

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurosovaya-rabota/339810>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Земельное право

ВВЕДЕНИЕ 3

I. Теоретические аспекты правового регулирования сделок с земельными участками 6

1.1. Понятие и признаки гражданско-правовых сделок с земельными участками 6

1.2. Виды совершения сделок с земельными участками 10

1.3. Ограничения по совершению сделок и последствия недействительности сделок с земельными участками 17

II. Проблемы и пути решения по вопросам правового регулирования сделок с земельными участками 21

2.1. Проблемные вопросы гражданско-правовых сделок с земельными участками 21

2.2. Проблемные вопросы земельного законодательства и предложения по их решению 24

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 29

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ И ИЗУЧЕННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 31

I. Теоретические аспекты правового регулирования сделок с земельными участками

1.1. Понятие и признаки гражданско-правовых сделок с земельными участками

Земля - естественная основа жизни и труда человека, важнейший природный ресурс, материальная предпосылка производства, пространственная основа размещения и развития всех отраслей экономики, главное средство сельскохозяйственного производства, всеобщий предмет и орудие труда. В соответствии с ч.1 ст.9 Конституции РФ "земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизнедеятельности людей, проживающих на соответствующей территории". Формирование рыночной экономики и введение частной собственности на землю в России способствовали возникновению рынка земли, который явился не только средством, но и гарантией реализации конституционного права собственности на землю" ч.2 ст.9 Конституции РФ. Таким образом, земля включается в общественные отношения как объект правоотношений и признается не только недвижимым, но и природным объектом. Вовлечение земли в оборот в виде конкретных земельных участков, прошедших земельную регистрацию, не меняет ее значения как природного объекта, как территории, на которой расположены другие природные объекты, и как места жизни человека. Поэтому, хотя ст.130 ГК РФ относит земельные участки к недвижимому имуществу, землю не следует рассматривать как недвижимый актив в той же мере, как, например, здания, сооружения и другие объекты, созданные волей и трудом человека.

Е.А. Суханов утверждает, что земля как природный ресурс, фактически рассматривается как субъект публичного права (земельного, административного, конституционного, международного) и не может иметь частноправового режима .

В.А. Майборода указывает, что такое деление земли как единого объекта на публично-правовой объект (земли, территории) и частно-правовой объект (земельные участки, части земельного участка) носит условный, умозрительный характер, которые порождают жизнедеятельность всего сущего и характеристики которых являются предметом регулирования, земельным правом не регулируются .

В современных экономических условиях ЗК РФ признает отношение к земле как к объекту права, поскольку земля является субъектом общественных отношений, остается одним из природных объектов и имеет собственное назначение, которое не ограничивается потребностями общества.

В соответствии со ст.6 ЗК РФ земля как природный объект, земельные участки как природные ресурсы и доли в правах на земельные участки могут выступать в качестве объекта земельных правоотношений. В данном случае, прежде всего, речь идет об отношениях, связанных с предоставлением земли, ее охраной, государственным земельным надзором и муниципальным контролем за соблюдением земельного законодательства всеми субъектами. Действующее законодательство предъявляет достаточно большие требования к оформлению земельных участков для того, чтобы они стали объектом полноценного правоотношения. Для того чтобы выполнить это требование, земельные участки должны быть определены

индивидуально. Это означает, что границы должны быть определены в соответствии с действующим законодательством и зафиксированы в других документах, таких как документы на право собственности или кадастр недвижимости. Для земельного участка также должны быть известны такие сведения, как его местоположение, кадастровый номер и сведения о лесах, водных объектах и других природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, как это предусмотрено ст.8 ФЗ 218-ФЗ от 15.07.2015 г. Земельный участок - это объект недвижимости, представляющий собой отдельно определенную часть поверхности земли, характеризующийся наличием кадастрового номера, границ, площади и местоположения и предназначенный для использования в соответствии с официальными ограничениями, т.е. целевым назначением, разрешенным использованием, запретом на гражданский оборот земельного участка, а также ограничениями, установленными охраной.

Права на земельные участки приобретаются и осуществляются в особом порядке, определяемом законом о предоставлении земельных участков, сделках, правах на движимое имущество и регистрации этих сделок, а также нормами иных законодательных актов, к которым отнесен вопрос правового регулирования. Право собственности на земельные участки распространяется на объекты природного происхождения (водоемы, растительность, почва) и рукотворного происхождения (здания, строения, сооружения, надземные и подземные объекты) на земельном участке собственника в соответствии с легальным определением земельного участка, являющегося объектом права собственности, если иное не предусмотрено федеральным законом. Собственник земельного участка может использовать для потребления другие природные объекты (например, воздушное пространство, недра, леса) и природные ресурсы на земельном участке с соблюдением порядка и ограничений, установленных специальным законодательством. Собственники при владении, пользовании и распоряжении земельными участками не должны нарушать права других лиц, например, соседних собственников, и должны соблюдать другие обязанности, установленные законом.

