Тема:

"Сделки с землей"

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение

Основная часть

1. Понятие сделки в земельном праве

1.1. Виды сделок с землей

Заключение

Список используемой литературы:

# Введение

Земельный вопрос – это достаточно актуальный вопрос практически для каждого гражданина.

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими механизмы сделок с землёй, являются следующие:

Конституция РФ;

Земельный кодекс РФ;

Гражданский кодекс РФ;

ФЗ от 24.07. 2002г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

ФЗ от 21.07. 1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

ФЗ от 16.07. 1998г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Государственное управление земельными ресурсами является важнейшим институтом земельного права, который включает в себя ведение земельного кадастра, планирование использования земель и контроль за ним, землеустройство и государственное наблюдение за охраной земель. Современное российское законодательство земельные участки и все, что с ними связано, относит к недвижимости.

Цель данного реферата:

* определить понятие сделки в земельном праве;
* рассмотреть виды сделок с землёй.

# Основная часть

## 1. Понятие сделки в земельном праве

Сделка как юридическая категория входит в предмет правового регулирования гражданского права. Однако в связи с тем, что земля является не только объектом имущественных отношений, но и объектом природы, сделки с землей регулируются не только гражданским правом, но и нормами других отраслей российского права, в том числе земельным правом.

Согласно ст.153 ГК РФ, под сделкой понимается действие, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Для признания действия сделкой важно, чтобы действие опиралось на определенную правовую норму, то есть чтобы оно было законным. В практике известны случаи, когда под видом сделки совершаются противоправные действия.

Сделка отличается от юридических актов по сфере отношений, в которых она используется, по субъектному составу и правовому статусу участников сделки.

Сделка отличается от акта и по составу ее участников. Акт издается уполномоченным на то государственным или муниципальным органом. Сделка с земельным участком может совершаться между гражданами и юридическими лицами, не обладающими властно-распределительными полномочиями друг к другу.

Сделка является действием волевым с определенной правовой направленностью. Цель любой сделки с землей состоит в возникновении, изменении или прекращении прав и обязанностей.

Сделка совершается в сфере земельно-имущественных отношений, которым присущи стоимостные моменты, что не свойственно юридическим актам.

Особо следует отметить случай, когда государственный или муниципальный орган может выступить в качестве стороны в сделке с землей. Он касается отношений, когда отмеченные органы выступают в роли "не хозяйствующего" субъекта. Такие отношения могут возникнуть между двумя органами управления по поводу спорного земельного участка. Если в этом случае они вступают в отношения друг с другом на началах равенства, то ими совершается земельно-правовая сделка[[1]](#footnote-1).

Рассмотрим условия совершения сделок.

Закон устанавливает ряд требований, которым должна отвечать каждая сделка с землей для того, чтобы она вызывала те правовые последствия, на которые направлена.

Во-первых, необходимо, чтобы каждый участник сделки был правоспособен и дееспособен для того, чтобы совершать ту или иную сделку с землей. Требование правоспособности в равной мере распространяется на граждан и юридических лиц. В отношении последних надо иметь в виду, что их право способность носит специальный характер и поэтому не любая сделка может быть правомерной и действительной.

Так, структурные подразделения юридического лица не могут совершать сделки с землей, так как не обладают земельной правоспособностью. Субъектом права собственности может быть само юридическое лицо, следовательно, только оно и вправе распоряжаться земельной собственностью. Участие структурного подразделения допустимо лишь при наличии доверенности, выданной юридическим лицом.

Во-вторых, необходимо, чтобы юридические требования, предъявляемые к содержанию сделки, были законны. Если сделка не соответствует требованиям закона по своему содержанию, она не порождает тех правовых последствий, на которые направлена.

Важно, чтобы сделка была фактически осуществима, то есть чтобы стороны имели реальные возможности осуществить свои права и исполнить вытекающие из сделки обязанности.

В-третьих, документы о праве на землю подлежат нотариальному удостоверению. Органы нотариата, осуществляя удостоверение документов, проверяют их законность, обоснованность, участников сделки и др.

