**Оглавление**

Введение

Глава 1. Правовое регулирование сделок с земельными участками

1.1. Общие положения о гражданско-правовых сделках

1.2. Общие положения о правовых последствиях недействительности

сделок с земельными участкам

1.3. Форма совершения сделок с землей

1.4. Ограничение по совершению сделок с землей

Глава 2. Виды сделок с земельными участками

2.1. Купля-продажа земельных участков

2.2. Ипотека (залог) земельных участков

2.3. Аренда земельных участков

2.4. Переход права собственности на земельный участок по наследству

2.5. Дарение и мена земельных участков

2.6. Рента земельных участков

Заключение

Список используемой литературы

**Введение**

Совершение сделок с земельными участками является один из наиболее динамично развивающихся институтов земельного права, а стало быть вполне актуальный и спорный вопрос современного права. В условиях отсутствия множественности форм собственности на землю в СССР существовал исключительно административный порядок перехода земель от одного субъекта к другому. Каждый этап земельно-аграрной реформы расширял круг правомочий собственников земельных участков в части возможности свободно отчуждать свою собственность другому лицу путем совершения сделок.

Государственной Думой Российской Федерации 25 октября 2001 года под № 136-ФЗ был принят Земельный кодекс Российской Федерации, призванный урегулировать земельные отношения. Согласно данному Кодексу (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ) земля в РФ может находиться в собственности граждан и юридических лиц. В частности ст. 15 Земельного кодекса говорит о том, что «собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации».

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Статьи 16.17.18 объясняют, что земля может находиться в федеральной собственности, что предусмотрено Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю», в собственности субъектов РФ и в собственности муниципальных образований. В муниципальной собственности находятся земельные участки, признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации; если право муниципальной собственности возникло при разграничении государственной собственности на землю, а также если земельные участки приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Ст. 28. Земельного кодекса РФ определяет приобретение прав на земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В данной статье говорится о том, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также в постоянное (бессрочное) пользование юридическим лицам (в случаях, предусмотренных п.1 ст.20 настоящего Кодекса), и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование (в случаях, предусмотренных п.1 ст.24 ЗК). Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности может осуществляться за плату или безвозмездно согласно Земельному кодексу РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается настоящим Кодексом.

Земельные участки, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, могут становиться предметом сделок с ними.

В настоящее время одним из ключевых вопросов является 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 соотношением общих специальных норм. Нормы гражданского права действуют тогда, когда отсутствует специальная земельная норма, регулирующая данные правоотношения, либо земельно-правовая норма содержит отсылку к гражданской правовой норме.

Предметом исследования данной курсовой являются гражданско-правовые отношения, возникающие в связи с совершением сделок с земельными участками.

Объектом исследования становятся сделки, совершаемые с земельными участками. Нам необходимо будет определить, что современным законодательством называется «земельным участком», как оформляются сделки с земельными участками, какие сделки с земельными участками можно совершать в Российской Федерации, какие существуют ограничения в совершении сделок с земельным участками, какие виды сделок с земельными участками правомочны на территории Российской Федерации и их особенности. Подробно будут рассмотрены такие виды сделок с земельным участками как купля-продажа, ипотека, мена, дарение, рента, а также односторонние сделки, связанные с принятием наследства, а также специфику и ограничения совершения тех или иных сделок с земельными участками в РФ.

**Глава 1. Правовое регулирование сделок с земельными участками.**

**1.1. Общие положения о гражданско-правовых сделках**

Сделки занимают особое место в системе гражданского права. Гражданские права и обязанности возникают, изменяются и прекращаются главным образом в результате сделок. Для большей части субъективных прав и обязанностей сделки служат средством и основанием приобретения (возникновения). Именно сделкам принадлежит в таких случаях значение факта, соединяющего поведение (волю) лица с авторитетом закона.

Невозможно переоценить значение сделки для граждан (физических лиц): сегодня трудно назвать такую потребность, для удовлетворения которой ему не нужно было бы совершать сделку хотя бы в качестве предварительного условия (а не только средства).

Общие требования к совершению гражданско-правовых сделок содержатся в главе 9 Гражданского кодекса РФ, а к совершению сделок с землей в главе 17 данного кодекса.

Что же принято называть земельным участком? Согласно принятому 2 января 2000 года N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» ***«земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами».*** Государственному кадастровому учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Согласно ст.153. ч 2. Гражданского кодекса РФ под сделками признаются ***действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.***

Любая сделка, в том числе и с землей, представляет собой набор определенных юридических признаков, свойств, позволяющих, во-первых, отграничить ее от явлений, сходных со сделкой, а во-вторых, правильно оценить правовой эффект (результат) сделки.

Основополагающий признак сделки - правомерность, под которой прежде всего понимается соответствие условий, на которых совершается сделка, требованиям закона и иных нормативных актов. Данный признак, во-первых, отличает сделку от действий, прямо нарушающих установленные законом и иными нормативными актами запреты; во-вторых, от действий, противоречащих закону и иным нормативным актам. Не могут считаться сделками действия по продаже наркотиков лицами, не имеющими соответствующего разрешения на их продажу. Равным образом не будет сделкой действие, совершенное с целью причинить вред другим лицам. Такое действие не будет влечь последствий, обычных для таких действий в любом другом случае.

Наряду с правомерностью важное значение имеет соответствие сделки основополагающим нравственным нормам. Закон обязывает суд при определенных условиях руководствоваться требованиями добросовестности, разумности и справедливости (п. 2 ст. 6 ГК РФ), а участников гражданских правоотношений - осуществлять свои права разумно и добросовестно (п. 3 ст. 10 ГК РФ), запрещая совершать сделки с целью, противной основам нравственности (ст. 169 ГК РФ).

Вместе с наличием у всех сделок общих признаков, это не исключает их подразделения на виды: односторонни, двусторонние и многосторонние; возмездные и безвозмездные; условные и безусловные; реальные и консенсуальные; каузальные и абстрактные. Не все виды сделок могут бытьприменимы для совершения сделок с земельными участками.

**Односторонние, двусторонние и многосторонние сделки.** Для совершения односторонних сделок достаточно волеизъявления одной стороны. Завещание земельного участка - односторонняя сделка, поскольку для ее возникновения достаточно изъявления воли завещателя. Принятие в наследство земли, выражающееся в согласии наследника принять завещанное имущество, так же является односторонней сделкой.

В односторонней сделке воля может быть изъявлена сразу несколькими лицами, например, доверенность на продажу земельного участка или дома, находящегося на земельном участке может быть выдана несколькими его сособственниками. Указанные лица выступают в данном случае как одна сторона.

В двусторонней сделке воля изъявляется двумя сторонами, каждая из которых может быть представлена как одним, так и несколькими субъек­тами. Не следует смешивать число сторон в двусторонней сделке с числом ее участников. Так, купля-продажа земельного участка останется двусторонней сделкой, не­смотря на то, что в ее заключении участвовало несколько покупателей и несколько продавцов. В таких случаях принято говорить о множествен­ности лиц в сделке.

Если в двусторонней сделке с множественностью лиц несколько субъек­тов на одной стороне выражают единую волю, то в многосторонней сдел­ке каждый ее участник является самостоятельной стороной и выражает индивидуальную волю. Примером многосторонней сделки служит дого­вор о совместной деятельности, который может выступать средством до­стижения общей хозяйственной цели, например, для ведения хозяйственной деятельности и строительства на определенном земельном участке несколькими предприятиями, физическими или юридическими лицами. Разновидность многосторонних сделок - учредительные договоры о со­здании хозяйственных образований (концернов, ассоциаций, хозяйст­венных товариществ и т.д.).

Всякая сделка, в которой имеется более одной стороны, именуется договором. Поэтому всякий договор есть сделка, но не всякая сделка-до­говор.

**Сделки с землей могут быть возмездными и безвозмездными.** «Возмездной называется сделка, в которой обязанности одной стороны совершить определенные дейст­вия соответствует встречная обязанность другой стороны по предоставле­нию материального и другого блага»[[1]](#footnote-1). В безвозмездной сделке обязанность предоставления встречного удовлетворения другой стороной отсутствует. Поэтому возмездными могут быть только двусторонние сделки. Односто­ронние сделки всегда безвозмездны.

Возмездность сделок может предопределяться их природой или согла­шением сторон. Как правило, возмездны сделки по передаче имущества в собственность, во временное пользование. В свою очередь, всегда без­возмездна сделка дарения.

**Сделки с землей могут быть условными и безусловными.** Существенныеособенностиимеет механизм возникновения прав и обязанностей из сделок, совершенных под условием. Условной называется сделка, стороны которой ставят возникновение или прекращение прав и обязанностей в зависимость от какого-то обстоятельства, которое может наступить или не наступить. Условие характеризуется неопределенностью его наступления. Сторонам в сделке не должно быть известно, наступит или не наступит в будущем обстоятельство, включенное в сделку в качестве условия. Включае­мое в сделку условие не должно противоречить ни закону, ни моральным принципам общества. Поэтому недействительна сделка, если в качестве условия в нее включается, например, требование причинения вреда. Условие в сделке – элемент случайный, но он должен быть неразрывно связан с основным содержанием сделки и не может рассматриваться изолированно. Включение в сделку условия позволяет субъектам учесть различные обстоятельства, которые могут наступить в будущем (переезд, изменение места службы, улучшение жилищных условий и т.д.).

