**Содержание**

Введение

1. Проблема «единой судьбы» земли и недвижимости в российском законодательстве

2. Особенности купли-продажи земли

3. Особенности перехода прав на земельный участок при продаже недвижимости

4. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

Заключение

Список литературы

## Введение

В настоящее время земля в Российской Федерации стала объектом гражданского оборота. В общей массе сделок с недвижимым имуществом сделки с земельными участками приобретают все большую значимость.

Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Более того, земля как уникальный природный ресурс имеет особый юридический статус.

Право собственности на землю – это вещное право, в соответствии с которым собственник земли владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему земельным участком по своему усмотрению в соответствии с действующим законодательством (не нарушая целевое использование, экологию, интересы других лиц и пр.).

За сравнительно короткий срок в России произошли глобальные перемены в отношении права собственности. Возросла роль частной собственности, в том числе и на земельные участки.

Конституционно закреплено право собственности граждан и юридических лиц на землю, однако в силу многолетнего пренебрежения к праву со стороны государства у граждан России сформировался устойчивый правовой нигилизм.

Цель работы определить порядок продажи земельного участка с находящимся на нем зданием, строением, сооружением.

Задачи работы выявить проблемы «единой судьбы» земли и недвижимости в российском законодательстве, особенности купли-продажи земли и перехода прав на земельный участок при продаже недвижимости.

## 1. Проблема «единой судьбы» земли и недвижимости в российском законодательстве

Земельный участок – особый объект права собственности, свободное пользование которым исключительно по усмотрению собственника не допускает ни один современный правопорядок.

Земля сама по себе не является объектом имущественных прав, она выступает природным ресурсом, источником формирования земельных участков объектов гражданских прав, недвижимых вещей.

Сделки с землей и другой недвижимостью по своей сути являются перераспределением собственности законным путем. Они определяются волей как частных лиц, так и организаций – хозяйствующих субъектов и служат их интересам. Но, как бы то ни было, частноправовая в своей основе природа сделок с недвижимостью не должна заслонять их общественной значимости.

Уже четыре года действует новый Земельный кодекс РФ, но спорные вопросы его применения, соотношения с Гражданским кодексом РФ остаются. Не получил однозначного разрешения в правоприменительной практике вопрос о необходимости оформления какого-либо права на земельный участок физическим или юридическим лицом, отчуждающим недвижимость. Можно ли в этом случае утверждать, что если у продавца отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, занимаемый зданием, строением, то он вправе данную недвижимость продать иному лицу без оформления какого-либо права на землю? Ответ на данный вопрос не однозначен.

Действующее российское законодательство в той части, в какой оно призвано регулировать отношения собственности на земельные участки и расположенные на них здания и оборот объектов недвижимого имущества, рассматривает эти объекты, с одной стороны, как объекты самостоятельные и участвующие в обороте вполне независимо друг от друга, для которых могут быть установлены различные правовые режимы, а с другой – как физически и юридически связанные друг с другом виды недвижимого имущества.[[1]](#footnote-1)

Сложившаяся судебная практика свидетельствует о том, что выделение признака прочной связи с землей и невозможности перемещения соответствующих объектов без несоразмерного ущерба их назначению, вполне оправданно.

Недвижимость во всех случаях представляет собой индивидуально определенную вещь. Если по своим свойствам недвижимость может быть разделена на несколько самостоятельных вещей, при таком разделе прежняя недвижимость должна прекратить свое существование, а на ее месте образуются два или более самостоятельных объекта. Разрабатываемая концепция развития законодательства о регулировании оборота недвижимого имущества предполагает ограничение на разделение самого объекта до такой степени, когда его целевое использование будет затруднено.

Распоряжением Правительства РФ от 26.07.2000 г. №1072-р (которое было принято до введения в действие Земельного кодекса РФ) был утвержден «План действий правительства РФ в области социальной политики и модернизации экономики на 2000-2001 годы». В Плане говорилось о намерении Правительства настаивать на внесении в законодательство Российской Федерации поправок, которые обеспечат вовлечение земли и недвижимости в хозяйственный оборот. Предполагалось «законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений – как улучшений земельного участка». В «Программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу 2002-2004 годы», утвержденной распоряжением Правительства РФ от 10 июля 2001 г. №910-рп, в качестве одного из мероприятий также предусмотрено оформления такой правовой концепции, о которой говорилось в распоряжении от 2000 г.

Идею «единого объекта», т.е. земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости, реализовать невозможно. Зачастую стоимость зданий и сооружений, находящихся на земельных участках, значительно превосходит стоимость самих земельных участков и никак не может считаться «улучшением» соответствующих земельных участков.

