) и в такой согласии ему отказано, наследник имеет право получить от соответствующего товарищества, общества или производственного кооператива действительную стоимость доли (пая) умершего либо соответствующую ей часть имущества.

Порядок компенсации наследнику доли умершего полного товарища определен п. 1 ст. 78 ГК РФ, порядок компенсации доли наследникам участника общества с ограниченной (дополнительной) ответственностью — Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" (п. 7 ст. 21 и п. 5 ст. 23). Для выплаты стоимости пая наследникам члена производственного кооператива специальный порядок не установлен, поэтому может быть использован общий порядок расчетов с выбывающими членами кооператива, предусмотренный п. 1 ст. 111 Кодекса.

Такая же по характеру норма содержится и в п. 3 ст. 1176 ГК применительно к наследованию акций: наследники, к которым перешли акции, становятся участниками акционерного общества.

При применении названных норм следует иметь в виду, что они в первую очередь обращены к юридическим лицам. Участие (членство) не может возникнуть автоматически. Наследники должны реализовать свое право путем подачи соответствующего заявления. В противном случае с ними производится расчет в том же порядке, как и с наследниками, которым отказано в приеме в состав участников (членов).

5 Особенности наследования земельных участков, переданных в аренду.

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 218 ГК РФ в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Право собственности на недвижимое имущество, оставшееся после смерти наследодателя, переходит к наследникам только в том случае, если право наследодателя возникло и зарегистрировано ранее в установленном законом порядке.

Порядок наследования земельных участков регулируется ст. 1181 ГК РФ, в соответствии с которой принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав

наследства и наследуются на общих основаниях.

Таким образом, граждане могут приобрести право собственности на земельный участок в порядке наследования, т. е. по закону и по завещанию.

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 земельного участка»

2.3.1 Задание для работы:

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.

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?

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).

Тема: Правовое регулирование аренды земельного участка»

2.4.1 Задание для работы:

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.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование аренды земельного участка

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?

2.4.2 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 мены земельных участков»

2.5.1 Задание для работы:

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

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование мены 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

2.5.2 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.

2.5.3 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.

2.6 Практическое занятие №6 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование дарения земельного участка»

2.6.1 Задание для работы:

1. Понятие договора дарения.
2. Предмет договора дарения.
3. . Форма договора дарения земельного участка.
4. Государственная регистрация договора дарения земельного участка
5. Стороны договора дарения.
6. Права и обязанности сторон договора.
7. Ограничения, запрещение и отмена дарения.
8. Дарение земельного участка, находящегося в совместной собственности.
9. Дарение земельного участка, на котором находятся здания, строения или сооружения.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование дарения 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.

2.6.2 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.

2.6.3 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.

2.7 Практическое занятие №7 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование земельной ренты»

2.7.1 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.

Подготовка к занятиям

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

2.7.2 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

2.7.3 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.

2.8 Практическое занятие №8 (4 часа).

Тема: «Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка»

2.8.1 Задание для работы:

1. Понятие и сущность залога. Отличие залога от залога.
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

Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка

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)?

2.8.2 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.

2.8.3 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.

2.9 Практическое занятие №9 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование наследования земельного участка»

1.9.1 Задание для работы:

1. Понятие наследственного правоотношения.
2. Субъекты и объекты наследственного правоотношения.
3. Основания наследования: наследование по завещанию, наследование по закону.
4. Особенности наследования земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, огородных и дачных земельных участков.
5. Особенности наследования земельных участков, переданных в аренду.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование наследования земельного участка

Задачи:

В 1979 году гражданам Иванцову В. И Верину А. (брату и сестре) было завещено домовладение с земельным участком в городе в равных долях. Иванов В. получил квартиру от предприятия, где и проживает в настоящее время.

Может ли Иванов В. приватизировать землю в своей доле домовладения?

Каков порядок закрепления наследования земельного участка?

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.

2.9.2 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.

2.9.3 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.