*Сделка может быть совершена под отлагательным или отменительным условием.* Сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от наступления условия (ст. 61 ГК). Поэтому права и обязанности в сделке отлагательным условием возникают не с момента ее совершения, а с момента наступления условия. Возникновение прав и обязанностей как бы откладывается до наступления условия.

При отменительном условии права и обязанности сторон возникают с момента совершения сделки и прекращаются с наступлением условия. Например, один гражданин предоставляет в пользование другому земельный участок сроком на один год, если в течение этого срока не возвратится из научной командировки дочь. Права и обязанности в данном случае возникают у сторон в момент совершения сделки и прекращаются с момента возвращения дочери владельца земельного участка.

С наступлением отменительного условия сделки правоотношение прекращается безотносительно к тому, знали стороны о наступлении условия или не знали. Если наступление отменительного условия становится невозможным, сделка, в которую оно включено, превращается в безуслов­ную. При наступлении обстоятельств, с которыми связано отменительное условие, до заключения сделки, о чем было известно сторонам, сделка не влечет за собой правовых последствий.

От условия в сделке следует отличать срок-обстоятельство, относительно которого известно, что оно наступит в будущем. Срок является отлагательным, если с его наступлением связывается возникновение прав и обязанностей, или отменительным, если с его наступлением права и обязанности прекращаются.

**Сделки с землей считаются реальными.** Консенсуальные сделки – это такие

сделки, которые порождают гражданские права и обязанности с момента достижения их сторонами соглашения, например, сделки с куплей-продажей. Реальными называются сделки, в которых соглашения между ее сторонами недостаточно. Необходима передача имущества или совершение иного действия. Сделки с земельными участками всегда предполагают передачу земельного участка или в собственность или в пользование, при этом сторонами сделки совершается определенные действия.

**Сделки с землей могут быть действительными и недействительными.** Рассмотрев общие положения законности сделок, отметим и возможность признания сделки недействительной. В ч.2 ст. 166. определяется недействительность сделок по основаниям, установленным Гражданским Кодексом РФ, в силу признания их таковыми судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

Недействительность сделки означает не наступление того результата, который имели в виду лица, совершавшие сделку, а наступление результата, предусмотренного законом. Недействительность сделки зависит от характера нарушений, допущенных при ее совершении. Если ни одна из сторон или заинтересованных лиц не предъявила иск о признании сделки недействительной, она может быть исполнена сторонами, что не противоречит закону. В данном случае участник отношений может прибегнуть к судебной форме защиты своего права. Например, несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет совершил сделку без согласия родителей. От их воли будет зависеть, обратятся ли они в суд и потребуют признания сделки недействительной со всеми вытекающими последствиями или примирятся с этой сделкой. Такой характер сделки дает основание считать ее относительно недействительной.

**Оспоримыми** являются сделки, в которых закон предоставляет возможность лицу самому решать, прибегать ли к судебной форме защиты своего права либо найти другие пути урегулирования отношений с лицами, связанными с ним. К оспоримым сделкам относятся сделки, совершенные несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 175), лицами, ограниченными судом в дееспособности (ст. 176), не способными понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177), сделки, совершенные под влиянием заблуждения (ст. 178), обмана, угрозы, насилия, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (ст. 179), сделки юридического лица, выходящие за пределы его правоспособности (ст. 173), совершенные лицом вне пределов его полномочий (ст. 174).

Ничтожность сделки означает ее абсолютную недействительность. Она является результатом серьезных нарушений действующего законодательства. Ничтожными считаются сделки, совершение и исполнение которых грубо нарушает интересы общества, противоречит его принципам и системе ценностей, когда решение вопроса о ее действительности нельзя предоставить выбору лица.

**Ничтожными** являются сделки, не соответствующие закону или иным правовым актам (ст. 168), сделки, противные основам правопорядка и нравственности (ст. 169), сделки с лицами до 14 лет (ст. 172), сделки с недееспособными (ст. 171), сделки, совершенные с нарушением формы, предписываемой законом под страхом недействительности (ст. ст. 162, 165), мнимые сделки (ст. 170), притворные сделки (ст. 170).

Требования о признании сделки недействительной может быть предъявлено только лицом, указанным в Кодексе. По оспоримым сделкам - это заинтересованные лица, и прежде всего стороны в сделке. Ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом. Однако Кодекс не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, в силу чего споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При удовлетворении иска в мотивировочной части решения суда о признании сделки недействительной должно быть указано, что сделка является ничтожной. В этом случае последствия недействительности ничтожной сделки применяются судом по требованию любого заинтересованного лица либо по собственной инициативе. В связи с тем, что ничтожная сделка не порождает юридических последствий, она может быть признана недействительной лишь с момента ее совершения (п. 32 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ N 6/8).

**1.2. Общие положения о последствиях недействительности**

**сделок с земельными участками.**

Общие положения о последствиях недействительности сделок рассмотрены в ст. 167 ч.2 ГК РФ. В ней сказано, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. 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 - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Для возвращения сторон недействительной сделки в то положение, в котором они находились до ее совершения, закон устанавливает обязанность каждой из сторон возместить другой стороне все полученное по сделке. Если же возвратить полученное в натуре невозможно, то возместить стоимость в деньгах. В случаях невозможности возвратить полученное в натуре (пользование имуществом, выполненная работа, оказанная услуга) размер возмещения может быть определен исходя из установившихся в данных условиях размеров оплаты за пользование имуществом, выполнение аналогичных работ и оказание услуг.

При возвращении имущества в натуре должно учитываться его состояние. Если имущество было повреждено, то должно быть компенсировано его ухудшение с учетом нормальной амортизации. Если же лицо, у которого было имущество, внесло в него улучшения, повысившие его стоимость, то соответствующая сумма должна быть передана стороной, к которой имущество возвращается.

Недействительность сделки вызывается во всех случаях ее несоответствием требованиям правовых норм. Нарушения формы сделки, несоблюдение требований, предъявляемых к участникам сделки, недопустимые пороки воли и волеизъявления рассматриваются в качестве самостоятельных оснований недействительности сделок. ГК устанавливает общие требования к сделкам и особенности совершения отдельных видов сделок.

Недействительность сделки может быть вызвана включением в нее условий, прямо запрещенных правовыми нормами либо противоречащих им. Она может наступить и в результате изменения условий сделки, формулируемых нормативным актом в императивной форме. Недействительность может быть вызвана как нарушениями общих требований ГК к содержанию сделок, так и требований, установленных отдельными законами и другими нормативными актами к отдельным видам сделок.

Закон, может устанавливать запрет на совершение определенных сделок с определенным видом имущества. Нормативные акты могут обусловливать совершение некоторых сделок в отношении определенных объектов включением в предмет сделки других объектов, связанных с основным. Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 340 Кодекса ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. Указанное правило подлежит применению в случаях, когда лицо, выступающее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка. Если такое лицо по договору ипотеки передает в залог только здание или сооружение, а земельный участок либо право его аренды не является предметом залога, такой договор должен считаться ничтожной сделкой (п. 45 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 01.07.96 N 6/8).

Сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, признается ничтожной ст. 169 ГК. Действия, предусмотренные данной статьей, образуют наиболее вредоносный состав недействительных сделок. Они относятся законом к категории ничтожных сделок с особо жесткими последствиями, наступающими в случае исполнения. На практике и в теории такие сделки именуются антисоциальными.

Основными признаками данной сделки являются, во-первых, цель: сделка свершается с целью, противной основам правопорядка или нравственности; во-вторых, умысел хотя бы у одной стороны, совершившей такую сделку. Отрицательные последствия совершения подобных сделок наступают для обеих сторон: 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; при наличии умысла лишь у одной из сторон такой сделки все полученное ею по сделке должно быть возвращено другой стороне, а полученное последней либо причитавшееся ей в возмещение исполненного взыскивается в доход Российской Федерации.

Недействительными также признаны законом мнимые и притворные сделки (ст.170 Гк РФ). Мнимые сделки представляют собой действия, совершаемые для того, чтобы обмануть определенных лиц, не участвующих в этой сделке, создав у них ложное представление о намерениях участников сделки. Делается это с самыми различными целями: фиктивная аренда с целью регистрации юридического лица, фиктивная продажа земельного участка при угрозе банкротства либо конфискации имущества за совершенное преступление, фиктивная покупка земельного участка с целью добиться получения кредита и др. Мнимая сделка ничтожна. Она не порождает никаких правовых последствий. Стороны не намерены исполнять эту сделку, но они все же совершают некоторые фактические действия, создающие видимость ее исполнения: передача имущества, составление необходимых документов и т.п. К этим действиям применяются правила ст. 167.

