КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

**по дисциплине : Земельное право**

**На тему: «Сделки с земельными паями»**

2009 г.

**Оглавление**

Введение

1. Понятие земельного пая

1.1 Право собственности на имущественный пай (земельную долю)

1.2 Общее положение купли-продажи земельных участков

2. Сделки с земельными паями

2.1 Купля-продажа земельного пая (доли)

2.2 Дарение земельной доли и имущественного пая

Заключение

Список используемой литературы

**Введение**

Земельный рынок - это часть системы земельных отношений, регуляторами которой являются право собственности (владение, пользование, распоряжение), возможность передачи этого права (аренда, продажа, залог и так далее), конкуренция (свободный выбор участка), денежная оценка и свободно складывающие цены на землю.

Актуальность данной темы заключается в том, что, - Земельный рынок один из самых главных и актуальных вопросов сельского хозяйства, но в тоже время также имеет свои определенные особенности, переживает кризисные явления различной степени тяжести, связанные с проблемами, как между человеческими отношениями, так и в самом государстве в целом.

Основным объектом исследования, при написании данной работы, является процесс изучения темы, поставленных целей, вопросов и его основные элементы.

Источниками информации для написания данной работы по теме «Сделки с земельными паями», послужила базовая учебная литература, фундаментальные теоретические труды крупнейших мыслителей в рассматриваемой области, результаты практических исследований видных отечественных и зарубежных авторов, статьи и обзоры в специализированных и периодических изданиях, посвященных данной тематике, справочная литература и прочие актуальные источники информации.

При написании контрольной работы я ставила перед собою следующие цели, а именно, рассмотреть основные правовые термины. В соответствии с целью были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть виды собственности на землю;

- оценить состояние земельного рынка;

- дать определения основным понятиям.

Проанализировать, как осуществляются проведение сделок с земельными паями, основной порядок и организация проведения сделок, а также каковы экономические и юридические аспекты данного рынка.

Рассмотреть, основные моменты каждого договора при заключения сторонами определенных сделок и сделать определенные выводы по окончанию рассмотрения всех вопросов по данной теме.

Предмет исследования - правовые нормы, определяющие основания и порядок регулирования сделок с земельными паями на недвижимое имущество.

Цель исследования состоит в том, чтобы на основании теоретико-практического анализа нормативно-правовых положений прошлых лет и ныне действующего законодательства, разработок иных отраслей научного знания изучить историю развития норм о договоре купли-продажи, дарения и иных сделок с землей, историю развития норм о применении права земельного законодательства, а так же изучить проблемные вопросов теории и судебной практики. Так же необходимо изучить формирование рынка земли в России.

Выяснить закономерности развития сделок с земельными участками и процесс становления, и исторический путь исследования.

А так же рассмотреть подробнее особенности правового регулирования.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

-обосновать методы анализов;

-выявить процесс проведения сделок с земельными паями;

-определить какие методы и пути решения стоящих вопросов наиболее эффективные;

Начало формирования рынка земли в сельском хозяйстве было положено в 1993 году Указом президента.

В Указе, во-первых, земля была отнесена к недвижимости, и с ней разрешались сделки, как с другими объектами недвижимости, во-вторых, с разрешения местных властей можно было продать земельные участки с изменением их целевого назначения.

В нем было сказано, что собственник земельной доли без согласия других участников долевой собственности вправе:

-передать земельную долю по наследству (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного хозяйства;

-продать земельную долю;

-подарить, обменять ее на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;

-передать долю (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства.

Большой общественный резонанс вызвал принятый в сентябре 2001 года Земельный кодекс, продвинутый через Госдуму правительством РФ.

1. **Понятие земельного пая**

Земельный пай - участок земли, выделенный в собственность отдельным гражданам идеально или в натуре в общем земельном массиве.

Изданный в декабре 1991 г. Указ Президента РФ «О реорганизации колхозов и совхозов» имел целью создать многочисленный слой земельных собственников, закрепив за ними, в подавляющем большинстве идеально, земельные паи, с которыми они при желании могли бы выделиться из сельскохозяйственного предприятия.

Право на бесплатный пай для самостоятельного хозяйствования или последующего объединения в новые организационные формы получили все работники сельхозпредприятий, а также служащие, занятые в социальных объектах, расположенных на территория данного хозяйства.