И, наконец, в-четвертых, сделки с землей подлежат государственной регистрации. С момента регистрации в учреждении юстиции сделка признается законной и участники могут реализовать свои правомочия.

В 1997 году был принят Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[2]](#footnote-2)1. Это закон прямого действия, так как закрепляет не только права и обязанности, но и механизм их реализации, порядок проведения государственной регистрации и др. В соответствии с ним государственная регистрация вещных прав на землю и ограничения этих прав возложена на органы юстиции по месту нахождения земельных участков. Нотариальное удостоверение сделок с землей ныне требуется лишь в случаях, прямо предусмотренных ГК РФ и иным законодательством.

В ФЗ, в частности, указывается, что права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях (п.1 ст.12).

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (п.3 ст.12).

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Представления кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов (п.1 ст.17 ФЗ).

Введение государственной регистрации и упразднение необходимости нотариального удостоверения следует рассматривать как меру, направленную против фиктивных сделок.

### 1.1. Виды сделок с землей

В соответствии со ст.260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его назначением.

Возможность иметь землю в частной собственности, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться ею, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц, закреплена в Конституции РФ (ст.36) как одно из важных прав граждан и их объединений. Земля, как и другие природные ресурсы, могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст.9 Конституции РФ).

Для земельных участков, ограниченных в обороте, содержание ограничений устанавливается ЗК и иными федеральными законами (п.3 ст.27 ЗК). Ограничения в первую очередь связаны с формой собственности. По общему правилу участки, ограниченные в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Перечень земельных участков несельскохозяйственного назначения, изъятых из оборота, установлен в п.4 ст.27 ЗК. К ним, в частности, отнесены земли, занятые находящимися в федеральной собственности государственными природными заповедниками и национальными парками, зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности воинские формирования и органы, объектами организаций федеральной службы безопасности, объектами использования атомной энергии, исправительно-трудовыми и лечебно-трудовыми учреждениями, воинскими и гражданскими захоронениями, инженерными сооружениями, линиями связи и коммуникациями для охраны Государственной границы РФ.

Ограничиваются в обороте в соответствии с п.5 ст.27 ЗК земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий, не отнесенные к изъятым из оборота; занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия; предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не изъятые из оборота; предоставленные для нужд организаций транспорта; предоставленные для нужд связи; занятые объектами космической инфраструктуры; расположенные под объектами гидротехнических сооружений; предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств; загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли; земельные участки в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами; участки, занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда.

При этом в отношении земельных участков, расположенных в пределах лесного фонда, действует специальное правило, установленное в ст.12 ЛК, согласно которому оборот участков лесного фонда, понимаемый как совершение сделок, направленных на переход права собственности на такие участки, не допускается. Участки лесного фонда в соответствии со ст. 19 ЛК могут находиться только в федеральной собственности с возможностью их передачи в собственность субъектов РФ. В гражданском обороте могут находиться лишь права пользования лесным фондом.

Обороту земельных участков сельскохозяйственного назначения посвящен ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". В соответствии с п.1 ст.1 названного Закона под оборотом земельных участков понимается совершение сделок, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Названный Закон, помимо правил оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия их предоставления из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, изъятия их в государственную или муниципальную собственность, регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения[[3]](#footnote-3)1.

Земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения подразделяются в законодательстве на отдельные категории. Общие правила об отнесении земель к определенным категориям и переводе их из одной категории в другую определены в ст.8 ЗК. Категория земель указывается в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов РФ и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; договорах, предметом которых являются земельные участки; документах государственного земельного кадастра; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; иных документах в случаях, установленных законом.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ; земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ; земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления; земель, находящихся в частной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ - в отношении земель сельскохозяйственного назначения и органами местного самоуправления - в отношении земель иного целевого назначения.