Притворная сделка совершается с целью прикрыть другую сделку. Договор купли-продажи земли может использоваться для прикрытия сделки дарения и наоборот, поскольку они отличаются друг от друга легко маскируемым признаком возмездности. Как и в случае с мнимой сделкой, стороны преследуют цель ввести в заблуждение третьих лиц относительно своих намерений и не собираются исполнять совершенную сделку. Однако здесь стороны все же желают создать правовые последствия. Притворная сделка считается ничтожной. Что же касается прикрываемой сделки, то закон допускает возможность признания ее действительной. В этом случае при оценке действий сторон должны применяться требования, относящиеся к той сделке, которую стороны имели в виду. При этом прикрываемая сделка может оказаться законной (дарение совершено под видом купли-продажи с целью избежать огласки сведений, относящихся к личной тайне), либо недействительной (купля-продажа совершена под видом дарения, чтобы обойти правила о преимущественном праве покупки доли другими участниками общей собственности, учредителями (участниками) хозяйственного общества).

Недействительными признаются сделки, совершенные гражданином, признанным недееспособным, вследствие психического расстройства. В интересах гражданина, признанного недееспособным вследствие психического расстройства, совершенная им сделка может быть по требованию его опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде этого гражданина (ст.171 ГК РФ).

Ничтожна сделка с земельным участком, совершенная несовершеннолетним, не достигшим четырнадцати лет (малолетним)(ст.172 ГК РФ). Несовершеннолетних в возрасте до 14 лет (малолетних) ГК относит к недееспособным. Это доказывается тем, что к сделкам, совершаемым ими, применяются правила абз. 2 и 3 п. 1 ст. 171. В интересах малолетнего, как и в отношении недееспособных, родители (усыновители, опекун) могут требовать признания судом такой сделки действительной, если она совершена к выгоде малолетнего.

В соответствии со ст.175 ГК РФ недействительными будут сделки с землей, совершенные несовершеннолетними в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет без согласия родителей, усыновителей или попечителя, в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии со статьей 26 настоящего Кодекса. Такая сделка может быть признана судом недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителя. Правила данной статьи не распространяются на случаи, когда несовершеннолетний объявлен полностью дееспособным (эмансипация) либо когда закон допускает вступление в брак до 18 лет (п. 2 ст. 21). Вступив в брак, лицо становится полностью дееспособным. Полная дееспособность устанавливается и на основании эмансипации (ст. 27). Несовершеннолетний, достигший шестнадцати лет, если он работает по трудовому договору или с согласия законных представителей, занимается предпринимательской деятельностью, может быть объявлен полностью дееспособным. Эмансипация несовершеннолетнего производится в установленном законом порядке (ст. 27).

Ограничение в дееспособности гражданина производится судом вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами, если своими действиями он ставит свою семью в тяжелое материальное положение. Данное ограничение выражается в том, что над гражданином устанавливается попечительство. После этого самостоятельно совершать он может только мелкие бытовые сделки. Совершать сделки с земельными участками, как и с другой недвижимостью, а также получать заработок, пенсию и иные доходы и распоряжаться ими он может лишь с согласия попечителя.

Однако в силу того, что в остальном этот субъект вполне отдает отчет совершаемым действиям и способен руководить ими, сделка, им совершенная, не может считаться недействительной, даже если она и выходит за пределы мелкой бытовой. Попечитель вправе оспорить эту сделку, если сочтет, что она не отвечает интересам членов семьи и самого подопечного. Закон дает право суду на принятие такого решения, но не обязывает его к этому только потому, что попечитель настаивает на недействительности сделки. Однако для отказа в иске должны быть веские основания.

Необходимым условием действительности сделки является соответствие волеизъявления воле лица, совершающего сделку. Отсюда нельзя считать действительными сделки, совершенные гражданином в состоянии, когда он не сознавал окружающей его обстановки, не отдавал отчета в совершаемых действиях и не мог руководить ими (ст.177 ГК РФ). Причина таких состояний может быть самой разной: от заболевания и алкогольного (наркотического) опьянения до состояния сильного душевного волнения, вызванного какими-либо событиями либо действиями. Эта статья охватывает все те возможные ситуации, которые не подпадают под эти две типичные, повторяющиеся, но в которых лицо, совершающее сделку, может оказаться вследствие собственной неосторожности, самонадеянности, в результате несчастного случая либо даже вследствие виновных действий других лиц. Оно может оказаться в таком состоянии, переоценив возможности своего организма и особенности его реакции на различные виды лекарственных средств, после полученной травмы, в результате психического (гипноз) либо физического (отравление) воздействия другого лица.

Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ). Под заблуждением принято понимать неправильное, ошибочное, не соответствующее действительности представление лица об элементах совершаемой им сделки. Внешнее выражение воли в таких случаях не соответствует ее подлинному содержанию. Однако заблуждение может относиться к различным обстоятельствам. Например, участник может иметь неправильное представлением о действительных мотивах продажи земельного участка (не желание переехать в другую местность, а плохие отношения с соседями, антиобщественное поведение соседей, технические недостатки, создающие неудобства для пользования данным земельным участком т.д.). Перечень оснований для признания сделки недействительной носит исчерпывающий характер. Основным последствием признания недействительной сделки, совершенной под влиянием заблуждения, является двусторонняя реституция: каждая из сторон обязана возвратить другой в натуре все полученное по сделке, либо, если возвращение в натуре невозможно, - возместить его стоимость в деньгах.

Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (ст.179). Тяжелая болезнь, банкротство, увольнение с работы и т.п. причины заставляют быть менее разборчивым в выборе покупателей, продавцов, кредиторов и т.д. Вместе с тем само по себе стечение тяжелых обстоятельств не является основанием для признания сделки недействительной. Обязательным признаком такой сделки должны быть крайне невыгодные условия сделки. Такие сделки, например, совершали вынужденные переселенцы и беженцы, продававшие принадлежавшие им квартиры (дома) за цену, едва покрывавшую расходы на переезд к новому месту жительства. Вторым обязательным условием такой сделки является недобросовестное поведение другой стороны: зная о стечении тяжелых обстоятельств, она умышленно совершает сделку на крайне невыгодных для этой стороны условиях. Кабальные сделки могут совершаться как в отношении граждан, так и в отношении юридических лиц. Характер сделок, предопределяет и их последствия. Поскольку имеется сторона, действовавшая противоправно, и сторона потерпевшая, то важное значение приобретают меры штрафного характера, меры ответственности, применяемые к нарушителю за совершение таких действий.

Недействительной может и часть сделки с земельным участком, что при этом не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Гражданский кодекс Российской Федерации установил специальные сроки исковой давности для признания недействительными сделок и применения последствий их недействительности. При разрешении споров следует исходить из того, что сроки исковой давности, установленные частью первой Кодекса, применяются к искам, по которым предусмотренные ранее действовавшим законодательством сроки давности не истекли к 1 января 1995 года (п. 11 Постановления Пленумов ВС и ВАС РФ от 28 февраля 1995 г. N 2/1). Отличия этих специальных сроков от общих сроков исковой давности обусловлены основаниями признания сделки недействительной.

Для ничтожных сделок срок, в течение которого может быть предъявлен иск о применении последствий их недействительности (10 лет с начала ее исполнения), значительно превышает общий срок исковой давности. Учитывая возможности доказывания таких исков по одним объективным показаниям, такое намерение представляется вполне реальным.

Для оспоримых сделок избран другой подход. Иск о признании их недействительными нужно предъявлять в иные сроки. Срок исковой давности здесь втрое короче общего срока. В течение одного года со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, служащих основанием для признания сделки недействительной, он должен решить вопрос о судебной защите своего права. Причина такого решения заключается в согласовании принципов обеспечения восстановления нарушенных гражданских прав и судебной защиты с принципом свободы договора, предоставляющего самим сторонам возможность не придавать значения допущенным нарушениям. Возможность признания оспоримой сделки недействительной не должна в течение длительного времени быть угрозой для совершения новых сделок, связанных с данной сделкой. Год - достаточный срок для того, чтобы потерпевший мог предъявить иск о защите своего права.

Земельное законодательство не содержит детального регулирования всех возможных сделок с землей. Подробно урегулированы ипотека (ФЗ «Об ипотеке»), а также купля- продажа и аренда земель (Земельным кодексом РФ). В отношении иных сделок применяются нормы гражданского права, а при нарушении земельных отношений нормы административного и уголовного права.

**1.3. Форма совершения сделок с землей.**

Воля участников сделки, отражающая их намерение совершить сделку, должна получить определенное внешнее выражение и закрепление. Это необходимо, чтобы содержание сделки было ясно ее участникам, условия сделки были зафиксированы, и можно было без затруднений разрешать споры между сторонами сделки, если они возникнут.

Способ, посредством которого выражается воля сторон при совершении сделки, называется формой сделки. Существует несколько таких способов.

Сделка может быть совершена устно, путем словесного выражения воли. При таком выражении воли участник сделки на словах формулирует свою готовность совершить сделку и условия ее совершения.

Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной, и при отсутствии словесного выражения воли, если она совершается путем конклюдентных действий, т.е. когда из поведения лица (или лиц) явствует его воля совершить сделку.

