**План :**

Введение

1. Необходимость государственного контроля за движением земельных ресурсов.

2. Правовые основы государственной регистрации сделок с землей.

3. Оформление сделок с земельными участками в Российской Федерации.

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

Правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации переживает сложный период. Действующий ныне Земельный кодекс РСФСР был принят еще в начале 1991 г. и в условиях быстро меняющихся реалий нашей жизни в значительной мере устарел. Указ Президента РФ “О приведении земельного законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ” от 24 декабря 1993 г. признал около половины статей этого Земельного кодекса недействующими. В то же время Указ Президента РФ “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы“ от 27 октября 1993 г. и ряд других принятых за последние годы важных правовых актов, в том числе проект нового Земельного кодекса, обсуждавшийся Государственной думой в 1995 г., не улучшили аграрное законодательство нашей страны и не привели его в соответствие с нормами действующей Конституции. В результате, как признают практически все российские правоведы, правовое регулирование земельных отношений в России остается устаревшим, противоречивым, имеющим множество пробелов.[[1]](#footnote-1)

Таким образом, до сих пор остается неурегулированным целый ряд вопросов по самому широкому кругу земельных отношений, связанных с правом собственности и иными правами на землю. Будущему новому Земельному кодексу РФ предстоит систематизировать и унифицировать все действующее законодательство о землепользовании, в частности положения, регулирующие сделки по поводу земельных участков, функции государственного управления в этой области, введение новых институтов, связанных с установлением частной собственности на землю и формированием земельного рынка.

В числе этих положений можно выделить вопрос о государственной регистрации сделок с землей, который и рассматривается в представленной работе. Прежде всего, в ней обосновывается необходимость государственного контроля за движением земельных угодий и единого правового регулирования этим процессом.

В целом же в задачи работы входит освещение действующих нормативных актов по государственной регистрации сделок с землей, принятых в последние годы как на федеральном уровне, так и на уровне некоторых субъектов РФ - в частности, в г. Москве и Нижегородской области. В работе рассматриваются также некоторые положения проекта нового Земельного кодекса по интересующему нас вопросу, а также мнения отечественных правоведов, высказанные на страницах юридической периодики.

**1. Необходимость государственного контроля**

**за движением земельных ресурсов.**

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. Об этом говорится, в частности, в Указе Президента РФ “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы“ от 27 октября 1993 г., который провозглашает, что “совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного, природоохранительного и иного социального законодательства”.[[2]](#footnote-2)

Тем не менее, как считают многие российские специалисты по земельному праву, правила обмена земельной собственностью не могут полностью совпадать с нормами гражданского законодательства, провозглашающими “неприкосновенность собственности, свободу договора, недопустимость произвольного вмешательства в частные дела”.[[3]](#footnote-3) Полная же свобода сделок с землей, по общему представлению, неприемлема.

Деятельность государства в этой сфере, по мнению отечественных юристов, должна строиться на единых принципах, а правовое регулирование земельным рынком должно осуществляться федеральными законами.[[4]](#footnote-4) Основания для этого предоставляет п. ”ж” ст.71 Конституции РФ 1993 г., в котором сказано, что “установление правовых основ единого рынка” находится в ведении Российской Федерации. Если земельный рынок рассматривать как часть общего единого рынка, то отношения по распоряжению землей, т.е. государственное регулирование земельного рынка - также должно относиться к прерогативе федерации. Централизация такого регулирования необходима для предотвращения изменения условий и порядка пользования земельными участками на уровне субъектов РФ.

Следует отметить, что для стран с развитой рыночной экономикой свободный обмен земельной собственностью - давно уже пройденный этап. В целях предотвращения спекуляции земельными участками в большинстве высокоразвитых стран Запада предусмотрено, например, что любые купленные земли могут быть проданы только по истечении определенного, установленного законом, срока. В Японии он составляет три года. В Нидерландах органы земельного контроля ратифицируют каждую сделку, связанную с переходом права собственности на землю.