Участниками сделок с земельными участками могут быть правоспособные и дееспособные субъекты гражданских правоотношений, к которым относятся граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица РФ, муниципальные образования[[4]](#footnote-4)1.

Сделки с земельными участками совершаются в простой письменной форме. Обязательное нотариальное удостоверение не требуется, однако возможно при соглашении сторон.

Рассмотрим один из видов сделок с землёй – куплю-продажу земельных участков.

Правовой основой отношений купли-продажи земельных участков гражданами являются Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Указ Президента РФ "О продаже земельных участков гражданами и юридическими лицами при приватизации государственных и муниципальных предприятий" от 25 марта 1992 г., Указ Президента РФ "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" от 27 октября 1993 г., Указ Президента РФ "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 7 марта 1996 г., Постановления правительства РФ "Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков" от 30 мая 1993 г. и другие нормативные акты.

Согласно ст.37 Земельного кодекса РФ, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

* устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
* ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
* ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Указанные требования применяются также к договору мены (п.2 ст.37 ЗК РФ).

По мнению Мисника Н.Н., то, что недействительные условия договора купли-продажи, предусмотренные п.2 ст.37 ЗК РФ, применяются также к договору мены – явление, безусловно, положительное. Однако отчуждение земельных участков не исчерпывается куплей-продажей и меной. Возможны также дарение и рента. В случае совершения этих сделок запреты пункта 2 ст.37 ЗК РФ могут быть обойдены. Их, по мнению Мисника Н.Н., следовало бы в законодательном порядке распространить на все сделки по отчуждению земельных участков[[5]](#footnote-5)1.

В соответствии с п.3 ст.37 ЗК РФ 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, которая может 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.

При совершении сделки гражданами должны быть соблюдены следующие общие условия.

Во-первых, продажа земельного участка может быть осуществлена только собственником. Это значит, что, участок должен быть приватизирован, и он должен быть зарегистрирован в качестве такового в территориальном земельном комитете с выдачей свидетельства на право собственности.

Продажа земельных участков их пользователями, арендаторами, а также владельцами не допускается.

Во-вторых, купля-продажа земельных участков производится только между гражданами РФ независимо от сроков приобретения права собственности на земельные участки.

Условия приобретения гражданства РФ определяются Законом РФ "О гражданстве РФ" от 28 ноября 1991 г. и в общем виде состоят в следующем:

* постоянное проживание в РФ 5 лет всего или 3 года непрерывно;
* обращение за поддержанием ходатайства о получении гражданства в ОВД;
* нотариальное удостоверение подписи лица, ходатайствующего о получении гражданства;
* рассмотрение ходатайства в течение 6 месяцев.

Гражданство в отношении отчуждения земельных участков играет определенную роль, поэтому лицам, уполномоченным регистрировать сделку, решать вопросы купли-продажи земли (работникам органов государственного и муниципального управления, судьям, нотариусам) в необходимых случаях (при сомнении в гражданстве продавца либо покупателя) следует назначать проверку через паспортные отделения ОВД. Паспортам и удостоверениям личности доверять не следует.

Действующее законодательство допускает совершение сделки лицами, уполномоченными покупателями. В этом случае следует проверять статус покупателя и уполномоченного лица (поверенного). По существу эта проверка сводится к выяснению 5 вопросов римской формулы: кто? что? где? когда? с какой целью?

В-третьих, купля-продажа возможна при отсутствии споров по участку и иных причин, препятствующих сделке.

Среди причин, препятствующих сделке, следует отметить:

* залог участка в банк под ссуду;
* передача участка в наследство;
* дарение земельного участка;
* недееспособность, не полная дееспособность (16 лет) одной из сторон;
* ненадлежащий титул земельного участка (участок может быть не на праве собственности, а в жизненном наследуемом владении гражданина);
* продажа по демпинговым ценам (ниже нормативной или рыночной цен);
* задолженность по земельному налогу;
* наличие решения об экспроприации участка (принудительного выкупа для государственных, общественных нужд);
* отсутствие необходимых документов по земельному участку.