Сделка может быть совершена и путем молчания, только если это предусмотрено в законе или в соглашении сторон. Так, арендодатель после истечения срока действия договора аренды земельного участка может не возражать против дальнейшего пользования арендатором имущества. В этом случае договор считается возобновленным на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК). Молчание арендодателя рассматривается в законе как форма его согласия совершить сделку.

Единственной сделкой с земельными участками, заключение которой Гражданский Кодекс РФ допускает в устной форме, является ***аренда на срок до одного года.***

Все остальные сделки с землей совершаются в письменной форме. Письменной следует признать сделку, совершенную путем составления документа, в котором письменно изложено содержание сделки, указано наименование, есть подпись сторон (личная, должностного лица, доверенного лица, рукоприкладчика). В Гражданском кодексе дан исчерпывающий перечень случаев, когда разрешается подписание сделки не самим гражданином, являющимся стороной сделки, а по его просьбе другим лицом. Такое лицо именуется рукоприкладчиком. Подпись рукоприкладчика должна быть засвидетельствована нотариусом, либо другим должностным лицом, имеющим право совершать нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку гражданин не мог подписать ее собственноручно (п. 3 ст. 160 ГК РФ).

Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК).

В письменной форме сделки (договоре), предусматриваются следующее условия:

1. стороны сделки;
2. вид сделки;
3. предмет сделки (план, описание земельного участка, его правовой режим, в том числе обременения, регистрационный номер, сведения о недвижимом имуществе, расположенном на земельном участке);
4. указание на отсутствие запрета на совершение сделок в отношении данного земельного участка и прочно связанного с ним недвижимого имущества:
5. указание на отсутствие или наличие обременений земельного участка правам третьих лиц (залог, аренда, сервитуты др.);
6. дата передачи прав на земельный участок;
7. цена сделки;
8. обязательства сторон.

К договору в обязательном порядке прилагается план участка с указанием границ обременений (ограничений). Отсутствие плана влечет признание сделки недействительной.

Сделки, совершаемые в письменной форме, могут быт простыми и нотариальными, то есть удостоверенными нотариусом по желанию сторон. Нотариальное удостоверение письменной сделки осуществляется путем совершения на документе, соответствующим требованиям ст. 160 ГК, удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершить такое нотариальное действие (п. 1 ст. 163 ГК).

С введением в действие федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред от 29.06.2004 N 58-ФЗ) от все сделки с землей подлежат обязательной регистрации. В ст.2 ч.1 данного закона говорится, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Детальный порядок государственной регистрации и основания отказа в ней установлены федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация осуществляется территориальными органами Министерства Юстиции (в г.Магнитогорске – Отделом по Магнитогорскому городскому округу ГУ ФРС по Челябинской области). Данные о совершении сделок с земельными участками вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - Единый государственный реестр прав). Права и обязанности, возникающие в результате заключения сделок с земельными участками, начинаются только с момента государственной регистрации этой сделки.

Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

Кроме того п. 4 ст. 18, о требованиях к документам, предоставляемым на государственную регистрацию, отмечает: кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. Все требования к кадастру земельного участка содержатся в федеральном законе «О государственном земельном кадастре» ( от 02 января 2000 г N 28-ФЗ).

Уточненные данные о границах и площади земельного участка могут вноситься в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании сведений, представленных органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя (правообладателей) земельного участка или на основании заявления правообладателя.

При наличии спора между органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, и правообладателем уточненные данные о границах и площади земельного участка могут вноситься в Единый государственный реестр прав на основании вступившего в законную силу судебного акта. (п. 4 в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ).

**1.4. Ограничения по совершению сделок с землей.**

В связи с тем, что земля, как объект недвижимого имущества имеет свои исключительные особенности, сделки с землей тоже имеют свои особенности и ограничения. Эти специфические особенности сделок с землей могут иметь как общий дл всех их вдов, так и частный характер, применительно к конкретным видам сделок.

В соответствии со ст. 27 Земельного кодекса РФ к общим ограничениям по совершению сделок с землей можно отнести:

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

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 настоящего Кодекса);

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

(в ред. Федерального закона от 30.06.2003 N 86-ФЗ)

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

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

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

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

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

(пп. 8 в ред. Федерального закона от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

2. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

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 и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

6) не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;

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;

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

3. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

4. Пункт 6 настоящей статьи не распространяется на земельные участки, предоставленные 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, сооружениями.

Также к ограничениям относятся:

- неизменность целевого назначения земельного в процессе совершения сделки;

- учет природоохранных требований, предъявляемых к использованию земель сельскохозяйственного назначения.

Частные особенности будут подробнее рассмотрены применительно к отдельным видам сделок с землей.

**Глава 2. Виды сделок с земельными участками.**

**2.1. Купля-продажа земельных участков.**

Купля-продажа земельных участков регулируется ст.ст.450-490 ГК РФ, а также Земельный кодекс РФ ст. 37. «Особенности купли-продажи земельных участков», которая определяет, что «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». По договору купли-продажи земельного участка продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель обязуется его принять и уплатить за него определенную денежную сумму.

В настоящее время действует Порядок купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503, а также типовой договор купли-продажи (купчей) земельного участка, утвержденный Госкомземом 2 июня 1993 г.

Стороны договора не вправе изменять целевое назначение земельного участка, являющегося предметом договора. Также не подлежат самовольному изменению такие условия использования земельного участка, как охранные зоны и обременения участка.

Недействительными являются 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.

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; иной информации, могущей оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Существенным условием договора купли-продажи земельного участка выступает цена за участок (п.1 ст.555 Гражданского кодекса РФ). Порядок оплаты по договору определяется сторонами договора самостоятельно. Закон допускает такие способы оплаты, как в рассрочку, кредит, а также предварительной оплаты.

При продаже земельного участка в рассрочку или в кредит, согласно п.5.ст.488 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, земельный участок до его полной оплаты, признается находящимся в залоге у продавца.

Одной из форм заключения договора купли-продажи земельных участков является проведение торгов. Предметом торгов может быть земельный участок с установленными границами. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды этого земельного участка, выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанный в Земельном кодексе РФ.

В качестве организатора торгов выступает собственник либо специализированная организация, действующая на основании договора с ним.

Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов, начальную цену предмета торгов и сумму задатка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды этих земельных участков определяются Правительством Российской Федерации и в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

В соответствии с Указом Президента РФ от 26 ноября 1997 года № 1263 в отношении продажи на торгах предназначенных под застройку земельных участков или права их аренды в городах и иных поселениях; такие земельные участки (права их аренды) подлежат продаже на торгах если иное не предусмотрено законодательством РФ (п.2 Указа). Фактически данная норма не несет в себе никакой правовой нагрузки, поскольку, как уже было отмечено обязательства проведения торгов для заключения договоров о продаже имущества (имущественного права) может быть установлена только законом (п.3 ст.447 ГК РФ).

Торги могут проводиться в форме конкурса или аукциона (п. ст. 447 ГК РФ), причем выбор формы обуславливается, как правило целью проведения торгов: если собственник имущества или обладатель имущественного права хочет просто продать принадлежащие ем вещь или право, на торгах будет выявляться лицо, которое положит за предмет торгов наибольшую цену, то есть будет проведен аукцион; если же продавец ставит своей целью при реализации вещи или имущественного права на торгах извлечь какую-либо дополнительную выгоду, которая может быть связана с различного рода улучшениями имущества самого продавца ли выполнения социально значимых программ, такие торги проводятся в форме конкурса, где будут выявлены покупатели, предложившие лучшие условия. Форма торгов определяется продавцом.

Главной особенностью торгов правового регулирования проведения земельных торгов является комплексное применение к данным отношениям норм как гражданского законодательства, так и законов о земле и иных природных условиях. Это в частности, означает что применение норм законов о земле и иных природных ресурсов к отношениям, связанным с установлением мер оборота земельных участков, должно осуществляться преимущественно перед нормами гражданского законодательства, последние применяются к таким правоотношениям субсидиарно п. 3 ст. 129 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Указ Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 года № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды» установил, что земельные участки и права их аренды для вышеозначенных целей на территориях городских и сельских поселений подлежат продаже гражданам и организациям на торгах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5 января 1998 года Правительство РФ во исполнение Указа № 1263 издает Постановление № 2, которым утвердил «порядок организации проведения», а также рекомендовало органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации утвердить перечень граждан, которым земельные участки продаются без выставления на торги. Порядок проведения земельных торгов определяет субъектов (продавцов, организатора), предмет торгов, процедуру торгов, порядок расчетов и оформления прав.

При переходе права собственности на здание, строение, сооружение находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу он 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.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение, к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки ли 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 л муниципальной собственности применяются правила, установленные пунктом 1 статьи Земельного кодекса РФ.

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

1. отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
2. отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Право собственности на земельный участок переходит от продавца к покупателю с момента государственной регистрации территориальным органом Министерства юстиции договора купли-продажи.

