**Содержание**

Введение

1. Земля как объект правового регулирования

2. Предоставление в собственность граждан и религиозных общин земельных участков в порядке приватизации

Заключение

Список используемой литературы

**Введение**

Земля является важнейшим для человечества объектом материального мира. Не будь земли – не было бы и человечества со всеми его проблемами.

Адекватным ценности земли как объекту правовых отношений должно быть и регулирование земельных отношений, поскольку землю нельзя приравнять ни к одному имущественному или природному объекту. Поэтому еще в XIX веке юридическая мысль России пришла к выводу, что земельное право должно быть самостоятельной отраслью права.

Земля является предметом регулирования значительного числа отраслей российского права: конституционного – при определении государственных границ; административного – при разграничении территорий между субъектами РФ; гражданского – при совершении сделок с земельными участками; семейного – при решении споров о разделе собственности супругов; финансового – при земельном налогообложении; аграрного – при использовании земель сельскохозяйственного назначения для выращивания сельскохозяйственных культур и т.д.

В каждой из перечисленных отраслей предметом правового регулирования являются различные аспекты земельных отношений: пространственно-базисные, имущественные, земельно-производительные и т.д. Для правового же регулирования земельного права как самостоятельной отрасли права специфичным является экономический характер земельных отношений, т.е. использование земли в хозяйственных целях.

В связи с этим центральным элементом земельно-правового регулирования является подразделение всего земельного фонда на определенные категории земель и сочетание единого правового режима земельного фонда с правовым режимом этих категорий.

Таким образом, цель работы – изучить процесс предоставления в собственность граждан и религиозных общин земельных участков в порядке приватизации.

**1. Земля как объект правового регулирования**

Адекватным ценности земли как объекту правовых отношений должно быть и регулирование земельных отношений, поскольку землю нельзя приравнять ни к одному имущественному объекту.

Особенности земельно-правового регулирования и выделение земельного права в особую отрасль обусловлены специфическими свойствами земель. Земля представляет собой единственное место обитания всего живого, она является полностью недвижимой. Земля, обладая свойством территории, пространственного базиса для размещения объектов промышленности, является и базисом для размещения природных объектов. При этом она является частью окружающей среды. Будучи частью природы, земля обладает, как и другие природные объекты, биопотенциалом в виде плодородия почв, представляющего собой бесценное народное достояние. Поэтому практически все нормы земельного права пронизывает обязанность всех пользователей землей сохранять и увеличивать почвенное плодородие своих земельных участков. Бесценность биопотенциала земли не может быть выражена никакой денежной оценкой.

Поэтому земельный учет осуществляется особыми методами земельного кадастра, учитывающего как специфику земель, так и их ценность. Кадастровый учет особо необходим в связи с устойчивой неоднородностью земли, которая бесконечно многообразна в своих различных проявлениях. Такое построение земельно-правового регулирования осуществляется с учетом объективно существующих свойств и особенностей земель. Россия обладает огромными земельными ресурсами, но это национальное богатство страны используется крайне неэффективно. Десятки миллионов гектаров земли выведены из хозяйственного использования, идет деградация и снижение плодородия земли. Особенности методов правового регулирования в земельном праве на современном этапе его развития диктуется следующими обстоятельствами. Для правового регулирования определенных групп земельных отношений, связанных с оборотом земли, применяется заново разработанная система экономического стимулирования и принятия экономико-правовых мер, установленная новым ГК РФ, задачами, стоящими перед государством и обществом в современных условиях. Период перехода к регулируемым рыночным отношениям характеризуется тем, что главной задачей является перераспределение земли в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование многоукладной экономики при обеспечении рационального использования и охраны земель.

Устанавливаются свободы выбора форм хозяйствования. В то же время существует помеха в реализации земельной реформы. Поэтому усиливается императивный метод воздействия на виновных субъектов, которые устанавливают эти препятствия. В силу этих особенностей в правовом регулировании земельных отношений применяются следующие требования:

- обязательное требование целевого использования земельных участков;

- запрещение нарушения почвенного плодородия и ухудшения экологической обстановки;

- меры экономического стимулирования охраны земель;

- санкционирование мелиоративных работ соответствующими государственными органами;

- хозяйственная свобода на земле и т. д.

Иначе говоря, в правовом регулировании присутствуют как императивный метод установления обязанностей и запретов, так и диспозитивный метод рекомендаций, санкционирования, делегирования субъектов земельных правоотношений определенных прав.

Наличие процессов формирования земельного рынка в РФ предполагает два обязательных условия: хозяйственную свободу и достаточную для этого определенность, стабильность земельных отношений. Оба эти условия удачно обеспечивают договорные формы хозяйственных взаимоотношений, а потому роль договора продолжает увеличиваться в регулировании земельных отношений, так как рыночная свобода начинает активно проникать во все институты земельного права. Правовые нормы, закрепляющие землю в частную, государственную, муниципальную и другие формы собственности, образуют в совокупности институт права частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на землю.