Последнее нуждается в пояснении[[6]](#footnote-6)1. Продавец должен иметь 4 документа по земельному участку:

1. Типовой договор купли-продажи. 1

Соблюдение формы типового договора - непременное условие сделки, так как ее объект - имущество особого рода - земля. Особый характер этого имущества состоит в триедином его значении. Во-первых, земля - это объект природы, состоящий в естественных связях с другими природными объектами. Во-вторых, земля - это пространственный базис, то есть среда обитания людей. В-третьих, земля - это средство производства в сельском и лесном хозяйствах.

Указанные значения обуславливают появление в земельном праве сервитутов, которые могут быть отражены в тексте договора купли-продажи.

2. Ситуационный план (чертеж) земельного участка.

Документ изготавливается за счет продавца или покупателя земельными комитетами, органами строительства и архитектуры местных администраций или специальными центрами, имеющими лицензию на данный вид деятельности.

3. Акт о нормативной цене земельного участка.

Документ составляется территориальным земельным комитетом.

Свидетельство на право собственности на землю.

Оно должно быть представлено продавцом. После совершения сделки, после ее регистрации документ продавца аннулируется, а покупателю оформляется новый документ.

В некоторых случаях (п.3 ст.186, п.2 ст.187, ст.339 ГК РФ) непременным требованием закона является нотариальное удостоверение сделки купли-продажи, поэтому главным действующим лицом является нотариус. От его квалификации зависит судьба сделки. Нотариус должен потребовать для проверки следующие документы:

Договор купли-продажи (купчую), составленный в соответствии с типовой формой.

Ситуационный план земельного участка или его чертеж в 3 экземплярах.

Справку об оценке строений, расположенных на участке (документ выдается Бюро технической инвентаризации (БТИ) и обязателен во всех случаях наличия строений и включения их в предмет договора).

Требования залогодержателя по задолженности (документ прилагается в случае обременения предмета договора залогом).

Справку нотариальной конторы об отсутствии залога (документ прилагается в случае оформления договора нотариальной конторой одного района по земельному участку, находящемуся на территории, закрепленной за нотариальной конторой другого района).

Доверенность лица, уполномоченного продавцом выступать от его имени при заключении договора.

Доверенность лица, уполномоченного покупателем выступать от его имени при заключении договора.

Акт о нормативной цене земельного участка.

Письменное согласие собственника на продажу земельного участка, если он приобретался совместно.

Свидетельство на право собственности на землю продавца.

Нотариус делает отметку на документе о дате, номере реестра, наименовании конторы и фамилии, имени, отчестве покупателя.

Договор вступает в законную силу с момента государственной регистрации. С ней связывается и переход права собственности на земельный участок во всем том, что касается правомочий третьих лиц.

В соответствии со ст.556 ГК РФ исполнение договора предполагает оформление передаточного акта или иного документа, подписанного обеими сторонами. До момента составления такого документа договор не может считаться исполненным.

В соответствии с действующим законодательством непременным условием вступления юридического лица в отношения купли-продажи земельных участков является приватизация предприятия. Предприятие признается приватизированным, если доля частного капитала составляет 75%. Другим важным условием вступления в отношения по купле-продаже земельных участков является экологически безопасное производство на предприятии. Приобретение земли в собственность допускается только предприятием, имеющим положительное заключение государственной экологической экспертизы, выдаваемое территориальными органами природы.

Следующий вид сделки с землёй – аренда земельных участков.

Договор аренды является договором, ограничивающим право собственности на земельный участок в части пользования. Стороной по договору аренды может выступать как собственник, так и несобственник земельного участка, уполномоченный собственником заключать такие сделки. Арендатором может выступать любое лицо, обладающее земельной правоспособностью. По договору аренды также не может быть изменено целевое назначение земельного участка.