Недостатком закрепления земельных долей за сельскими жителями было то, что земельными долями были наделены многие из тех, кто не собирался и не мог их эффективно использовать, а посредством наследования земля может переходить я к тем, кто не проживает на селе. Поэтому возникает проблема оборота земли, который позволит сосредоточить землю в руках тех, кто желает и может ее рационально использовать, не меняя ее сельскохозяйственного назначения, что требует ограничений правомочий собственников земельных долей и строгого контроля за их куплей-продажей и арендой.

Особо ценных земель и земель, особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

- платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

- деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

- разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

- дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

- сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

Использование имущественных паев допускается только с разрешения собственника.

Собственник имущественного пая может:

-получить имущество в натуре для создания крестьянского (фермерского) хозяйства;

-внести имущественный пай в качестве вклада в создаваемую сельскохозяйственную коммерческую организацию;

-продать имущественный пай по договорной цене, подарить его;

-обменять его на земельную долю;

-передать имущественный пай по наследству;

-осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

**1.1 Право собственности на имущественный пай (земельную долю)**

При определении земельных долей (паев) работников (членов) хозяйств устанавливается площадь земель, подлежащих распределению, и численность лиц, имеющих право на получение этой доли.

Собрание трудового коллектива принимает решение о перечне лиц, имеющих право на получение земельной доли. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.12.91 № 86 « все члены колхоза и работники совхоза, в том числе и ушедшие на пенсию, имеют право на бесплатный земельный и имущественный пай в общей долевой собственности. По решению коллектива хозяйства пай может быть предоставлен работникам объектов социальной сферы, расположенных на территории хозяйства».

Размер земельного пая устанавливается в натуральном или стоимостном выражении. При среднем качестве земли земельный пай в натуральном выражении не должен превышать утвержденной в районе предельной нормы бесплатной передачи земли в собственность. Размер имущественного пая устанавливается в зависимости от трудового вклада. Допускается объединение земельного и имущественного паев в единый пай с указанием его стоимости и выдачей акций или иных свидетельств собственности.

Владелец пая обязан подать заявление во внутрихозяйственную комиссию и указать в нем одну из следующих форм использования своего пая;

-получение на сумму пая земли и средств производства с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству, обслуживанию, торговле и других предприятий;

-передача пая в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество;

-передача пая в качестве вступительного взноса в кооператив;

-продажа пая другим работникам хозяйства или хозяйству.» (Постановление Правительства РФ от 29.12.91 № 86).

Имущественные доли и паи (в том числе земельные) передаются по наследству в соответствии с действующим законодательством.

При выделении работникам имущественных долей (паев) в натуре средства производства (по видам) распределяются между работниками с учетом сложившейся обеспеченности в среднем по хозяйству, специализации производства, целесообразности сохранения целостности отдельных участков производства и других условий.

Местная администрация должна обеспечить выдачу гражданам, ставшим собственниками земли, соответствующих свидетельств на праве собственности на земли, которые имеют законную силу до выдачи документов, удостоверяющих это право. Этот же документ устанавливает право граждан, выходящих из колхозов и совхозов, на обмен земельных и имущественных паев, а также сдачу их в аренду

Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

В соответствии с Указом Президента РФ от 07.03.96 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» собственник земельной доли без согласия других участников долей собственник вправе:

-передать земельную долю по наследству;

-использовать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства;

-продать земельную долю;

-подарить земельную долю;

-обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;

-передать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства;

-передать земельную долю на условиях договора ренты и пожизненного содержания;

-внести земельную долю или право пользования этой долей в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации.

Указанные сделки с земельными долями осуществляются в соответствии с законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также положениями настоящего Указа с учетом ранее принятых обязательств собственниками земельных долей. Возмездное отчуждение земельных долей производится с соблюдением правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выделяемые в натуре в счет земельных долей земельные участки могут использоваться только для производства сельскохозяйственной продукции. Целевое назначение этих участков может быть изменено в соответствии с законодательством Российской Федерации».

**1.2 Общее положение купли-продажи земельных участков**

Продажа земельных участков возможна лишь после постановки их на государственный кадастровый учет.

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. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие, право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

- ограничивающие, дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами. Указанные требования применяются также к договору мены. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка.

Требования, установленные пунктом 3 настоящей статьи, применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

Без него сделка купли-продажи земельного участков, доли земельного участка не будет зарегистрирована.