Одним из видов правоотношений являются правоотношения собственности на землю, землевладения, землепользования и аренды, которые, в свою очередь, делятся на более конкретные виды в зависимости от категорий земель и от того, кто выступает пользователем тех или иных участков. В связи с этим имеется несколько различных видов права собственности на землю, землевладения, землепользования и аренды на землях сельскохозяйственного назначения и на землях населенных пунктов. Каждый вид использования земли регулируется соответствующими правовыми нормами, где определяются условия и порядок предоставления соответствующих категорий земель субъектам права, предельные размеры предоставляемых земельных участков, содержание права землепользователей, перечень возлагаемых на субъектов прав и обязанностей, условия и порядок защиты их прав от возможных нарушений.

С 1990 г. в законодательство РФ вносятся изменения, реформирующие земельный строй. Так, происходит создание экономико-правового механизма приватизации земельных участков гражданами. Местным органам самоуправления предоставлено право изъятия и передачи в специальный земельный фонд для последующего перераспределения гражданам части земель, используемых не по целевому назначению, неэффективно, выбывших из оборота или переведенных в менее ценные угодья. Госкомзем и Минсельхоз РФ обязаны систематически готовить каталоги этих земель, публиковать их, организовать рекламу в СМИ, оказывать содействие в переселении граждан, желающих и способных создать крестьянские хозяйства; за сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда виновные должностные лица подлежат штрафу;

**2. Предоставление в собственность граждан и религиозных общин земельных участков в порядке приватизации**

Земельные участки из состава государственных (муниципальных) земель предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, безвозмездное срочное пользование, а также субъектам, указанным в п.1 ст.20 ЗК, - в постоянное (бессрочное) пользование.

Предоставление земельных участков предоставляется соответствующими уполномоченными органами государственной власти, местного самоуправления. В соответствии с п.10 ст.3 Федерального закона «О введении в действие ЗК», до разграничения государственной собственности на землю предоставление таких земель осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

Предоставление осуществляется в порядке, предусмотренном ЗК, иными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления, регулирующих земельные отношения, в зависимости от вида предоставляемых прав на земельный участок, а также в зависимости от цели предоставления земельного участка, а именно:

1. Предоставление земельных участков для строительства.

2. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством.

3. Предоставление земельных участков для целей садоводства, огородничества, дачного строительства. Свои особенности есть при предоставлении земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения.

По общему правилу предоставление земельных участков осуществляется за плату, исключения могут устанавливаться ЗК, иными федеральными законами, законодательством субъектов РФ. Бесплатно переоформляются право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и некоторые другие случаи.

Земельные участки предоставляются с учетом норм предоставления земельных участков, то есть предельных размеров земельных участков из состава государственных (муниципальных) земель, которые могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для осуществления определенных разрешенных видов деятельности. Объектом предоставления по общему правилу является земельный участок, свободный от прав других лиц. Вместе с тем, возможен случай, когда публичный субъект сначала предварительно согласует искомый земельный участок, потом изымет его в установленном порядке для государственных (муниципальных) нужд, а потом предоставит соответствующему заинтересованному лицу.

Порядок предоставления земельных участков представляет собой административную процедуру принятия решений по предоставлению гражданам, юридическим лицам земельных участков из состава государственных (муниципальных) земель, реализации указанных решений, со следующими стадиями:

1. Возбуждение ходатайства о предоставлении земельного участка. Производится в форме подачи заинтересованным лицом заявления в соответствующий уполномоченный орган публичной власти.

2. Предварительное согласование места размещения объекта (может проводиться при предоставлении земельных участков для строительства).

3. Выбор земельного участка.

4. Формирование земельного участка.

5. Кадастровый учет земельного участка.

6. Принятие решения о предоставлении земельного участка. Уполномоченным публичным органом (органом государственной власти, органом местного самоуправления).

7. Оформление решения о предоставлении земельного участка. На основании решения уполномоченного публичного субъекта о предоставлении земельного участка с его приобретателем публичным субъектом заключается гражданско-правовой договор (купли-продажи, аренды), который, вместе с решением, образует сложный юридический состав. Документы направляются в соответствующее учреждение юстиции для государственной регистрации.

8. Государственная регистрация. В соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Исчерпывающий перечень оснований для отказа предоставления в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, установлен в п.4 ст.28 ЗК:

1. Изъятие земельных участков из оборота.

2. Запрет на приватизацию земельных участков, установленный федеральным законом.

3. Резервирование земельных участков для государственных (муниципальных) нужд.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

В соответствии с Конституцией РФ, граждане и юридические лица вправе иметь землю в собственности; земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами в собственность по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ, признаются их частной собственностью (п.1 ст.15 ЗК). Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ, и на иных установленных особо территориях РФ (п.3 ст.15 ЗК).

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в частную собственность, земельные участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, могут быть предоставлены в частную собственность, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК, иными федеральными законами, не могут находиться в частной собственности (п.2 ст.15 ЗК). Таким образом, по общему правилу земельный участок может находиться в частной собственности, только если он не изъят из оборота, либо не ограничен в обороте федеральным законодателем.