В ФРГ все земли более 1 га подлежат продаже только с разрешения местных властей. Для этого разработана специальная разрешительная процедура, предполагающая обоснование потенциальным покупателем необходимости покупки земли, а также предоставления свидетельства о его профессиональной подготовке. В ряде стран - во Франции, Дании - купля-продажа сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных целей запрещена (прежде всего, в районах особо плодородной земли) либо существенно ограничена.[[5]](#footnote-5)

**1. Правовые основы государственной регистрации**

**сделок с землей**

Основы централизованного государственного регулирования земельными отношениями в условиях рынка в России были утверждены Указом Президента РФ от 11 декабря 1993 г. “О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость”, который ввел новую систему регистрации и учета недвижимости. При его создании был использован американский и немецкий опыт регистрации торговых операций с землей. Основные начала этой системы сводятся к записи вещных прав на земельные участки и тесно связанную с ними недвижимость в поземельные книги с признанием доступности для всех заинтересованных лиц достоверных сведений о земле и ее владельце и с возложением организации регистрации и учета недвижимости на земельные органы.[[6]](#footnote-6)

В документе, в частности, говорится, что в целях осуществления государственного регулирования операций с землей “Государственный земельный кадастр, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и тесно связанную с ними недвижимость ведутся по единой системе на всей территории Российской Федерации.”[[7]](#footnote-7)

Данная норма соответствует и ст. 131 ГК РФ, которая предусматривает, что право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

Что же касается непосредственно сделок с землей, то названным выше Указом организация работы по ведению государственного земельного кадастра, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки возложена на Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, а также на его территориальные органы на местах.

В этой связи следует упомянуть также Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР”, который впервые разрешил сельским гражданам - собственникам земельных участков продавать их другим гражданам, минуя местную администрацию и лишь оформляя сделки в комитете по земельной реформе. Таким образом, устранялось засилье администрирования при регулировании отношений земельной частной собственности.

**2. Оформление сделок с земельными участками**

**в Российской Федерации**

По действующему ныне в РФ земельному законодательству пользование землей возможно на определенном титуле: на праве собственности, праве землевладения, праве бессрочного (постоянного) пользования, временного пользования и аренды.[[8]](#footnote-8) Каждый из этих титулов представляет собой совокупность определенных прав и обязанностей - прежде всего по пользованию землей.

На основании соответствующих титулов граждане и юридические лица - собственники земельных участков - имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в аренду, обменивать, использовать в качестве предмета залога, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе - с иностранными инвестициями.[[9]](#footnote-9)

Следовательно, если будущий пользовательземельного участка покупает или берет его в аренду у частного собственника, то по действующему законодательству решения государственного органа для этого не требуется. Собственник земли - хозяин своего объекта собственности и волен распоряжаться им по своему усмотрению, не ожидая разрешения свыше.

Тем не менее любая сделка с землей требует последующей государственной регистрации, порядок проведения которых установлен рядом нормативных актов. В их числе прежде всего следует назвать уже упоминавшиеся выше Указы Президента РФ 1991-1993 гг.

В частности, в соответствии с Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”, для совершения сделок купли-продажи, залога, аренды, а также для осуществления иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельными участками в соответствии с действующим законодательством, каждый собственник земельного участка должен получить свидетельство на право собственности на землю. Данное свидетельство подлежит регистрации в поземельной (регистрационной) книге.

При первичном предоставлении земельного участка свидетельство выдается соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по решению местной администрации. При купле-продаже земельных участков и в других случаях перехода права собственности на землю свидетельство выдается указанным комитетом на основании договора купли-продажи (купчей) или иных документов, подтверждающих переход права собственности на землю. Следовательно, в этих случаях разрешения местной администрации не требуется.

В Указе, однако, оговаривается, что в случае продажи земельных участков, используемых в сельскохозяйственном производстве, с намерением изменить его целевое назначение, решение о продаже должен принимать орган исполнительной власти субъекта РФ.

Порядок купли-продажи земельных участков и типовой договор этого рода сделок был утвержден Постановлением Совета Министров-Правительства РФ несколько раньше названного Указа - 30 мая 1993 г.[[10]](#footnote-10) Подобный договор составляется в четырех-пяти экземплярах, по одному из которых хранится у продавца и покупателя, в делах нотариальной конторы, в комитете по земельным ресурсам и землеустройству, а также в бюро технической инвентаризации, если вместе с участком продается расположенное на нем строение.

В договоре указываются фамилия, имя, отчество, паспортные данные продавца и покупателя, а также название документа, удостоверяющего право частной собственности продавца на землю, его номер и дата выдачи. К договору прилагается также план (чертеж) участка, без которого купчая не подлежит регистрации. При отсутствии плана участка он, по соглашению сторон, изготавливается райкомземом.

Кроме того, по желанию собственника участок может быть продан также с помощью районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству на конкурсе или аукционе.

В договоре купли-продажи земельных участков обязательно должно быть указано, на каких землях (по целевому назначению расположен участок), в ведении какой местной администрации он находится и для каких целей предназначен. Это требование обусловлено тем, что продавец и покупатель не могут по соглашению между собой изменить целевое назначение участка и режим землепользования.

