

Министерство образования и науки РФ

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Тульский государственный университет»**

Кафедра Гражданского и земельного права

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
на тему:**

Современные проблемы правового регулирования сделок с земельными участками

Студент группы Б761051

Климентьева В.А.

Руководитель

доц. Руденко Т.Ю.

Тула - 2020

Актуальность исследования:

1. Теоретические и практические проблемы и противоречия в правовом регулировании сделок с земельными участками

2. Возрастающая роль земли как важнейшего ресурса, а также проблемы теории и практики вопросов землепользования

3. Потребность в совершенствовании вопросов законодательной земельной сферы по отношению к регулированию сделок с земельными участками.

Объект, предмет исследования:

Объект исследования

- земельно-правовые отношения, возникающие в сфере правового регулирования сделок с земельными участками

Предмет исследования

- правовые и методологические аспекты правового регулирования сделок с земельными участками

Цель и задачи исследования:

Цель работы - изучение особенностей правового регулирования сделок с земельными участками в Российской Федерации, а также вопросов совершенствования законодательства в данной сфере

1

• Раскрыть понятие сделки по отношению к земельному участку

2

• Рассмотреть исторические и современные аспекты регулирования сделок с земельными участками

3

• Определить понятие земельного участка как объекта сделки в отечественном законодательстве

4

• Выявить проблемы регулирования прав и обязанностей сторон по договору аренды земельного участка

5

• Проанализировать некоторые проблемы связанные с регламентацией сделок с земельными участками

6

• Рассмотреть особенности ипотеки земельных участков и порядка ее государственной регистрации

7

• Обозначить особенности перехода прав на земельный участок при продаже недвижимости

Исторические и современные аспекты регулирования сделок с земельными участками

Советский период:

- Изъятие земли из гражданского оборота: всякие сделки, влекущие за собой передачу права собственности на землю или распоряжение землёй, были категорически запрещены

Постсоветский период:

- проведение поэтапной земельной реформы, начало масштабной приватизации государственной и муниципальной земли
- формирование и развитие в стране гражданского оборота земли
- становление нормативно-правовой базы регулирования сделок с земельными участками и отношений субъектов этих сделок.
- нормативное закрепление: понятие земельного участка, признаки, характеризующие его как объект договорных отношений, понятия и признаки субъектов, которые имеют право на заключение сделок, установлены порядок и условия оформления договорных отношений в части приобретения (продажи, передачи и т.д.) земельных участков.

Современный период:

- широкие возможности для физических и юридических лиц представлены возможности по приобретению и распоряжению землей;
- нормативное закрепление их прав, обязанностей и ответственности в отношении сделок с земельными участками

Понятие сделки по отношению к земельному участку

Сделки с земельными участками

- действия граждан и юридических лиц по установлению, изменению или прекращению гражданских прав и обязанностей по поводу земли как природного объекта и недвижимого имущества.
- итог волеизъявления субъекта, который совершает сделку

Объект сделок, связанных с земельными участками

- права гражданина, а также юридических лиц на земельные участки, находящиеся в их собственности
- права на земельные участки, которые закреплены за муниципальными органами, а также за государственными

Виды сделок с земельными участками

- сделки, направленные на передачу вещных прав
- сделки, направленные на передачу обязательственных прав

Понятие земельного участка как объекта сделки в отечественном законодательстве

**П. 3 ст. 6
Земельного
кодекса РФ**

«Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи»

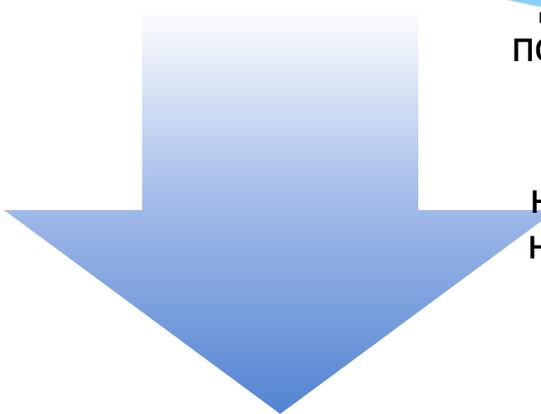
Проблемы регулирования прав и обязанностей сторон по договору аренды земельного участка

П. 1 ст. 22 ЗК РФ исключить, а § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ дополнить ст. 625.3. «Арендатор», изложив ее в следующей редакции: *«Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут иметь земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ»*

Внести дополнения в нормы ГК РФ, ЗК РФ, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и других нормативных правовых актов, уравнив бипатридов в правах с иностранными гражданами и лицами без гражданства в возможности приобретения земельных участков на праве частной собственности

Внести в п. 16 Указа Президента РФ от 28 октября 1996 г. № 1497 «Об утверждении Положения о Посольстве РФ» изменения и изложить в следующей редакции: *«Являющиеся собственностью РФ земельные участки другое имущество Консульского учреждения (Посольства) передаются ему на праве безвозмездного срочного пользования в соответствии с законодательством РФ».*

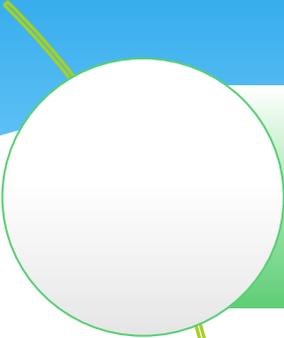
Некоторые проблемы, связанные с признанием недействительности сделки с земельными участками:



Договор отчуждения земельного участка ничтожен, поскольку не отчуждался недвижимый объект - объект незавершенного строительства жилого дома; право собственности на построенный жилой дом новым собственником земельного участка признано не установленным, ибо земельный участок прежним собственником был отчужден без объекта незавершенного строительства жилого дома

П. 3 п. 4 ст. 35 ЗК РФ: «... Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения и другого объекта недвижимости в случае, если они принадлежат одному лицу и находятся на государственном кадастровом учете»

Ипотека земельных участков и проблемы ее регулирования



1. Двойственность в понимании природы такого объекта, как часть земельного участка



2. Споры при передаче долей земельного участка в залог



3. Недостаточное развитие ипотеки земель сельхозназначения по причине нехватки и низкого качества залогового обеспечения

Особенности перехода прав на земельный участок при продаже недвижимости:

1. Если собственник участка земли и объектов недвижимости, находящихся на его территории не одно и то же лицо, то собственник имущества обладает свободой распоряжения им

2. Участок земли является принадлежностью объекта недвижимости, расположенного на нём

**Доклад
окончен!
Благодарю
за внимание!**