Соответственно, следует, что с одной стороны Земельный кодекс РФ не лишает возможности граждан продолжать пользоваться земельными участками, принадлежащими им на праве собственности постоянного (бессрочного) владения, предоставляя каждому гражданину в любое время без ограничения какими либо сроками по своему желанию бесплатно и однократно приватизировать такой земельный участок. С другой стороны, до приобретения земельного участка, принадлежащему гражданину (как юридическому лицу) на праве постоянного (бессрочного пользования,)в собственность с соответствующей государственной регистрацией права собственности на него владелец участка не в праве распоряжаться таким участком, в частности, продавать (ст. 20 ЗК РФ). Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Продавец обязан до заключения договора купли-продажи предоставить покупателю всю имеющуюся у него (продавца) информацию о наличии обременений и ограничений его пользования. В случае предоставления ему заведомо ложной информации его использования в соответствии с разрешенным использованием, о разрешении на застройку данного земельного участка и т.д., вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков. Отчуждение доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного оборота, приобретенных до вступления в силу указанного закона, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления указанного закона. Доли в праве собственности на земельные участки приобретенные после вступление в силу этого закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на доли в праве собственности на земельный участок либо в течение года когда собственник узнал или должен был узнать об обстоятельствах. Собственники земельных участков, не изъятых из оборота и не ограниченных в обороте, в праве, распоряжаться этими участками свободно, если это не приносит ущерб окружающей среде и не нарушает права и законные интересы других лиц, в том числе путем продажи этих участков. В договор купли-продажи земельного участка не могут быть включены условия, умаляющие правомочия покупателя как собственника. Следует отметить, что Земельный Кодекс, достаточно подробно регулирует оборот земельных участков.[[1]](#footnote-1)

**2. Сделки с земельными паями**

Следует отличать распоряжения земельными участками и от распоряжения земельными паями.

Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий, является долей в праве собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Земельные паи приобретались работниками колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий при реорганизации таких предприятий в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке приватизации и реорганизации колхозов и совхозов». Право собственности на земельный пай возникало на основании решения органов местного самоуправления о передаче земель в общую долевую собственность участников сельскохозяйственных организаций.

При возмездном отчуждении доли должны соблюдаться правила ст. 250 ГК РФ о праве преимущественной покупки доли: обязан известить остальных участников общей собственности о продаже доли с указанием цены.

Если участником общей собственности более пяти, дополнительно учитываются следующие особенности:

Завещание, внесение в уставный капитал сельскохозяйственной организации, использующий участок, передача в доверительное управление, продажа или дарение другому участнику общей долевой собственности, продажа или дарение сельскохозяйственной организации, гражданину, члену КФХ использующим земельный участок.

При продажи доли другому участнику долевой собственности, так же сельскохозяйственной организации, гражданину, члену КФХ - использующим, земельный участок, остальные участники общей собственности не имеют преимущественное право покупки извещать их о намерении продать долю не требуется.

Доверенности на совершении сделок с паями должны быть удостоверены нотариально или должностными лицами органов местного самоуправления. Другим образом распорядиться земельным паем, в том числе продать не вышеуказанным, а иным лицам, можно только после выделения в счет пая соответствующего земельного участка (п. 1 ст. 12 Закона об обороте).

Выданные участками общей собственности доверенности для совершения этих действий должны быть удостоверены нотариусом или должностным органа местного самоуправления. До этого к таким договорам применяются правило договоров доверительного управления имуществом. Регистрация таких договоров не требуется. [[2]](#footnote-2)

По общему для недвижимости правилу регистрации подлежит возникновению и переход права общей долевой собственности при совершении сделок с земельными долями и их наследовании. Обязательной государственной регистрации подлежит так же договор купли-продажи земельного участка, пая (доли) и т.д. При выделе земельного пая и разделе общего участка регистрации подлежит возникновение права на вновь образованный земельный участок (участки), соглашения о разделе (выделе) не регистрируется.

Государственная регистрация прав на земельные паи (доли) и сделок с ними проводиться по правилам регистрации права общей собственности. Объектом права является весь земельный участок реорганизованного сельскохозяйственного предприятия, поэтому наряду с иными документами в орган по регистрации необходимо предоставить кадастровый план общего земельного участка. Участники долевой собственности, получившие при приватизации сельскохозяйственных угодий в собственность земельные доли, обязаны обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями землеустройства.

Приобретенные до этой даты права на земельные доли и участки земель сельскохозяйственного назначения, не подлежат обязательной регистрации в случае:

- совершения сделок с земельными долями;

- выдела доли в натуре.

