МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РФ

ХАБАРОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКЛЬТЕТ

КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

ПО ПРЕДМЕТУ

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

ВАРИАНТ №1

ВЫПОЛНИЛ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Студент 3-го курса, группа № \_\_\_\_\_\_\_\_

ПРОВЕРИЛ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Хабаровск 2002

ЗАДАЧА №1

Частный предприниматель Орлов обратился в арбитражный суд с иском к Фонду имущества о понуждении к перезаключению договора аренды земельного участка. Истец ссылался на то, что право на аренду земельного участка у него появилось в связи с переходом права собственности на торговую палатку, под установку которой участок предоставлен обществу с ограниченной ответственностью “Стимул”.

Решите дело. Охарактеризуйте порядок аренды земельных участков.

Каковы особенности аренды государственных и муниципальных земель?

Из условия задачи видно, что между ООО “Стимул” и Фондом имущества был заключён договор аренды земельного участка. Право собственности на торговую палатку, расположенную на указанном участке перешло к частному предпринимателю Орлову. Орлов не является стороной договора аренды, не смотря на приобретённое право собственности на торговую палатку. Торговая палатка не является недвижимым имуществом, этот объект не связанный прочно с землей, поэтому пункт 1 статьи 35 Земельного Кодекса РФ на данный случай не распространяется. В связи с тем, что договор аренды заключен не с Орловым то пункт 3 статьи 22 Земельного Кодекса РФ на него так же не будет распространяется. Исходя из этого, Орлов не имеет преимущественного права заключения договора аренды. Следовательно, в иске ему будет отказано. Орлов имеет право заключить договор аренды с Фондом имущества на общих основаниях.

Аренда – это предоставление какого-либо имущества, в данном случае земельного участка, во временное пользование за определённую плату на основании договора аренды. Это одна из самых распространённых и наиболее эффективных форм использования земли во всём мире.

Арендные отношения оформляются договором аренды. Данный договор составляется в письменной форме, за исключением краткосрочной аренды на срок до одного года, который может быть заключён в устной форме и не подлежит государственной регистрации.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник (ст. 209, 608 ГК РФ). Реализовывать право сдачи земли в аренду могут как граждане так и юридические лица.

В соответствии с законодательством земельные участки в Российской федерации могут предоставляться гражданам, юридическим лицам, иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства и иностранным государствам. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производительный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды не требуется.

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

ЗАДАЧА №2

Между Альфа – Банком и открытым акционерным обществом “Витязь” был заключён договор о предоставлении последнему кредита в сумме 1 млн. рублей под 140% годовых.

В обеспечение кредита сторонами заключён договор о залоге нежилого одноэтажного строения.

Строение общей площадью 180 кв.м и земельный участок, площадью 300 кв. м, на котором расположено строение принадлежат открытому акционерному обществу “Витязь” на праве собственности.

Является ли договор залога действительным?

Каковы условия ипотеки земельных участков?

В договоре о предоставлении кредита ОАО “Витязь” оговорена сумма займа 1 млн. рублей и проценты за пользование кредитом 140% годовых. В обеспечение кредита было предоставлено строение общей площадью 180 кв.м и земельный участок площадью 300 кв.м. В соответствии со ст. 2 Федерального Закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)” от 16 июля 1998 г. № 102 “ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору”. В соответствии с пунктом 1 ст. 3 ФЗ “Об ипотеке” “ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору”. Ст. 5 ФЗ “Об ипотеке” определяет, какое имущество может быть предметом ипотеки, так в соответствии с подпунктом 1 пунктом 1 ст. 5 ФЗ “Об ипотеке” “по договору ипотеки могут быть заложены земельные участки, за исключением участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального Закона”. В соответствии п. 1 ст. 9 ФЗ “Об ипотеке” “В договоре об ипотеке должны быть указанны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой”.

В условии задачи не даются сведения о наличии в договоре залога основных условий заключения этого договора, даётся только площадь строения и земельного участка.

В соответствии с п.1 ст. 62 ФЗ “Об ипотеке” “по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки, находящиеся в собственности юридических лиц … земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями”. В соответствии со ст. 69 ФЗ “Об ипотеке” “ипотека зданий или сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение”

В соответствии с вышеизложенным, можно сделать вывод, что при внесении всех существенных условий в кредитный договор и договор залога он является действительным.