Приватизация земельных участков представляет собой передачу земельных участков, находящихся в публичной (государственной либо муниципальной) собственности, в частную собственность граждан и юридических лиц, по решению соответствующего публичного субъекта (ст.217, п.2 ст.235 Гражданского кодекса РФ).

На начальном этапе приватизации государственного (муниципального) имущества земельные участки в России приватизировались в соответствии с указом Президента РФ от 25 марта 1992 года №301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий», Порядком продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, утвержденным указом Президента РФ от 14 июня 1992 года №631. Впоследствии данные указы фактически перестали действовать, в соответствии с указом Президента РФ от 26 марта 2003 года №370 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Президента РФ», в связи с принятием Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Сейчас приватизация земельных участков, на которых расположены государственные (муниципальные) объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы (предприятия), регулируется Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества», исходя из принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости.

По действующему Федеральному закону «О приватизации государственного и муниципального имущества», собственники ранее приватизированного недвижимого имущества имеют право на выкуп оставшегося в государственной (муниципальной) собственности земельного участка, на котором располагаются приватизированные здания, сооружения, имущественные комплексы. Цена такого выкупа, в соответствии с ЗК и Федеральным законом «О введении в действие ЗК», устанавливается законом субъекта РФ по ставке земельного налога, умноженной на коэффициент, зависящий от численности населения соответствующего поселения, также коэффициент, установленный субъектом РФ, также на поправочный коэффициент, устанавливаемый решением Правительства РФ. Напомним, что земельный налог – местный налог, устанавливаемый решением представительного органа местного самоуправления (Законом Санкт-Петербурга, законом города Москвы).

Также приватизировать свои земельные участки (или взять их в аренду) до 1 января 2006 года, в соответствии со ст.20 ЗК и ст.3 Федерального закона «О введении в действие ЗК», обязаны собственники недвижимости и иные юридические лица, использующие земельные участки на титуле постоянного (бессрочного) пользования, кроме юридических лиц, указанных в п.1 ст.20 ЗК, для которых этот титул землепользования сохраняется и после 1 января 2006 года, по ст.20 ЗК. Для заключения такого договора заинтересованное лицо должно провести необходимые работы по формированию и кадастровому учету соответствующего земельного участка, прежде всего, обратиться в соответствующий уполномоченный орган, проводящий соответствующие работы. То же и с гражданами, переоформляющими бесплатно свои права, предусмотренные ст.ст.20,21 ЗК, на право собственности. Сейчас при приватизации государственной (муниципальной) недвижимости приватизируются и земельные участки под ней, за исключением исключающих приватизацию обстоятельств, перечисленных в п.4 ст.28 ЗК.

**Заключение**

Граждане вправе приватизировать земельные участки вне зависимости от факта их застроенности, но в большинстве случаев гражданами приватизируются застроенные земельные участки под садовыми, дачными и жилыми домами и иными постройками (бани, сараи, террасы, гаражи). Наряду с "индивидуальным" порядком приватизации земельных участков законом установлен "коллективный" порядок, который применяется при приобретении в частную собственность земельных участков одновременно группой граждан, т.е. всеми членами садоводческого, огороднического или дачного объединения.

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц. Земельных участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность граждан и юридических лиц за плату, однако предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться также бесплатно в случаях, предусмотренных ЗК, федеральными законами и законами субъектов РФ. Отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, регулируется ст. 36 ЗК РФ, в которой предусмотрено, что исключительные права на приватизацию или на приобретение прав аренды земельного участка имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках. Но сама процедура передачи земельных участков в собственность граждан в порядке приватизации регламентируется в большей степени нормативными актами субъектов РФ и органов местного самоуправления.

В целях упрощения оформления земельных участков в собственность были внесены изменения в целый ряд законодательных актов. А в связи с тем, что процедура оформления оказалась слишком дорогостоящей и практически непосильной для многих граждан, п.1 ст. 333.33 Налогового Кодекса РФ был дополнен подпунктом 20.2, устанавливающим пошлину за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества в размере - 100 рублей.(ранее составлявшую 500 рублей). Региональным властям было предоставлено право устанавливать максимальные цены на землеустроительные работы, а также право организовывать и финансировать мероприятия по проведению территориального землеустройства таких земельных участков (ст.12 З-на № 93-ФЗ). Но, в связи с рекомендательным характером данного положения рассчитывать на помощь властей по-прежнему не приходиться. Кроме того, противоречия между земельным и приватизационным законодательством, а так же особенности законодательства субъектов РФ значительно затрудняют передачу земли из государственной и муниципальной собственности в частную в порядке приватизации.

**Список используемой литературы**

1. Веденин Н.Н. Земельное право: Вопросы и ответы. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Юриспруденция, 2001.— 128 с.
2. Крассов О.И. Земельное право: Учебник. — М.: Юристъ, 2000. — 624 с.