Право собственности на участок переходит от продавца к покупателю с момента регистрации районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству нотариально удостоверенной купчей.

Запись в регистрационной книге о совершенных сделках и иных действиях по распоряжению земельным участком содержит в себе следующие компоненты[[11]](#footnote-11):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  Док-та | Название  док-та | Дата  выдачи | Дата  регистрации  док-та | Сумма  сделки | Сторона, в пользу  которой осуществлены данные действия | Подпись регистра тора |
|  |  |  |  |  |  |  |

Таким образом, при оформлении и заверении договора стороны неизбежно обращаются в соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству либо в его кадастровое бюро. Кроме того, именно там можно получить бланки типового договора и узнать кадастровый номер участка, являющегося предметом договора купли-продажи, уточнить его площадь и другие данные, которые должны быть занесены в специальные графы бланка договора.

При оформлении документов по сделкам либо иным действиям в отношении участка, право собственности на который удостоверяется упоминавшимся выше свидетельством, наименование сторон и описание участка должны строго соответствовать данным, указанным в свидетельстве.

Вернемся, однако, к Указу Президента РФ от 27 октября 1993 г. Он предусматривает, что свидетельство на право собственности на землю с указанием площади земельной доли может получить также каждый член сельскохозяйственных предприятий, которым земля принадлежит на праве общей совместной или общей долевой собственности. При этом собственники земельных паев (долей) имеют право без согласия других членов сельскохозяйственных предприятий продавать свои доли другим членам коллектива, а также иным гражданам и юридическим лицам для производства сельскохозяйственной продукции. Члены коллектива в данном случае имеют преимущественное право на приобретение земельной доли перед иными покупателями.

В Указе оговаривается также, что продажа земель может осуществляться на конкурсах или аукционах. Все споры, связанные с отчуждением и приобретением земельных участков, а также другие земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Для ускорения процедуры оформления права собственности на земельный участок, земельный пай или процедуры выделения участка в натуре Указ предусматривает, что:

а) Соответствующее заявление в органы местной администрации подлежит рассмотрению в месячный срок с момента его подачи;

б) Решение (выписка из решения) органа местной администрации подлежит выдаче в 7-дневный срок с момента принятия решения;

в) Выдача свидетельства комитетами по земельным ресурсам и землеустройству производится на основании решения органов местной администрации в 10-дневный срок с момента принятия решения или регистрации договора купли-продажи;

г) При отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству в месячный срок после выдачи свидетельства производит установление и оформление границ участка и выдает собственнику копию чертежа границ участка.

Таким образом, в случаях первичного оформления права собственности на землю или в процессе его дальнейшего изменения все действия сторон подлежат нотариальному удостоверению и регистрации в соответствующих комитетах по земельным ресурсам и землеустройству с занесением в единый государственный реестр. Порядок государственной регистрации устанавливается законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Однако, в соответствии со ст. 8 Закона “О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ” от 30 ноября 1994 г. впредь до введения в действие названного выше закона о государственной регистрации применяется действующий порядок регистрации. Поскольку единого порядка регистрации имущества на территории России установлено не было, субъекты федерации и органы местного самоуправления могут сами устанавливать правила регистрации сделок с землей. В связи с этим порядок регистрации в субъектах федерации и отдельных городах может сегодня различаться.

На изложенных выше основаниях в ряде субъектов Российской Федерации в развитие федерального законодательства о регистрации сделок с недвижимостью, в частности с землей, приняты собственные нормативные акты. Например, в Нижегородской области руководителями областного комитета по земельным ресурсам и землеустройству, областной нотариальной палаты и управления юстиции в январе 1994 г. были утверждены Рекомендации районным и городским комземам, государственным и частнопрактикующим нотариусам по осуществлению сделок купли-продажи земельных участков и других сделок с землей между гражданами.[[12]](#footnote-12)

Согласно этим рекомендациям, наряду с необходимыми для совершения сделки документами (купчей, планом участка и т.п.) продавец должен предоставить справку об экспертизе правовых (правоустанавливающих) документов. Данную экспертизу в присутствии продавца проводит регистратор кадастрового бюро при рай(гор)комземе или другой сотрудник комитета. Ответственность за правильность оформления сделки несет нотариус, удостоверяющий договор (купчую). На свидетельстве продавца (государственном акте на землю) нотариус делает пометку об удостоверении договора отчуждения земельного участка или его части с указанием даты, номера реестра, наименования нотариальной конторы, покупателя. Только после этого купчая регистрируется в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Собственный порядок оформления прав на земельные участки действует также в столице нашего государства. Утвержден он был, в частности, решением одиннадцатой сессии Моссовета XXI созыва от 12 октября 1992 г. в виде Приложения № 8 к постановлению “О реализации земельного законодательства Российской Федерации в Москве”.[[13]](#footnote-13)

В соответствии с этим документом будущий собственник земельного участка в г. Москве должен получить подтверждение в виде государственного или городского сертификата титула участка земли. Основанием для его выдачи является наличие соответствующей записи о правах на участок земель в земельной книге г. Москвы.