ЗАДАЧА №3

Строительное управление обратилось в районную администрацию с просьбой предоставить земельный участок для добычи гравия. Земельный участок был предоставлен на землях хозяйства “Заречное”. Осуществляя добычу гравия, строительное управление не приняло мер по сохранению плодородного слоя почвы, а также не провело рекультивации земель после завершения работ.

Определите форму землепользования, права и обязанности землепользователей в данной ситуации. Как её разрешить?

Каков порядок предоставления земельных участков для добычи полезных ископаемых?

В соответствии со ст. 15 Земельного Кодекса РФ земли хозяйства “Заречное” принадлежат и используются им на правах собственности. Строительному управлению в соответствии со ст. 24 Земельного Кодекса РФ участок для добычи гравия мог быть предоставлен в безвозмездное срочное пользование. Так в соответствии с п.1 данной статьи ЗК РФ “из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 настоящего Кодекса, юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на срок не более одного года” пункт 2 “из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора” могут предоставляется земельные участки в безвозмездное срочное пользование. В данной ситуации строительное управление в соответствии со ст. 40 ЗК РФ имело право “использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространённые полезные ископаемые”. В соответствии со ст. 42 ЗК РФ строительное управление обязано было “соблюдать при использовании земельного участка требования экологических, санитарно –гигиенических и иных правил, нормативов”.

В соответствии со ст. 74 ст.75 ЗК РФ за правонарушение в области охраны и использования земель предусмотрена уголовная, административная, дисциплинарная, ответственность. В соответствии со ст. 76 юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объёме вред, причинённый в результате совершения ими земельного правонарушения.

В соответствии со ст. 49 Федерального Закона “О недрах” от 21.02.1992 г. № 2395-1 ответственность за нарушение настоящего Закона предусмотрена за “неприведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние пригодное для их дальнейшего использования” в соответствии с этой статьёй виновные несут уголовную или административную ответственность.

Исходя из вышеизложенного на виновное юридическое лицо – строительное управление в лице его руководителей и непосредственных причинителей вреда может быть возложена уголовная, административная или дисциплинарная ответственность, что не освобождает их от обязанности возместить причинённый вред, формы же возмещения вреда различны.

Порядок предоставления земельных участков для недропользования и порядок использования этих участков регулируется как нормами земельного законодательства (ст.ст. 30-32 ЗК РФ), так и нормами горного законодательства (ст. 11 Закона “О недрах”, Инструкции “О порядке предоставления горных отводов для разработки газовых и нефтяных месторождений”, утверждённая Постановлением Федерального горного и промышленного надзора РФ 11.09.1996 г. и др.). правовым основанием для возбуждения ходатайства о предоставлении земельного участка для недропользования является горный отвод. Под горным отводом понимается участок недр, предоставленный для разработки полезных ископаемых, либо иного вида недропользования. Границами горного отвода считаются проекции на земную поверхность контуров залегания полезных ископаемых. В тех случаях, когда месторождение полезных ископаемых неоднородно, т. е. когда разные виды полезных ископаемых залегают одно под другим (“слоёный пирог”), то допускается возможность предоставления различным недропользователям (по разным горным отводам) одного и того же земельного участка. Границы горного отвода в виде проекции контуров залегания полезных ископаемых обозначаются на планово–картографическом материале при оформлении земельного отвода. Один и тот же горный отвод может быть предоставлен одновременно нескольким предприятиям, участникам разработки одного и того же месторождения. В этом случае соответствующий земельный участок предоставляется в долях (по признаку мощности предприятий, объёма добычи продукции и т.п.) либо в совместное их пользование.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Земельное право: Учебник под редакцией проф. Улюкаева В.Х., - М. 2002

Комментарий к Земельному Кодексу РФ (общий и постатейный) Попов Н.А., Захарин В.Р. – М.,2002, ИКФ

Федеральный Закон “Об ипотеке (залоге недвижимости)” от 16.071998 г. № 102

Федеральный Закон “О недрах” от 21.02.1992 г. № 102