Проблема состоит в том, что все наше законодательство, начиная с советских времен строится на принципе: земельный участок следует судьбе строения. Из этого исходит действующий Гражданский кодекс РФ, который позволяет новому собственнику здания или сооружения требовать оформления на себя земельного участка, т.е. предполагается, что право на земельный участок переходит к новому собственнику вместе с соответствующим объектом недвижимости.

Идея «единого объекта» может быть воспринята лишь в одном случае: если на каком либо этапе собственник здания и собственник земельного участка совпадут в одном лице.

Земельный кодекс РФ провозглашает в качестве одного из принципов земельного законодательства единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, но нетрудно заметить, что земельный участок и недвижимость, прочно связанная с ним, рассматриваются Земельным кодексом как самостоятельные объекты гражданского оборота, связанные единой судьбой, но не как «единый объект».

Решение проблемы соотнесения прав на недвижимое имущество и земельные участки, а также непосредственное определение самого предмета недвижимости и определение понятия «единый объект» недвижимости имеют существенное значение для развития предпринимательства на рынке недвижимости.[[2]](#footnote-2)

В гражданском законодательстве необходимо последовательно проводить принцип «единой судьбы» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества. Требуется создание такого режима правового регулирования, при котором все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, а собственник здания или сооружения всегда имеет право пользования земельным участком, на котором расположено это здание (сооружение), в рамках соответствующего вещного или обязательственного института.

В современном гражданском законодательстве есть достаточно норм, в которых воплощен именно этот принцип. Однако эти нормы нуждаются в совершенствовании с точки зрения выстраивания их в единую внутренне непротиворечивую конструкцию.

Последовательное проведение принципа «единой судьбы» зданий и земельного участка, принадлежащих одному собственнику, предполагает, что данные объекты недвижимости должны выступать вместе как один объект сделки не только при совершении сделок, которые влекут их отчуждение, но также и сделок, которые могут повлечь отчуждение здания или земельного участка.

Однако, если в силу установленных законом ограничений сделка об отчуждении одного из объектов недвижимости (здания либо земельного участка) не разрешается, собственник не может быть лишен права распорядиться другим объектом. В этом случае при отчуждении здания собственник обязан предоставить участок в пользование приобретателю здания на любом допускаемом законом вещном или обязательственном праве (включая сервитут), а при отчуждении земельного участка – обеспечить сохранение за собой права пользования участком в пределах, необходимых для пользования зданием (также на том или ином вещном или обязательственном праве).

Принцип свободы распоряжения собственником здания своими правами является зеркальным отражением принципа свободного распоряжения собственником земельного участка этим участком без согласия собственника находящихся на нем зданий.

Соответственно при отчуждении земельного участка, на котором расположены чужие здания или сооружения, к приобретателю переходят права на участок с обременениями в виде вещных или обязательственных прав собственником находящихся на нем зданий и сооружений.

Для всех случаев, когда право собственности на земельный участок и расположенное на нем здание принадлежат разным лицам, а собственник здания по тем или иным причинам не имеет или не приобретает какого-либо иного вещного или обязательственного права, на основании которого он мог бы пользоваться земельным участком, необходимо обеспечить такое право собственнику здания.[[3]](#footnote-3)

## 2. Особенности купли-продажи земли

Объектом права собственности на землю для всех субъектов права собственности является земельный участок (доля земельного участка).

Земельный участок, обслуживающий здание или сооружение, неразрывно связанный с застройкой одним назначением, целевым использованием, является принадлежностью главной вещи, в качестве которой выступает застройка – здания, строения, сооружения, и поэтому следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное (ст. 135 ГК РФ). И хотя следование принадлежности за главной вещью предусмотрено законом (ст. 37 Земельного кодекса), гражданское и земельное законодательство допускают возможность разного правового режима для здания (сооружения), с одной стороны, и земельного участка, обслуживающего эти объекты, с другой, т.е. при переходе права собственности на здание правом на земельный участок может быть уже не право собственности, а право пожизненного наследуемого владения или право бессрочного пользования землей.