**2.2. Ипотека (залог) земельных участков.**

Нормативной базой ипотеки является § 3 главы 23 ГК РФ и ФЗ № 102 «Об ипотеке (Залог недвижимости» 16 июля 1998 года (далее Закон об потеке).

Согласно п.1.ст.1 Закона об ипотеке, по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором о обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику о этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвовавшее в этом обязательстве (третье лицо). При этом имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владения и пользования.

Предметом ипотеки может быть любой земельный участок, который принадлежит залогодателю на праве собственности (п.1.ст.6 Закона об ипотеке) за исключением земельных участков, указанных в сь.63 Закона об ипотеке, которая запрещает залог сельскохозяйственных товаропроизводителей, в т.ч.крестьянских (фермерских хозяйств). Данная форма находится в соответствии с принципом земельного права о приоритете земель сельскохозяйственного назначения. В настоящее время осуществление сельскохозяйственного производства является убыточным по целому ряду причин. Государственной поддержки сельскохозяйственный производитель практически не получает, будучи предоставленным сам себе. Введение земель сельхозпроизводителей в круг залоговых отношений представляется преждевременным.

Не могут быть предметом ипотеки земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также участки, размеры которых меньше установленных минимальных предельных размеров.

Существует особенность определения предмета залога сельскохозяйственных земель, находящихся в общей совместной собственности членов сельскохозяйственных коммерческих организаций и иных лиц. В соответствии с п.2.ст.7 Закона об потеке, допускается ипотека указанных земель только после выдела в натуре гражданину ли юридическому лицу земельного участка. То есть Закон об ипотеке устанавливает прямой запрет на залог земельных долей.

Поскольку предмет залога служит целям возможного обращения на него взыскания часть 1 п.1. ст.340 ГК РФ устанавливает что право залогодержателя (право залога) на вещь, являющуюся предметом залога, распространяется на ее принадлежность, если иное не установлено договором. Определяя, что залог простирается не только на заложенное имущество, но на его принадлежности, часть 2 п .1.ст.340 ГК РФ развивает эти положения и закрепляет правило о том, что в случаях предусмотренных договором, право залога распространяется также на получение в результате использования имущества плоды, продукцию и доходы.

Современный законодатель рассматривает в качестве главной экономической ценности не земельный участок, а находящиеся на нем строения, здания и сооружения. Данная позиция не соответствует общепринятому в большинстве стран мира (а также российскому дореволюционному) подходу к определению главной вещи и ее принадлежности, когда земельный участок признается главной вещью, а расположенные на нем здания, строения и сооружения - ее принадлежностью.

В настоящее время, в соответствии с п.3.ст.340 ГК РФ, ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающее закладываемый объект, либо принадлежащее залогодателю право аренды этого участка или его соответствующей части.

На практике к предмету залога, как правило предъявляют три важных требования: во-первых, имущество, которое является предметом залога, должно быть по возможности высоколиквидным, то есть кредитор должен обладать уверенностью, что предмет залога может быть реализован быстро и с незначительной разницей между продажной ценой и реальной стоимостью; во-вторых, желательно, чтобы ценность залога была возможно большей, то есть чтобы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства кредитор мог бы удовлетворить свои требования к должнику в полном объеме; в-третьих, заложенное имущество должно приносить постоянный доход.

Возникновение ипотеки возможно на основании договора и на основании закона.

Договор ипотеки заключается по правилам, установленным в гл..II Закона об ипотеке. К разряду существенных условий договора ипотеки отнесены предмет залога его оценка, размер и срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого залогом, указание на то, у кого находится заложенное имущество. Договор ипотеки должен быть заключен в письменной форме и зарегистрирован в органе Министерства юстиции.

Возникновение простой ипотеки на основании закона возможно при купле-продаже земельного участка в рассрочку ли в кредит, если право собственности переходит с момента заключения сделки. Как правило, в случае купли-продажи в рассрочку или кредит, право собственности переходит к покупателю с момента внесения последнего платежа. Ипотека же возникает при переходе права собственности к покупателю с момента государственной регистрации, продавец же, до получения последнего платежа обладает правом залога на предмет сделки - земельный участок.

Оценка земельного участка не может быть ниже его нормативной цены. Право аренды может оцениваться случае, например, приобретения участок его на конкурсной основе.

В случае последующей ипотеки очередность залогодержателей определяется на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основания для обращения взыскания на заложенное имущество содержатся в п.1 ст. 348 ГК РФ, а также в ст. 50 Закона об ипотеке. К обстоятельствам, влекущим обращение взыскание на заложенное имущество, отнесены: исполнение ли ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в частности, если договором не предусмотрено иное.

Особенность обращения взыскания на недвижимое имущество заключается в отчуждении предмета залога по решению суда. Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами подсудности подведомственности дел, установленными процессуальным законодательством.

Закон об ипотеке в ст. 51 установил, что взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об потеке по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с данным законом допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд. Ст. 55 Закона об ипотеке содержит перечень случаев обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Удовлетворения требований залогодержателя за счет имущества заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взысканий на предмет ипотеки. Следовательно, всякое условие в договоре ипотеки о праве залогодержателя на внесудебное взыскание на заложенное недвижимое имущество признается юридически ничтожным, как впрочем и любое соглашение об этом, заключенное до установленной даты исполнения должником обязательства. К этому следует добавить: так как законодатель требует нотариального удостоверения указанного соглашения, то несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее недействительность.

Возможно предоставление отсрочки на срок до одного года по просьбе залогодателя в следующих случаях, когда:

* залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;
* предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного значения.

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое по решению суда обращается взыскания, производится путем продажи с публичных торгов.

Смысл продажи имущества с публичных торгов – возможность выручить за него наивысшую цену. В этом случае кредитор получает удовлетворение по неисполненному обязательству, а должнику, в силу п.6.ст.350 ГК РФ, возвращается разница между суммой, полученной при реализации заложенного имущества и размером обеспеченного залогом требования.

**2.3. Аренда земельных участков.**

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 все мире.

Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

Основным признаками аренды земель являются:

* срочность, т.е. аренда – право, действующее определенный период времени, определяемый в договоре (в отличие например от бессрочных прав, таких как собственность, постоянное (бессрочное) пользование и др.;
* платность, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющихся в арендной плате, выплачиваемый арендатором арендодателю;
* возвратность, т.е. по истечение срока аренды, арендованное имущество – земля подлежит возврату арендодателю, т.е. собственнику земельного участка.

Действующим федеральным земельным законодательством сроки договора аренды не установлены. В Земельном кодексе РСФСР в ст.13 содержались сроки краткосрочной аренды – 5 лет, а долгосрочной – до 50 лет. В 1993 году Указом Президента РФ «О приведении земельного законодательства в соответствии с Конституцией РФ» данная статья была отменена.

Законодательство субъектов РФ восполняет данный пробел, как правило дублируют сроки аренды, содержащееся в отмененной ст. 13 ЗК РСФСР. **!!! как в Челябинской области?**

Арендные отношения оформляются договором аренды. Данный договор составляется в письменной форме, за исключением краткосрочной аренды на срок до одного года, который может быть заключен 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 ли 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). В соответствии с законодательством земля может находиться в собственности как физических, так и юридических лиц. Соответственно, реализовать право сдачи земли в аренду могут граждане и юридические лица. Законодательно не урегулирован вопрос сдачи в аренду земель, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании. Формально постоянные (бессрочные) пользователи не имеют права, предоставленного собственнику, на сдачу участка в аренду. Тем не менее, учитывая постоянный характер землепользования данных субъектов, предоставляется целесообразным предоставить пользователям возможность опосредованного использования имущества путем сдачи участка в аренду и получения арендной платы с согласия собственника земли.

Статья 607 ГК РФ устанавливает, что арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. При сдаче в аренду земельных участков, относящихся к государственной или муниципальной собственности, арендодателями могут с согласия собственника выступать организации, за которыми участки закреплены на праве хозяйственного ведения ли оперативного управления. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 года № 230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества, государственных муниципальных предприятий, сданных в аренду» установил, что единственным арендодателем имущества государственных и муниципальных предприятий выступают соответствующие комитеты по управлению имуществом. Однако, в настоящее время согласно **ст.295** ГК государственное или муниципальное унитарное предприятие вправе сдавать в аренду закрепленное за ним имущество только с согласия собственника (в частности, комитета по управлению имуществом). Казенное предприятие может выступать арендодателем закрепленного за нм имущества только с согласия собственника (Правительства РФ или ГКИ РФ). Учреждение не вправе распоряжаться закрепленным на праве оперативного управления имуществом (сдавать в аренду). Производственные кооперативы также могут выступать арендодателями земельных участков, находящихся в собственности. Например, согласно с ФЗ от 8 декабря 1995 г. «О сельскохозяйственной кооперации» (СЗ РФ, 1995, № 50, Ц70; 1997, № 10,ст. 1120) производственный кооператив, действующий в сельском хозяйстве, является коммерческой организацией и собственником имущества, преданного ему в качестве паевых взносов его членами. В соответствии с п.2 ст.2 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» обществу с ограниченной ответственностью имущество принадлежит на праве собственности. Соответственно общество может выступать арендодателем своего имущества (земельного участка).акционерное общество также может быть арендодателем, поскольку согласно п.2.ст.2 ФЗ «Об акционерных обществах», имущество акционерного общества принадлежит ему на праве собственности.