Эффективное правовое регулирование купли-продажи земли должно исходить из задачи обеспечения стабильности купли-продажи всего остального недвижимого имущества. Земельный участок по своей природе (природной и социально-экономической) является важным понятием для всего иного недвижимого имущества и организации его гражданского оборота, поскольку понятие земельного участка является основой для построения теории права и правил законодательного регулирования. Полагаем, что понимание права собственности на землю соответствует представлению о том, что право собственности на землю является основополагающим объектом недвижимости, с которым другая недвижимость связана длительными и прочными отношениями.

В силу действующего законодательства земельный участок является объектом гражданских правоотношений с землей. Как правило, сделка с участком земли осуществляется путем составления и окончательного подписания договора купли-продажи участка, который должен быть зарегистрирован государственным органом. Этот договор должен быть зарегистрирован государственным органом. Сделкам с землей подлежат только некоторые определенные объекты, и на этом основании к договору о сделке с земельной собственностью должен прилагаться кадастровый паспорт. Несоблюдение этого требования делает сделку недействительной. Что касается необходимости нотариального заверения, то это требуется в отношении завещаний, ипотеки и пенсий. В остальных случаях это может быть сделано по соглашению сторон. Все требования, применимые к сделкам с недвижимостью, в равной степени относятся и к земельным участкам. Однако сделки с землей имеют уникальные особенности, которые значительно ограничивают права как собственника, так и пользователя земли. Сделки по покупке земли не дают покупателю права существенно изменить название земельного участка, а любые существующие ограничения или ипотеки, наложенные на участок, остаются в силе при переходе права собственности. Земля и построенные на ней здания неотделимы друг от друга. Там, где есть только один владелец, это строго запрещено законом. Закон предоставляет землевладельцу право на простую приватизацию земли под зданием.

Важным условием продажи земли является ее стоимость, которая в любом случае не может превышать ее кадастровую стоимость. При продаже строения на государственной земле его цена утверждается непосредственно властями. Сделки по продаже участков с имуществом третьих лиц считаются неправомочными, если они совершаются без уведомления собственника. Во многих случаях владелец недвижимости приобретает ограниченное право пользования землей, если участок считается неразделенным .

Нормативные правовые акты

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.04.2023) // Собрание законодательства РФ.- 2001.- № 44.-Ст. 4147
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // СЗ РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410.

Специальная литература

4. Аграрное право : учебник для вузов / А. П. Анисимов [и др.] ; под редакцией А. П. Анисимова, О. В. Поповой. - Москва : Издательство Юрайт, 2021. - 523 с.
5. Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для вузов / С. А. Боголюбов. - 9-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 287 с.
6. Бурняшев Д.В. Все об аренде: недвижимость, транспорт и другое имущество. М.: Редакция "Российской газеты", 2019. Вып. 12. – С.52.
7. Васючкова О.А., Волкова Е.Ю. Минимизация имущественных рисков: важные аспекты в земельных правоотношениях // Нотариус. 2022. № 5. С.37.
8. Земельное право России : учебник для вузов / А. П. Анисимов, Ю. И. Исакова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под редакцией А. П. Анисимова. - 8-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 338 с.
9. Земельное право России : учебник для среднего профессионального образования / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова ; под редакцией А. П. Анисимова. - 6-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2020. - 371 с.
10. Жмурко С.Е. Земельный участок: как грамотно распорядиться. Москва: Редакция "Российской газеты", 2021. Вып. 11. – С.87.

Материалы судебной практики:

11. Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 27 октября 2017 года по делу №А3512777/2016 // <http://www.pravo.gov.ru>, 01.05.2023.
12. Определении Верховного суда № 310КГ1721995 от 05 февраля 2018 года// <http://www.pravo.gov.ru>, 01.05.2023.
13. Определение ВАС РФ от 24.04.2014 № ВАС-4636/14//Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> – 01.05.2023
14. Определение ВАС РФ от 21.12.2011 № ВАС-16305/11 по делу № А73-14227/2010 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru> – 01.05.2023
15. Решение Шумихинского районного суда Курганской области от 03 февраля 2022 г. по делу № 2-1/2022 [Электронный источник] // Судак.ру Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/XLmUQIRUfmv/?regular-txt> (дата обращения: 01 мая 2023 г.).
16. Решение Тобольского городского суда Тюменской области от 05 августа 2019 г. по делу № 2-1709/2019 [Электронный источник] // Судак.ру Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/ukrjpsn4gKIT/?regular-txt> (дата обращения: 01 мая 2023 г.).
17. Решение Порховского районного суда Псковской области от 16 ноября 2020 г. по делу № 2-351/2020 [Электронный источник] // Судак.ру Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/YPIVwO2sWMOx/?regular-txt> (дата обращения: 01 мая 2023 г.).

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kursovaya-rabota/339810>