Ранее возникшие права на земельные паи (доли) и участки сельскохозяйственных земель могут быть зарегистрированы по желанию правообладателей. При регистрации права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, возникшего до вступления в силу Закона об обороте, допускается указание размера доли в праве в гектарах и балло - гектарах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

На обороте свидетельства о регистрации права общей собственности, в отличии от общего порядка, сведений об иных собственниках, не указываются, а вносятся слова «Иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными ЕГРП по состоянию на» и указывается дата регистрации.

**2.1 Купля-продажа земельного пая (доли)**

Каждый собственник земельной доли может продать ее в соответствии с законодательством РФ для целей производства сельскохозяйственной продукции. При этом преимущественное право покупки земельных долей имеют остальные участники долевой собственности.

Собственник имущественного пая имеет право продать его по договорной цене другим собственникам земельных долей или имущественных паев данной сельскохозяйственной коммерческой организации, а также организованным этими собственниками организациям и крестьянским хозяйствам.

Продавец и покупатель заключают договор купли продажи имущественного пая, который может быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Земельная доля может быть куплена только для целей сельскохозяйственного производства гражданами и организациями.

Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее, чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах. [[3]](#footnote-3)

В случае если согласие участников долевой собственности на совершение указанной сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных статьей 13 вышеуказанного Федерального Закона, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению.

Следует отметить, что данное право преимущественной покупки не относится к земельным участкам, которые были предоставлены из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями и сооружениями (статья 1 Федерального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). [[4]](#footnote-4)

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

При продаже земельного участка по цене, ниже ранее заявленной, или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным статьей 8 вышеназванного закона. [[5]](#footnote-5)

Федеральный Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установил расширенный по сравнению со статьей 250 Гражданского Кодекса Российской Федерации круг лиц, имеющих преимущественное право покупки доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 2 статьи 12 Федерального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» кроме других участников долевой собственности преимущественное право на покупку указанной доли получили сельскохозяйственная организация или член фермерского хозяйства, использующие этот земельный участок. [[6]](#footnote-6)

В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется. [[7]](#footnote-7)

Если остальные участники долевой собственности в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме или опубликования указанного сообщения откажутся от покупки продаваемой доли или не заявят о намерении приобрести ее, продавец обязан известить в письменной форме намерении продать свою долю с указанием цены и других существенных условий договора.

Для продажи доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по цене ниже ранее заявленной или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в письменной форме по правилам, установленным статьей 8 вышеназванного Федерального закона.

Преимущественное право покупки имеют члены хозяйства, в котором находится земельная доля, или сельскохозяйственные организации, созданные в процессе реорганизации этого хозяйства.

Продукция, услуги и деньги, выданные за купленные земельные доли, облагаются налогами. Условия такие же, как и при аренде. Отличие в том, что доход продавца земельной доли не будет облагаться налогом, если он не превышает 5 000 - кратного размера минимальной зарплаты (п. 2 статьи 250 ГК РФ)

Договор купли-продажи составляется в письменной форме и регистрируется в компетентных органах по регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. [[8]](#footnote-8)

**2.2 Дарение земельной доли и имущественного пая**

Каждый собственник имущественного пая может передать его в дар или завещать в соответствии с законодательством РФ.

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением.

К такому договору применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 170 настоящего Кодекса.

Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому, после смерти дарителя, ничтожен.

Каждый собственник или группа собственников имущественных паев, а также другие держатели имущественных паев имеют право на получение имущества в счет пая на основаниях, предусмотренных законодательством РФ.

В целях объединения имущественных паев, лица, подавшие заявление об их выделении, могут покупать имущественные паи у других собственников, а также совершать с ними иные сделки.

Заявление о выделении в натуре одного или нескольких имущественных паев подается на имя руководителя сельскохозяйственной организации.

При дарении заключается письменный договор дарения земельной доли или договор дарения имущественного пая.

Договор дарения земельной доли должен быть зарегистрирован в компетентных органах, только после этого он вступает в силу.

**Заключение**

Прошло более десяти лет с начала реформирования сельского хозяйства России. Многие вопросы рынка земли в научном плане требуют еще существенной доработки. Прежде всего, необходимо четко обозначить критерии определения сельского хозяйства.

В этом вопросе наша наука может и должна использовать опыт других стран, где оно развивается успешно.

Данной контрольной работе посвящена тема "Сделки с земельными паями".

Считаю, что это очень интересная и сложная по своей сути тема, в области Земельного законодательства.