Арендодателем могут выступать также лица, которым земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование (граждане и юридические лица) – только с согласия собственника.

В то же время, не допускается заключение договоров от имени филиалов или структурных подразделений, не имеющих права юридического лица.

В соответствии с законодательством земельные участки в Российской Федерации могут предоставляться гражданам или юридически лицам, иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства и иностранным государствам.

Арендатор земельного участка вправе передать свои права обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог, внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка, при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка пред арендодателем становится арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка 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 Земельным кодексом РФ.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд, либо для проведения изыскательных работ на срок не более чем на один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом (или) договором аренды земельного участка.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на сок 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 допускаются. Досрочное расторжение договора аренды, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, как и в других случаях, когда земельный участок выступает 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 идентифицировать соответствующий земельный участок. Эти сведения являются существенным условиям договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

Согласно ст. 666 ГК РФ земельный участок не может быть предметом договора финансовой аренды (лизинга).

Согласно Закону РФ «О плате за землю» (ст. 21) при аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы государственной исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов. Арендная плата может взиматься в денежной или натуральной форме, отдельно ли в составе общей аренды за все арендуемое имущество, когда кроме земли, в аренду переданы строения, сооружения, другие материальные и природные ресурсы. Конкретные виды внесения арендной платы товарами, услугами ли 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. В тех случаях, когда объектом аренды является не только земля, но и строения, сооружения и иные объекты недвижимости, арендная плата за земли может взиматься как отдельно, так и в составе общей арендной платы за все арендуемое имущество, при одном обязательном условии: та часть общей арендной платы, которая приходится на землю, должна перечисляться на бюджетные счета соответствующих органов местного самоуправления. Это обстоятельство должно быть оговорено в договоре аренды.

В тех случаях, когда объектам аренды являются строения иные объекты недвижимого имущества и договором аренды не определены земельные участки, передаваемые в аренду для обслуживания этих строений, земельный налог полностью взимается с арендодателя.

Арендатор имеет право сдать арендованный земельный участок ли его часть в субаренду. Данные отношения оформляются договором субаренды. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срока договора аренды, и подлежит государственной регистрации. При передаче земельного участка в субаренду его целевое назначение не может быть изменено по соглашению сторон. Договор субаренды действует не дольше, чем до окончания срока действия основного договора аренды.

Согласно ст. 615 ГК РФ к договору субаренды применяются правила, предусмотренные для договора аренды, если иное не установлено специальным законодательством. Например, в Воронежской области не допускается передача в субаренду земельных участков, предоставленных для ведения сельскохозяйственного производства сельскохозяйственным предприятиям, и крестьянским (фермерским) хозяйствам. Если крестьянское (фермерское) хозяйство ведется фермером единолично, субаренда земли допускается на срок до пяти лет в случаях: призыва данного фермера в ряды Вооруженных Сил РФ; учебы с отрывом от производства; инвалидности; временной нетрудоспособности; занятия выборной должности; выхода на пенсию.

Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. утверждена форма договора аренды земель сельскохозяйственного назначения. 20 мая 1992 г. Роскомзем (тогда он назывался Государственным комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам) был утвержден Порядок выдачи и регистрации договора аренды земель сельскохозяйственного назначения. Разумеется, при принятии этих документов имелось в виду предоставление в аренду земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, поэтому и в Постановлении договор аренды рассматривался как документ, удостоверяющий право на землю, а не просто как форма договора. При аренде земель сельскохозяйственного назначения находящихся в частной собственности такая форма может быть использована. После того, как законодательно было предоставлено право собственникам земельных долей сдавать в аренду земельные доли, была принята форма договора предоставления в аренду земельной доли. (Примерный договор аренды земельной доли, в том числе и при множественности лиц, выступающих на стороне арендодателя, был разработан принят Роскомземом 16 мая 1996 года).

Арендатор вправе:

* самостоятельно хозяйствовать на земле;
* использовать общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные, угодья водные объекты;
* возводить жилье, производственные, культурно-бытовые иные строения сооружения;
* производить мелиоративные работы;
* стоить пруды и иные водоемы;
* участвовать в решении вопроса о мелиорации земель;
* требовать возмещения убытков или расторжения договора в случае, если арендодатель не предоставил земельный участок в указанный в договоре срок ли, на основании ст. 612, в случае обнаружения недостатков арендованного имущества (например, наличие зараженных земель, соседство экологически вредного производства, непригодная структура почв и др.),справе по своему выбору:

а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества (например, проведение рекультивации земель), либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

в) потребовать досрочного расторжения договора;

г) потребовать у арендодателя возмещения непокрытой части убытков (ст.612);

* требовать уменьшения арендной платы без расторжения договора, возмещения убытков в случае, если арендодатель не предупредил арендатора о правах третьих лиц на земельный участок;
* сдать арендованный земельный участок в субаренду;
* предоставлять земельный участок в безвозмездное пользование;
* отдавать арендные права в залог вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;
* заключать договоры о передаче участка ли его части во временное пользование на срок не более трех лет другим юридическим или физическим лицам на условиях, не выходящих за рамки договора, с регистрацией таких договоров в органах юстиции;
* досрочно расторгнуть договор в случае, когда в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, земельный участок окажется в состоянии непригодном для использования (ст.620 ГК РФ) ли право на возмещение убытков (или) расторжение договора, вызванное задержкой предоставления земельного участка (ст. 611 ГК РФ);
* расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, если арендодатель не передал вместе с земельным участком необходимые для его использования документы и принадлежности, и без них арендатор не моет пользоваться земельным участком в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать;
* при досрочном расторжении договора или по истечении его срока – распорядиться произведенными на земельном участке улучшениями (передать арендодателю безвозмездно; продать арендодателю по оговоренной специальным соглашением сторон цене, перенести на оговоренных специальным соглашением сторон условиях, но не позднее 180 календарных дней до истечения срока договора или его расторжения, с уплатой арендодателю пропорциональной части годовой арендной платы за этот период);
* продлить, с согласия арендодателя, действие договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению арендатора, переданному арендодателю не позднее чем за 60 календарных дней до истечения срока договора;
* согласно ст.621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет право, в случае если иное не предусмотрено законом или договором аренды, по истечении срока договора при прочих равных условиях, преимущественное перед другим лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Согласно ст.617 за арендатором сохраняются все права обязанности по договору аренды в случае перехода права собственности на земельный участок другому лицу.

Также как и права, обязанности арендатора можно разделить на обязанности по исполнению договора и обязанности по использованию земли[[2]](#footnote-2). Те и другие обязанности могут совпадать, но не всегда.

В отношении использования земель, арендатор несет те же обязанности, что собственники, владельцы и пользователи.

На арендатора в равной степени распространяется и ответственность за нарушение земельного законодательства.

В соответствии с Законодательством Российской Федерации арендатор обязан:

* приступить к использованию земельного участка после установления границ этого участка в натуре (на местности) выдачи документов, удостоверяющих право аренды;
* не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнении территории и дорог в соответствии с нормативными актами;
* обеспечивать арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на участок, на специально выделенные части участка, в расположенные на участке здания и сооружения, свободный проход (поезд) через участок, по выделенным дорогам;
* выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, поездов т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные земли;
* своевременно вносить плату за пользование земельным участком;
* осуществлять использование земли в соответствии с договором целевым назначением (ст.615 ГК РФ);
* поддерживать земельное имущество в надлежащем состоянии, нести расходы на поддержание его в этом состоянии, если иное не установлено законом или договором аренды (ст.616 ГК РФ);
* арендатор не вправе прекращать ли изменять права третьих лиц на земельный участок (сервитут, право залога);
* в случае изменения адреса или иных реквизитов в установленный срок направлять арендодателю уведомление об этом;
* поле окончания срока действия договора передать участок арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, с учетом «нормального износа», или в состоянии обусловленном договором (ст.622 ГК РФ);
* в случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного(ой) на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве вклада в уставной капитал, в установленный срок уведомлять арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю;
* не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

В случае прекращения деятельности юридического лица-арендатора (смерти гражданина-арендатора) его правопреемник (наследник) должен направить арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок или заявить отказ от соответствующих прав.

Собственник может предоставить арендатору по договору, наряду с правами владения и пользования также право ограниченного распоряжения земельным участком (например, право сдачи земельного участка в субаренду, безвозмездное срочное пользование, залог).

Арендодатель вправе:

- досрочно расторгнуть договор в порядке и случаях, если арендатор:

а) пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает качество земель;

в) более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату;

- вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства и нормативных актов;

- приостанавливать работы, ведущиеся арендатором с нарушением условий договора;

- в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, гарантировать арендатору предоставление равноценного земельного участка, в другом (согласованном с арендатором) месте и возмещение арендатору всех затрат, связанных с освоением земель и строительством зданий, сооружений, складских помещений, дорог и т.д., в соответствии со сметами расходов на проведение соответствующих работ.