Единство прав на эти объекты действует в силу договоренности или в силу закона. Так, если осуществляется ипотека зданий или сооружений, она допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, обслуживающего эти объекты либо части этого участка (ст. 69 Закона об ипотеке), т.е. соответствие прав на участок и застройку возникает в силу закона. При ипотеке земельного участка, на котором имеются здания и сооружения, принадлежащие залогодателю, право залога на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, в том числе на жилые строения, не распространяется, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, т.е. единство прав на эти объекты возникает исключительно по договоренности.[[4]](#footnote-4)

При продаже земельного участка, на котором расположено принадлежащее продавцу земли здание, сооружение или иная недвижимость, без передачи этой недвижимости в собственность покупателя в договоре следует согласовать условия, определяющие права продавца на земельный участок, на котором находится такая недвижимость. Если такие условия не определены договором, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением (ч. 2 ст. 553 ГК РФ).[[5]](#footnote-5)

Земельные участки и все, что прочно связано с землей, относятся к объектам недвижимости. Участниками гражданско-правовых сделок с земельными участками могут быть субъекты гражданского права, обладающие правоспособностью и дееспособностью: граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Сделки с земельными участками могут быть односторонними, двусторонними и многосторонними.

В соответствии с гражданским законодательством все сделки с земельными участками совершаются в письменной форме путем составления документа, выражающего содержание сделки и подписанного непосредственно лицом, от имени которого совершена сделка, или тем, кто действует по его полномочию, в частности на основе доверенности (ст. 160, 550, 434, 339 и др. ГК РФ).

В соответствии со ст. 164 и п. 3 ст. 433 ГК РФ сделка с земельным участком считается заключенной с момента государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Купля-продажа земельных участков возможна при отсутствии споров по поводу прав на участок или внесенных в Единый государственный реестр прав сведений об иных запрещениях либо аресте участка.

Сделка оформляется договором купли-продажи, заключаемым в письменной форме. Сделку заключают собственник и покупатель или уполномоченные ими лица.

При совершении сделки купли-продажи участка продавец или покупатель не вправе по своему желанию изменить его целевое назначение.

При продаже по договору здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с правом собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка (ст. 552 ГК РФ). Если в договоре купли-продажи объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, находящемся в собственности у продавца, отсутствует запись об определении права на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.[[6]](#footnote-6)

## 3. Особенности перехода прав на земельный участок при продаже недвижимости

В ст. 552 ГК РФ содержится общее правило о том, что при продаже зданий и сооружений или другой недвижимости к покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость переходят соответствующие права на земельный участок. Причем решение вопроса о виде прав на земельный участок, передаваемых покупателю, отдано на усмотрение сторон. При этом речь идет о той части земельного участка, которая не только занята недвижимостью, но и необходима для ее использования.

Статью 552 ГК необходимо применять с учетом требований ст. 35 и 36 ЗК РФ. При расхождении с требованиями гражданского законодательства приоритет имеют нормы Земельного кодекса. Здесь различают две ситуации.

Ситуация первая. Собственник недвижимости является одновременно собственником расположенного под ней земельного участка. В этом случае согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ здание, строение, сооружение, находящееся на земельном участке, может быть продано только вместе с земельным участком. Исключение составляют два случая:

1) отчуждение части здания, сооружения, строения, которая не может быть выделена вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, которые находятся на земельном участке, изъятом из оборота.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящегося на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, также проводится вместе с участком, если федеральным законом разрешено предоставлять участок в частную собственность.

Ситуация вторая. Недвижимость в виде здания, строения, сооружения принадлежит на праве собственности одному лицу, в то время как земельный участок, на котором она расположена, принадлежит на праве собственности другому лицу. В этом случае к покупателю переходят те же права пользования земельным участком, которые принадлежали самому продавцу (право аренды, право постоянного бессрочного пользования и др.) (ст. 216 ГК РФ).

Недвижимость в таких случаях может быть продана без согласия собственника земельного участка. Однако если продажа будет противоречить условиям пользования этим участком, предусмотренным законом или договором (например, его целевому использованию для природоохранительных целей), продавец недвижимости должен получить согласие собственника земли на продажу здания, сооружения и т.п. (ст. 166-168 ГК РФ).

В ст. 553 ГК РФ содержится правило о переходе прав на недвижимость, когда продается земельный участок, сама же недвижимость не продается.

Важно иметь в виду, что и в этом случае в соответствии с абз. 3 п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Следовательно, правило ст. 553 ГК РФ может действовать лишь тогда, когда по объективным причинам земельный участок и расположенная на нем недвижимость оказались в разных руках.