Для регистрации договоров аренды земельных участков необходимо представить следующие документы:

* заявление правообладателя о регистрации договора аренды земельного участка;
* нотариально заверенные копии свидетельства о регистрации юридического лица, учредительных документов со всеми зарегистрированными изменениями к ним;
* решение полномочного органа о назначении (избрании) руководителя либо доверенность о предоставлении права подписи документов по вопросам оформления земельных правоотношений иному лицу;
* доверенность представителей юридического лица на совершение действия по регистрации договора и получение документа с отметкой о государственной регистрации;
* документ, удостоверяющий личность представителя;
* распорядительный акт на землю (копия постановления или распоряжения уполномоченного органа) либо решение комиссии по предоставлению земли;
* план земельного участка, заверенный органом земельного комитета;
* копию платежного поручения или квитанции об оплате государственной регистрации;
* справку Госкомстата России о присвоении кодов.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Если в аренду сдается земельный участок (участок недр.) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду (ст.26 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") [[7]](#footnote-7)1.

Представляется, что разработка и принятие специального федерального закона "Об аренде сельскохозяйственных земель"[[8]](#footnote-8) могла бы позволить комплексно решить некоторые проблемы аренды земли. Принятие такого закона предусмотрено в п.2 ст.607 ГК РФ.

Также следует выделить сервитуты.

Сервитуты в сделках с землей, участниками которых являются юридические лица, используются чаще, чем в аналогичных отношениях с гражданами. Это объясняется тем, что юридические лица одновременно являются владельцами источников повышенной опасности, располагают участками большей площади.

Принято различать публичные и частные сервитуты. Публичный сервитут устанавливается федеральным законом или местным нормативным актом. Его введение в отношения собственности продиктовано заботой о государственных, муниципальных или общественных интересах.

Частный сервитут устанавливается по соглашению в интересах одного или группы лиц.

Сервитут - новелла российского законодательства, поэтому при формулировании публичных сервитутов в тексте договоров купли-продажи следует руководствоваться федеральным и региональным законодательством, которое исчерпывающим образом закрепляет перечень сервитутов.

При установлении частных сервитутов необходимо руководствоваться ст.5 ГК РФ, устанавливающей обычай делового оборота. Частные сервитуты могут быть весьма разнообразными, так как формируются под влиянием конкретных жизненных обстоятельств. В этом смысле интересной представляется практика древних римских юристов, которая в концентрированном виде была закреплена римским частным правом эпохи Юстиниана.

Римскому праву были известны следующие частные сервитуты:

Servitus altius non tollendi - право на то, чтобы сосед не возводил построек более высоких, чем постройки обладателя права.

Servitus aguae - право на проведение воды через владение другого лица.

Servitus aguae hauriendae - право пользоваться водой из колодца или источника, находящегося на земле другого лица.

Servitus claacae mittendae - право на осуществление стока нечистот через владение другого лица.

Servitus fumi imittendi - право пускать дым через дымоход другого лица или над его владением.

Servitus itinerus - право прохода или проезда через владение другого лица.

Servitus luminum - право на то, чтобы свет беспрепятственно проходил в определенную часть здания или через определенные окна или отверстия.

Servitus ne luminibus officiatur - право на прохождение света без помех со стороны соседа.

Servitus jneris ferendi - право на то, чтобы сосед не воздействовал на предметы и т.п., способствующие устойчивости принадлежащего мне здания.

Servitus pascendi - право на пастьбу скота на земле соседа.

Servitus pectoris ad aguam adpulsam - право прогона скота на водопой через владение другого лица.

Servitus pzojiciendi - право на возведение строения, нависающего над землей во владении другого лица.

Servitus stillicidii - право на то, чтобы дождевая вода с крыши соседа стекала на мою землю.

Servitus tigne immittendi - право на встраивание балки в стену постройки соседа[[9]](#footnote-9)1.

Основополагающим принципом теории сервитутов является недопустимость установления сервитута на сервитут.

Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

Если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается заверенный соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества план, на котором отмечена сфера действия сервитута.

Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление кадастрового плана земельного участка не требуется (ст.27 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") [[10]](#footnote-10)2.

Также следует рассмотреть ипотеку земельных участков.