При аренде земель сельскохозяйственного назначения арендодатель вправе:

* осуществлять контроль за использованием и охраной земель арендатором;
* досрочно прекратить право аренды при нерациональном использовании земли не по целевому назначению, а также способами, приводящими к ее порче, при переводе арендатором ценных сельхозугодий в менее ценные, при систематическом невнесении арендатором платы, в случаях иных нарушений договора;
* требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора;
* изменять по согласованию с арендатором размер арендной платы в случаях изменения цен на материально-технические ресурсы, продукцию, но не чаще , чем один раз в год;
* участвовать в приемке в эксплуатацию мелиорированных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозийных и других объектов, сооруженных на сданных в аренду землях.

На основании норм ГК РФ арендодатель обязан:

- передать земельный участок арендатору в сроки, установленные договором аренды;

- передать земельный участок со всеми принадлежностями, необходимыми для его использования;

- если передача принадлежностей должна сопровождаться определенными документами – предоставить такие документы арендатору;

- передать арендатору земельный участок в состоянии и по площади, соответствующих условиям договора;

- по истечении срока аренды возместить полностью или частично расходы по освоению земель и улучшению качества сельскохозяйственных угодий, понесенных арендатором;

- не вмешиваться в сельскохозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям договора;

- предупредить арендатора о правах третьих лиц на земельный участок;

- не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, водящихся на земельном участке.

В отношении арендодателя земель сельскохозяйственного назначения предусмотрены дополнительные обязанности:

* передать арендатору землю в состоянии соответствующем условиям договора по площади угодий и качеству, указанном в приложении к договору;
* содействовать по заявкам арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству;
* в случае смерти арендатора до истечения срока аренды перезаключить договор с одним из его наследников при его согласии стать арендатором;
* в соответствии с условиями договора возмещать по истечении сока аренды полностью или частично расходы, понесенные арендатором на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий;
* предупредить арендатора о правах третьих лиц на земельный участок.

Сдача земельного участка в аренду не прекращает и не отменяет прав третьих лиц на него (права залога, права сервитута, преимущественных прав перед другим лицами и т.п.). Это означает, что, например, лицо, обладающее правом сервитута, независимо от того, что земельный участок передается в аренду, вправе и дальше осуществлять право ограниченного пользования чужим (сдаваемым в аренду) земельным участком. Залогодержатель может воспользоваться своим правом - обратить взыскание на заложенный земельный участок – независимо от того, что после заключения договора ипотеки собственник земельного участка передает его в аренду другому лицу. Одной из основных обязанностей арендодателя является предупреждение арендатора о всех правах третьих лиц на земельный участок. В случае невыполнения этого обязательства у арендатора появляется право требовать от арендодателя уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков (по выбору арендатора) (п.2 ст. 613 ГК РФ). Таким образом, ст.613 ГК РФ призвана гарантировать права третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок.

Договорные отношения имеют свободный характер, что дает возможность сторонам договора изменить или расторгнуть его по взаимному соглашению. В случае недостижения сторонами такого соглашения, договор может быть расторгнут по решению суда, но только при условии, что имело место существенное нарушение договора одной из сторон. Признаком существенного нарушения договора считается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (ст.450 ГК РФ). Существенным нарушением договора аренды земельного участка может считаться, например, несвоевременное внесение арендатором арендной платы (просрочка оплаты более двух раз подряд) (ст.619 ГК РФ). Статьи 619 и 620 ГК РФ наделяют арендодателя и арендатора правом требовать досрочного расторжения договора аренды.

Договор аренды земельного участка прекращается:

* по соглашению сторон;
* по решению суда;
* по истечении срока аренды при наличии письменного заявления арендодателя.

Статья 46 ЗК РФ предусматривает основания прекращения аренды земельного участка. Аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

1. использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той ли иной категории земель, предусмотренными ст.8 ЗК РФ;
2. использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
3. неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
4. неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
5. изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными ст. 55 ЗК РФ;
6. реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными ст.51 ЗК РФ.

Прекращение аренды земельного участка не допускается:

1) в период полевых сельскохозяйственных работ;

2) в иных установленных федеральными законами случаях.

При прекращении аренды регистрационная запись об аренде в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним погашается проставлением штампа.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ договором аренды могут быть установлены другие условия расторжения договора по инициативе арендодателя. Часть 2 ст.450 ГК РФ предоставляет право расторжения договора одной из сторон при существенном нарушении условий договора другой стороной. Перечень этих условий зависит от содержания конкретного договора.

На основании ст.619 ГК РФ арендодатель, прежде чем досрочно расторгнуть договор, должен письменно предупредить арендатора о необходимости исполнения им обязательств в срок.

**2.4. Переход прав на земельные участки по наследству.**

Правоотношения по передаче земельных участков по наследству регулируются нормами гражданского, наследственного и семейного законодательства. 26 ноября 2001 года принята часть 3 ГК РФ, посвященная наследственным правоотношениям.

Наследование представляет собой одностороннюю сделку, т.е. сделку, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны, в данном случае наследодателя.

Наследование есть вид универсального правопреемства, субъектами которого в большинстве случаев выступают граждане (ст. 1110 ГК РФ). В настоящее время в связи с признанием Указом Президента РФ № 2287 норм Земельного кодекса РСФСР, регламентирующих особенности наследования земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (ст.65), садоводства и животноводства (ст.67), дачного, гаражного, жилищного строительства (ст.820, недействующими, наследование земли осуществляется по правилам Гражданского кодекса РФ.

Наследование земельных участков осуществляется по завещанию, а при его отсутствии – по закону (ст.1111 ГК РФ).

К наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства. К наследованию по завещанию могут призываться также указанные в нем юридические лица, существующие на день открытия наследства (ст1116 ГК РФ).

К наследованию по завещанию могут призываться Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации, а к наследованию по закону – Российская Федерация.

Все наследник по закону делятся на шесть очередей. Очередность наследования устанавливается ст. 1142-1145 ГК РФ по общему правилу наследник каждой следующей очереди призываются к наследованию в случае отсутствия наследников предшествующей очереди, принятия ими наследства либо лишения завещателем всех наследников предшествующей очереди права наследования.

Наследниками первой очереди по закону являются дети, супруги и родители наследодателя. Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления.

Если нет наследника первой очереди, наследниками второй очереди по закону являются полнородные неполнородные братья сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери. Дети полнородных и неполнородных братьев и сестер наследодателя (племянники и племянницы наследодателя) наследуют по праву представления.

Если нет наследников первой второй очереди, наследниками третьей очереди по закону являются полнородные и неполнородные братья сестры родителей наследодателя (дяди и тети наследодателя). Двоюродные брать и сестры наследодателя наследуют по праву представления.

Если нет наследников первой, второй и третьей очередей, право наследовать по закону получают родственники наследодателя третьей, четвертой и пятой степени родства, не относящиеся к наследникам предшествующих очередей. Степени родства определяется числом рождений, отделяющих родственников одного от другого. Рождение самого наследодателя в это число не входит. В качестве наследников четвертой очереди призываются прадедушки и прабабушки наследодателя; пятой очереди – дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внук и внучки) и родные братья сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки); шестой очереди – дети двоюродных внуков внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки, дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек.

Если нет наследников предшествующих очередей, к наследованию призываются пасынки и падчерицы, отчим и мачеха наследодателя.

Доля наследника по закону, умершего до открытия наследства или одновременно с наследодателем, переходит по праву представления к соответствующим потомкам и делится между ними поровну.

Каждый гражданин вправе завещать свое имущество (в частности, и земельный участок) любому лицу или нескольким лицам, в том числе и не входящим в круг наследников по закону. Завещание должно быть составлено письменно и нотариально удостоверено.

Приобретение наследства осуществляется путем его принятия, которое можно совершить двумя способами:

* фактически вступить во владение наследственным имуществом (вступил во владение ил в управление наследственным имуществом; принял меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательства ли притязаний третьих лиц; произвел за свой счет расходы на содержание наследственного имущества; оплатил за свой счет долги наследодателя или получил от третьих лиц причитавшиеся наследодателю денежные средства);
* подать в нотариальный орган по месту открытия наследства заявление о принятии наследства.

В соответствии со ст.1153 ГК Ф наследники, призванные к наследованию, могут просить нотариальную контору по месту открытия наследства выдать свидетельство о праве на наследство. Однако, наследник земельного участка не только может, но и должен получить такое свидетельство, поскольку переход пава собственности на недвижимость, согласно ст.131 ГК РФ подлежит государственной регистрации, которая осуществляется на основании соответствующих документов.

В настоящее время существует особенность наследования земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства. Она заключается в том, что хотя наследование земельной доли осуществляется в общем порядке, однако в случае, если наследник не является членом крестьянского хозяйства, он не может получить свою долю наследства, т.е. земельный участок в натуре, лишь в денежной компенсации.