В свою очередь для того, чтобы в земельной книге была сделана необходимая запись о правах собственника, должен быть предоставлен ряд документов, в числе которых могут быть: а) документ, подтверждающий законную передачу участка городских земель в собственность, бессрочное полное, пожизненное наследственное владение; б) договор аренды участка, заключенный арендатором с администрацией г. Москвы или собственником участка земель; в) договор временного пользования; г) данные Городского бюро технической инвентаризации (ГорБТИ) о правах юридических и физических лиц на участки земель города, а также данные автоматизированного банка данных (АБТ) “Землепользование”.

После получения всех необходимых сведений из ГорБТИ и АБТ “Землепользование”, а также данных о договорах, заключенных с администрацией Москвы Москомзем вносит соответствующую запись в Земельную книгу г. Москвы и подготавливает акт на права. Извещение об этом Москомзем пересылает обладателю права на участок земель.

**Заключение**

Из всего вышесказанного следует, что в настоящее время в Российской Федерации регистрацию сделок с землей и соответствующих прав на землю осуществляют комитеты по земельным ресурсам и землеустройству (в том числе в ряде случаев - при помощи местных органов исполнительной власти), а регистрацию сделок с жилыми домами (строениями) и прав на них - органы БТИ.

Укрепляя государственно-правовые начала в сфере землепользования, государство одновременно стремится активизировать хозяйственную свободу в этой области общественных отношений, необходимую для успешного развития рыночной экономики. Тем не менее, как показывает анализ действующего ныне законодательства в сфере регулирования земельных отношений, многие стороны этих отношений нуждаются в совершенствовании и дальнейшем законодательном закреплении.

**Список использованной литературы**

**и источников**

Аграрное право / Отв. ред. Быстров Г.Е., Козырь М.И. - М., 1996.

Башмаков Г.С., Беляева З.С., Иконицкая И.А. Современные проблемы нового земельного законодательства // Государство и право. 1995. № 8.

Жариков Ю.Г. О праве собственности, землевладении, бессрочном (постоянном), временном пользовании и аренде земли // Дело & право. 1995. № 5.

Земельно-аграрная реформа в России. Законодательство. М., 1994.

Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. - М., 1995.

Устюкова В. Договоры купли-продажи земельных участков // Российская юстиция. 1996. № 3.

Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права. // Государство и право. 1995. № 9.

1. Башмаков Г.С., Беляева З.С., Иконицкая И.А. Современные проблемы нового земельного законодательства // Государство и право. 1995. № 8. С. 35. [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельно-аграрная реформа в России. Законодательство. М., 1994. С. 5. [↑](#footnote-ref-2)
3. См., напр.: Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права. // Государство и право. 1995. № 9. С. 49-50; Аграрное право / Отв. ред. Быстров Г.Е., Козырь М.И. - М., 1996. С. 180 -181. [↑](#footnote-ref-3)
4. Башмаков Г.С., Беляева З.С., Иконицкая И.А. Указ. соч.. С. 38. [↑](#footnote-ref-4)
5. Чубуков Г.В. Указ. соч., с. 50. [↑](#footnote-ref-5)
6. Аграрное право / Отв. ред. Быстров Г.Е., Козырь М.И. - М., 1996. С. 48. [↑](#footnote-ref-6)
7. Земельно-аграрная реформа в России. Законодательство... С. 24. [↑](#footnote-ref-7)
8. Жариков Ю.Г. О праве собственности, землевладении, бессрочном (постоянном), временном пользовании и аренде земли // Дело & право. 1995. № 5. С. 17. [↑](#footnote-ref-8)
9. Земельно-аграрная реформа в России. Законодательство... С. 5-6. [↑](#footnote-ref-9)
10. Там же. С. 25-26. [↑](#footnote-ref-10)
11. Там же. С. 11. [↑](#footnote-ref-11)
12. Устюкова В. Договоры купли-продажи земельных участков // Российская юстиция. 1996. № 3. С. 10. [↑](#footnote-ref-12)
13. Там же. С. 319-320. [↑](#footnote-ref-13)