Данный вопрос регулируется ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 30.12. 2004г). Согласно данному ФЗ, по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (ст.62).

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка[[11]](#footnote-11)1.

Ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности не допускается (ст.63 ФЗ).

Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя (п.1 ст.64 ФЗ).

Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем. К договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертежа границ) этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству ст.67 ФЗ).

Государственная регистрация ипотеки проводится на основании заявления залогодателя или залогодержателя после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество. К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами.

В государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, если ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации и если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему необходимых документов не соответствует требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При государственной регистрации ипотеки указываются данные о залогодержателе, предмете ипотеки, стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и об условиях определения этой стоимости. Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда (ст.29 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") [[12]](#footnote-12)1.

# Заключение

Итак, мы определили понятие сделки в земельном праве, а также рассмотрели основные виды сделок с землёй.

Развитие, совершенствование законодательства в области регулирования земельных правоотношений даёт основания полагать, что наше государство понимает всю важность этих правоотношений.

Однако в настоящее время рано говорить о полной ясности в данной сфере, поскольку до сих пор не разработан механизм использования земель такого назначения, как лесной фонд, земли поселений и некоторые другие. Законодательство содержит ещё много положений, допускающих двойное толкование, неясность формулировок и т.п.

Кроме того, совершение таких сделок, как купля-продажа, ипотека, аренда нередко осложняется тем обстоятельством, что правовой режим конкретного земельного участка не оформлен надлежащим образом.

# Список используемой литературы:

1. Конституция РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Гражданский кодекс РФ.
4. ФЗ от 21.07. 1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 30.12. 2004г).
5. ФЗ от 16.07. 1998г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 30.12. 2004г).
6. ФЗ от 24.07. 2002г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ред. от 07.03. 2005г).
7. Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.М., 1958, с.498.
8. А. Гольцблат. Сделки с землей. Купля-продажа, аренда, приватизация, ипотека.М., 2004, с.45.
9. Дьяков А.Л. Особенности аренды земельных участков в Российской Федерации // Современное право. 2004,№ 9.
10. Иконицкая И.А., Краснов Н.И., Павлова Э.И. и др. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. 2000,№ 7.
11. С.Н. Королев. Правовой механизм сделок с землей. Екатеринбург, 1998г., с.28.
12. Крассов О.И. Юридическое понятие "Земельный участок" // Экологическое право, 2004, № 2.
13. Постатейный комментарий к Земельному кодексу / Под ред. Р.Я. Вишневецкой, Г.А. . Мисника, Н.Н. Мисника. Ростов-на-Дону, 2004.
1. С.Н. Королев. Правовой механизм сделок с землей. Екатеринбург, 1998г., с. 4. [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 ФЗ от 21.07.1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 30.12.2004г.). [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 ФЗ от 24.07.2002г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ред. от 07.03.2005г.). [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 А. Гольцблат. Сделки с землей. Купля-продажа, аренда, приватизация, ипотека. М., 2004, с. 3. [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 Постатейный комментарий к Земельному кодексу / Под ред. Р. Я. Вишневецкой, Г. А.. Мисника, Н. Н. Мисника. Ростов-на-Дону, 2004, с. 86. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1 С. Н. Королев. Правовой механизм сделок с землей. Екатеринбург, 1998г., с. 8. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 ФЗ от 21.07.1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 30.12.2004г.). [↑](#footnote-ref-7)
8. Иконицкая И.А., Краснов Н.И., Павлова Э.И. и др. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. 2000, № 7, с. 35. [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 С.Н. Королев. Правовой механизм сделок с землей. Екатеринбург, 1998г., с. 15. [↑](#footnote-ref-9)
10. 2 ФЗ от 21.07.1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 30.12.2004г.). [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 ФЗ от 16.07.1998г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 30.12.2004г.). [↑](#footnote-ref-11)
12. 1 ФЗ от 21.07.1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 30.12.2004г.). [↑](#footnote-ref-12)