На основе вышеуказанных новаций, а также с учетом научной и учебной литературы, в том числе трудов известных авторов и материалов, попыталась рассмотреть основные моменты

В качестве основного методологического подхода для данного исследования сделано немалое количество работ, внесено изменений.

Я постаралась раскрыть все поставленные передо мною цели, определить сущность, решить все перечисленные задачи, определить, в чем заключается понятие и сущность земельного права, правовой режим земельных участков, сделки с землею, и основные особенности сделок с земельным паем.

Итак, под земельным паем понимается - земельный пай участок земли, выделенный в собственность отдельным гражданам идеально или в натуре в общем земельном массиве.

В настоящее время к сделкам с паями в праве общей собственности на участки сельскохозяйственного назначения применяется правило ГК, если

Число участников общей собственности составляет не более пяти лиц.

В этом случае участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, передать в доверительное управление, внести в уставный капитал юридического лица свою долю и распорядиться ею иным образом.

Выявление сильных и слабых сторон земельного рынка поможет правительству разработать и осуществить эффективную сельскохозяйственную политику.

Ведь сельское хозяйство является одной из немногих отраслей экономики, подверженных усиленному государственному регулированию.

Еще больший всплеск эмоций вызвало прохождение и принятие Думой Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", действие которого вступило в силу с января 2003 года.

В России необходимость государственной поддержки аграрного сектора экономики, включая фермерство, определяется переплетением общемировых и специфических проблем.

После принятия Земельного кодекса и Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" главная проблема для РФ состоит в том, чтобы земельный рынок стал действительно земельным и действенным рынком.

В данной работе учитывались так же труды и работы Е.Л. Невзгодина, Б. А. Ерофеев, О.М. Оглобина, А. Паршин, и многие другие.

Список используемой литературы

1. Б. А. Ерофеев Земельное право России: Учебник, « Юрайт-Издат, - М: 2007 г. стр. 655
2. О. М. Козырь. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством. Журнал «Экологическое право». - 2003. - N4 стр. 7-16
3. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. Недвижимость: права и сделки - М: 2008 г. – С. 569
4. О.Н. Кроссов Земельное право. - 3-е изд. «Юристъ», - М: 2007 г. стр. 671
5. Н.К. Народников Основы земельного права Российской Федерации: Учебник, «Книжный мир», - М: 2004 г. стр. 328

Е.Л. Невзгодина Сделки с недвижимостью – Омск: «Омск гос. Инст-т.», 2003 г. стр. 695

1. О.М. Оглобина Купля-продажа земельных участков. Практическое пособие Издательство: Изд. г-на Тихомирова М.Ю., 2006 г. стр. 79

А. Паршин Информационно-правовое издание «Правовые вопросы недвижимости», № 1, 2006 г., стр. 252

1. Г.В. Чубуков Земельное право: 3-е изд. «Юнити» - М: 2006 г. стр. 319

Нормативно-правовые акты.

1. Конституция РФ
2. Земельный кодекс
3. Указ Президента РФ «О реорганизации колхозов и совхозов»
4. Федеральный Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
5. Указ Президента РФ от 07.03.96 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»

1. Е.Л. Невзгодина Сделки с недвижимостью – Омск: «Омск гос. Инст-т.», 2003 г. Стр. 243 [↑](#footnote-ref-1)
2. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. Недвижимость: права и сделки - М: 2008 г. – С. 239. [↑](#footnote-ref-2)
3. Е.Л. Невзгодина. Сделки с недвижимостью, Под ред. А.И. Казанника. Учебное пособие. – Омск: 2003 г. – С. 249. [↑](#footnote-ref-3)
4. О. М. Козырь. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством. Журнал «Экологическое право». - 2003. - N4 - С. 10. [↑](#footnote-ref-4)
5. Е.Л. Невзгодина. Сделки с недвижимостью, Под ред. А.И. Казанника. Учебное пособие. – Омск, 2003 г. – С. 250. [↑](#footnote-ref-5)
6. Е.Л. Невзгодина. Сделки с недвижимостью Под ред. А.И. Казанника. Учебное пособие. – Омск: 2003 г. – С. 249. [↑](#footnote-ref-6)
7. А. Паршин. Информационно-правовое издание «Правовые вопросы недвижимости», № 1, 2006 г., С. – 40. [↑](#footnote-ref-7)
8. Е.Л. Невзгодина. Сделки с недвижимостью Под ред. А.И. Казанника. Учебное пособие. – Омск, 2003 г. – С. 249. [↑](#footnote-ref-8)