Существуют особенности наследования земельных участков, находящихся на праве пожизненного наследуемого владения. Данные земельные участки, в соответствии с п.2 ст.30 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» осуществляется исключительно по закону. Так как в завещании можно распоряжаться исключительно собственностью, пожизненные наследуемые владельцы могут завещать свои земельные участки только после регистрации их в собственность.

В соответствии с п.3 ст.30 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» за наследниками строений и сооружений, расположенных на садовых, огородных и дачных земельных участках и находящихся в собственности, указанные участки закрепляются в тех же размерах на праве постоянного (бессрочного) пользования. Такие наследники имеют право садовые, огородные и дачные земельные участки перерегистрировать в пожизненное наследуемое владение или выкупить в собственность по нормативной цене земли.

**2.5. Дарение и мена земельных участков.**

Сделки дарения и мены совершаются по правилам гражданского законодательства. Особого порядка совершения данных сделок федеральным земельным законодательством не предусмотрено. Единственный нормативный акт, посвященный договором дарения и мены – это Рекомендуемая форма договора дарения и Рекомендуемая форма договора мены земельного участка, установленные письмом Госкомзема от 19.10.94 г.

По договору дарения земельного участка одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность (см.п.1.ст.572 ГК РФ). Ничтожным является условие передачи земельного участка после смерти дарителя. Одариваемый вправе отказаться от дара до его получения. В таком случае сделка считается расторгнутой. Отказ от земельного участка поле его оформления его в собственность является добровольным отказом от участка, прекращающим право собственности на него, и право на участок переходит к государству.

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой (п.1.ст.567 ГК РФ). В сущности, договор мены представляет собой модификацию договора купли-продажи, где каждая из сторон одновременно является продавцом и покупателем (п.2 ст.567 ГК РФ). Можно рассмотреть два варианта мены, в которой в качестве товара участвуют земельные участки:

- обмен одного земельного участка на другой;

- обмен земельного участка на иную движимую недвижимую вещь.

Основной трудностью при заключении договора мены может стать оценка земельного участка как объекта недвижимости, поскольку по общему правилу (п.1 ст. 568 ГК РФ) обмениваемые вещи предполагаются (должны быть равноценными). Такая оценка будет примерной, если она будет произведена сторонами в случае, когда соглашение насчет цены обмениваемого имущества не достигнуто, стороны могут прибегнуть к услугам профессионального оценщика недвижимости, и, если вещи будут неравноценными сторона, имеющая менее ценную вещь, должна будет доплатить разницу в ценах (п.2 ст.568 ГК РФ).Цена обмениваемого земельного участка должна быть не ниже нормативной.

**2.6. Рента земельных участков.**

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

Рентные отношения регулируются главной 33 ГК РФ, в которой также учтены некоторые особенности обременения рентой недвижимого имущества, в том числе и 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 представления средств на его содержание в иной форме (п.1 ст.583 ГК РФ).

Рента может быть бессрочной (постоянная рента) ли выплачиваться в течение всей жизни получателя (пожизненная рента); вариантом договора пожизненной ренты является договора пожизненного содержания с иждивением (п.2 ст.583 ГК РФ).

Договор ренты моно рассматривать как комплексный договор, включающий в себя основное условие по выплате, собственно, ренты за отчуждаемое имущество ( в частности за земельный участок), а также условие о форме передачи (платной или бесплатной) вещи, получателем ренты в собственность плательщика ренты; соответственно, ко второму условию применяются правила о купле-продаже или о договоре дарения (ст.585 ГК РФ).

При передаче под выплату ренты земельного участка получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на этот участок (п. 1 ст.587 ГК Ф).

Пожизненная рента выплачивается в деньгах (ст.597 ГК РФ), а постоянная рента может выплачиваться как в деньгах, так и путем предоставления вещей, выполнения работ и оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты (п. 1 ст. 590 ГК РФ).

Получателями ренты по договорам пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением могут быть только граждане.

Плательщик ренты вправе распоряжаться земельным участком, преданным ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты (п.1 ст.604 ГК РФ).

**Заключение.**

В данной работе был рассмотрены основные вопросы, касающиеся сделок с земельными участками. Насколько сделки с земельными участками соотносятся с нормами гражданского права, правомерность сделок с землей, общие характерные признаки сделок с землей: кто может их заключать и на какой правовой основе, условия заключения сделок с земельными участками и действительность-недействительность заключенных сделок. А также общие положения о недействительности сделок с землей: какие сделки могут быть признаны недействительными, на какой правовой основе и какие юридические последствия ждут стороны, заключившие сделку, признанную недействительной.

Кроме того, подробно рассмотрены формы заключения сделок с земельными участками. Какие требования предъявляет закон к форме заключения сделки с земельным участком и государственной регистрации перехода пава собственности на землю.

Современные гражданско-правовые отношения, касающиеся сделок с землей, принимают все более организованный, упорядоченный вид. И хотя, большинство сделок регулируется по-прежнему гражданским законодательством, появились законы, регулирующие именно земельные отношения и сделки, совершаемые с земельными участками: Закон об ипотеке, Земельный кодекс, Закон об обороте сельскохозяйственных земель, ряд других нормативно-правовых актов. Тем не менее, остается ряд моментов, когда земельный кодекс и гражданский кодекс не могут точно определить возможность и правомерность тех или иных действий с землей.

Далее в курсовой работе подробно рассматривались виды сделок с земельными участками. Особенности купли-продажи земельных участков, кто может выступать продавцом или покупателем, правила и порядок купли-продажи земельных участков, требования к организации торгов, аукционов. Требовании к оформлению и регистрации договоров купли-продажи земли. Особенности перехода права собственности на здание, строение, сооружение, находящихся на земельном участке, порядок пользования земельным участком с переходом права собственности на здание, строение, сооружение или изменение сложившегося порядка пользования земельным участком.

Подробно рассмотрена правовая база заключения ипотеки на земельный участок, права и обязанности залогодержателя, особенности заключения договора ипотеки на земельные участки.

Аренда земли детально разработана Земельным кодексом Российской Федерации и является на данный момент приоритетным видом сделок с землей. Права и обязанности арендодателя и арендатора, их взаимодействие с органами местного самоуправления, возникновение и прекращение аренды и многие другие вопросы.

Дарение, мена и рента земельных участков регулируется в основном нормами гражданского права, но и при заключении этих видов сделок с землей существуют свои особенности.

В целом еще раз можно подтвердить, что совершение сделок с земельными участками является один из наиболее динамично развивающихся институтов земельного права. Вопрос земли в Росси неизменно актуален, а производимые время от времени правительством неизбежные реформы не справляются с динамичным течением жизни и не решают многих спорных вопросов, касающихся владением, распоряжением и пользованием землею.

**Список литературы.**

1. Сырых Е.В. Земельное право. Учебник для вузов. – М., Юстицинформ. 2005.
2. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник для вузов. – М.:Норма-инфра. 1999. Жариков Ю.Г., УлюкаевВ.Х.,Чуркин В.Э. Земельное право. Учебник. – М. Юрайт. 2003. с.90-127.
3. Земельное право. Учебник для вузов. – М., Былина.2002. с.285-310.
4. Комментарии к Земельному законодательству РФ. – М., Юрайт. 2002. Экологическое и земельное право. Сборник нормативных актов. – М. 2000.
5. Судебная практика по земельным спорам. // кн.3 ч.I //.под ред. П.В. Крашенинникова. – М Статут. 2004.
6. Гражданское право. Учебник. // под ред. Суханова Е.А. – М.: Бек, 1998. с.329-377.
7. Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации// части первая – третья// под ред. Е.Л. Забарчука. – М. Издательство *«Экзамен»* «Право и закон». 2004.

**Список нормативных актов.**

(Использованы материалы системы «Консультант-Плюс:Высшая школа».

Программа информационной поддержки российских наук и образования.)

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.1 от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ

и ч. 2 от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. (в ред.от 29.06.2004).

2. Земельный кодекс РФ. № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года

(в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 29.06.2004)

3. Указ Президента РФ “О реализации конституционных прав граждан на землю” от 07.03.96г. № 337 // Российская газета, 12 марта 1996 года.

4. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ от 24 июля 2002 года (в ред Федеральных законов от 07.07. 2003 № 113-ФЗ, от 29.06.2004).

5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 № 58-ФЗ)..

6. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21 июля 1997 (в ред. от 29.06.2004 № 58-ФЗ).

7. Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» № 28-ФЗ от

02 января 2000 года.

8. Федеральный закон «О землеустройстве» № 78-ФЗ от 18 июня 2001 года

(в ред от 29.06.2004).

9. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

10. Указ Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 года № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды»

11. Постановление Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 «Порядок купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков».

1. Гражданское право. Учебник. Под ред проф.Е.А.Суханова. М., Издательство БЕК, 1998 г. с. 336 [↑](#footnote-ref-1)
2. Комментарий к Земельному законодательству РФ Под редакцией проф.Боголюбова С.А. М., 1999 г. [↑](#footnote-ref-2)