Если продажа все же допускается, то условия пользования земельным участком определяются договором купли-продажи.[[7]](#footnote-7)

Для совершения сделок с недвижимостью важно помнить, что с принятием ЗК РФ земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества рассматриваются как единый объект недвижимости. По общему правилу, установленному ст. 35 ЗК РФ, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Например, по договору купли-продажи недвижимости к покупателю переходит право собственности и на здание, и на земельный участок, на котором расположено это здание. Вместе с тем, п. 4 ст. 35 ЗК РФ делает из этого правила исключения. Могут отчуждаться раздельно:

1) часть здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке, изъятом из оборота.

Отчуждение объектов недвижимого имущества, расположенных на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, также осуществляется вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

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

В случае, если отчуждается доля в праве собственности на недвижимость, расположенную на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, то по договору отчуждается доля в праве собственности на участок. При этом размер земельной доли пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.[[8]](#footnote-8)

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.

Пункт 3 ст. 35 ЗК РФ устанавливает для собственника здания, находящегося на чужом земельном участке, преимущественное право покупки или аренды этого земельного участка.

Пункт 4 ст. 35 ЗК РФ устанавливает в качестве общего правила ситуацию, когда отчуждение здания, строения, сооружения производится вместе с земельным участком, на котором они расположены. Указанное правило сформулировано императивно, т.е. в случае, когда собственник недвижимости и собственник земельного участка представлены в одном лице, при отчуждении недвижимости к приобретателю переходит право собственности на соответствующий земельный участок.

Указанный порядок противоречит нормам ГК. В соответствии со ст.273 ГК «при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования».[[9]](#footnote-9)

Пункт 4 ст. 35 ЗК РФ запрещает раздельное отчуждение зданий, строений и сооружений без одновременного отчуждения земельного участка и соответственно земельного участка без зданий, строений и сооружений в тех случаях, когда земля и иная недвижимость на ней принадлежат одному и тому же лицу.

Данное обстоятельство следует принимать во внимание при применении ст.273 ГК, которая предусматривает, что при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

Из указанного правила есть исключения. Так, возможно отчуждение части здания или строения без земельного участка, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью участка. Допускается отчуждение здания или строения отдельно без земли в том случае, если земельный участок изъят из оборота. В то же время отчуждение объекта недвижимости, если он находится на ограниченном в обороте земельном участке, разрешается вместе с земельным участком только в том случае, когда федеральный закон допускает передавать его в частную собственность. Поскольку ЗК запрещает раздельное отчуждение объектов недвижимости и земельного участка, принадлежащие одному лицу, утрачивают силу ч.2 п.2 ст.552 и ст.553 ГК, допускающие такое раздельное отчуждение.

Вместе с тем ЗК разрешает отчуждение доли в праве собственности на объект недвижимости без земельного участка. Применительно к рассматриваемой ситуации, т.е. когда здание или сооружение и земельный участок являются объектом права собственности одного и того же лица, действует также следующее правило. Правовым последствием отчуждения доли в праве собственности на объект недвижимости является одновременное отчуждение доли и в праве собственности на земельный участок. Считается, что размер данной доли в праве собственности на землю пропорционален доле в праве собственности на объект недвижимости, находящийся на данном земельном участке.

Аналогичными правами обладают и иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица. Однако Президент РФ может установить перечень видов объектов недвижимости, которые могут быть в собственности указанных лиц, однако эти лица не будут обладать преимущественным правом покупки или аренды земельного участка.

## 4. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

Статья 36 ЗК РФ закрепляет два принципа регулирования приобретения прав на земельный участок, который является государственной или муниципальной собственностью, в тех случаях, когда на нем находятся здания, строения, сооружения, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности или иных вещных правах.

Суть первого принципа заключается в том, что в любом случае, независимо от того на каком титуле лицо обладает объектом недвижимости, это лицо приобретает право на земельный участок. Второй принцип состоит в том, что ЗК РФ закрепляет исключительное право приватизации данного земельного участка или приобретения права его аренды лицами – собственниками объектов недвижимости.

В том случае, если все здание принадлежит нескольким сособственникам и оно находится на неделимом земельном участке, то эти лица, по общему правилу, вправе приобрести земельный участок в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Когда часть здания находится в собственности одних лиц, а другая часть – на праве хозяйственного ведения или все здание принадлежит лицам на праве хозяйственного ведения, в этом случае допускается приобретение права аренды данного земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

В п.5 и 6 ст. 36 ЗК РФ определена процедура приобретения прав лиц на земельные участки в случаях, когда их права на землю были ранее оформлены. В этом случае лицо обращается в орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок, к которому прилагается его кадастровый план. После этого соответствующий орган в течение двух недель должен предпринять следующие действия. Данный орган может принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или на титуле постоянного (бессрочного) пользования либо представить заявителю проект договора купли-продажи земельного участка.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение, помещение к нескольким собственникам право собственности на земельный участок переходит к этим лицам в размере, пропорциональном долям собственности на расположенный на нем основной объект недвижимости. Раздел земельного участка в натуре между сособственниками указанного объекта не допускается. Сособственники получают безусловное право на приобретение соответствующей доли земельного участка.

Начальная цена продаваемого предприятия не включает в себя стоимость земельного участка. При определении величины уставного капитала цена земельного участка отражается в акте оценки стоимости имущества и не включается в уставный капитал.

Порядок совершения договоров купли-продажи земельных участков регулируется Типовым договором купли-продажи земельного участка при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленного гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, утвержденным Роскомземом и Госкомимуществом РФ 10-11 августа 1992 г.

Одновременно продавец направляет по одной копии этого договора в комитет по земельным ресурсам и землеустройству и орган архитектуры и градостроительства.

Оплаченное платежное поручение на оплату стоимости земельного участка и договор купли-продажи земельного участка являются основанием для регистрации в установленном порядке права собственности на землю.

При проведении коммерческого или инвестиционного конкурсов право приобретения земельного участка передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям и критериям конкурса.[[10]](#footnote-10)

## Заключение

Таким образом, собственник земельного участка может продать земельный участок, на котором осталась недвижимость, принадлежащая ему на праве собственности.

ГК РФ предоставляет право продавцу – собственнику здания, сооружения, иной недвижимости право пользования только той частью земельного участка, на которой расположена указанная недвижимость. При этом право, на котором продавец будет пользоваться соответствующей частью проданного участка, определяется в договоре продажи земельного участка. Такими правами могут быть и право аренды, и право безвозмездного срочного пользования. В этом случае между собственником земельного участка – покупателем и собственником расположенной на данном участке недвижимости – продавцом должен быть заключен соответствующий договор в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Если в договоре не определены права собственника расположенной на продаваемом земельном участке недвижимости на соответствующую часть земельного участка, то собственник имеет право ограниченного пользования (сервитут) этой частью земельного участка. Данная норма носит императивный характер. Установленный обязательный для обеих сторон сервитут подлежит государственной регистрации.

ЗК РФ по иному решает вопрос о судьбе недвижимости, расположенной на отчуждаемом земельном участке. В соответствии с ч.4 п.4 ст.35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения и сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Разрешение коллизии норм гражданского кодекса и земельного кодекса возможно либо путем внесения соответствующих изменений в ЗК или в ГК, либо путем разъяснения компетентных органов.

## Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ. – СПС Гарант 2005
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. – СПС Гарант 2005
3. Бархатов М.В. Комментарий к Земельному кодексу. – М.: Юрайт-Издат, 2002
4. Довлатова Е.В. Некоторые аспекты правового регулирования оборота недвижимого имущества. – СПС Гарант. 2005
5. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. – М.: Юристъ, 2002
6. Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие. – М.: Юринформцентр, Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2003
7. Гуртова Г.Л. Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – М.: Юрайт-М, СПС гарант, 2001
8. Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций. / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: «Юристъ», 2004
9. Гражданское право. Том II. Полутом 1. / Под ред. Е.А.Суханова. – М.: Волтерс Клувер, 2004
10. Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земли и недвижимости. // «эж-ЮРИСТ», № 1, январь 2003

1. О.М. Козырь, А.А. Маковская. «Единая судьба» земли и недвижимости. // «эж-ЮРИСТ», № 1, январь 2003 [↑](#footnote-ref-1)
2. Довлатова Е.В. Некоторые аспекты правового регулирования оборота недвижимого имущества. – СПС Гарант. 2005 [↑](#footnote-ref-2)
3. О.М. Козырь, А.А. Маковская, «Единая судьба» земли и недвижимости. // «эж-ЮРИСТ», № 1, январь 2003 [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций. / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: «Юристъ», 2001 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право. Том II. Полутом 1. / Под ред. Е.А.Суханова – М.: Волтерс Клувер, 2004 [↑](#footnote-ref-5)
6. Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – М.: Юрайт-М, СПС гарант., 2001 [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций. / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: «Юристъ», 2004 [↑](#footnote-ref-7)
8. Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие. – М.: Юринформцентр, Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2003 [↑](#footnote-ref-8)
9. Бархатов М.В. Комментарий к Земельному кодексу. – М.: Юрайт-Издат, 2002 [↑](#footnote-ref-9)
10. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. – М.: Юристъ, 2002 [↑](#footnote-ref-10)