

ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ СДЕЛКИ

1. Понятие земельно-правовой сделки

Земельно-правовые сделки - действия граждан и юридических лиц по установлению, изменению или прекращению гражданских прав и обязанностей по поводу земли как природного объекта и недвижимого имущества.

Объектами земельно-правовых сделок выступают:

права граждан и юридических лиц на индивидуально-обособленные земельные участки, находящиеся в их собственности либо принадлежащие им на других титулах

права на земельные участки, закрепленные за государственными или муниципальными органами

В зависимости от объема передаваемых гражданских прав и обязанностей на земельные участки земельно-правовые сделки можно разделить на две группы:

сделки, связанные с передачей всех правомочий собственности и отчуждением земельного участка

купля-продажа права частной собственности на земельный участок

мена

дарение

различные формы приобретения права частной собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

изъятие путем выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд

сделки, в результате которых передается часть правомочий собственности. Часть правомочий собственности передается в результате сделок:

аренды

пользования (временного, постоянного, ограниченного)

пожизненного наследуемого владения

ренты

залога

передачи в доверительное управление

К земельно-правовым сделкам не относятся действия, связанные с принудительным изменением или прекращением прав на земельные участки. В эту категорию не попадают принудительное прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками ввиду ненадлежащего использования земельного участка, изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, используемого с различного рода нарушениями, реквизиция, конфискация и национализация.

2. Купля-продажа права собственности на земельный участок

Купля-продажа права собственности на земельный участок - возмездная сделка, в которой одна сторона передает право собственности на земельный участок другой стороне в обмен на денежную компенсацию. Порядок купли-продажи распространяется также на право аренды.

Процедуры купли-продажи права собственности на земельный участок

Продажа или передача права собственности на государственные или муниципальные земли гражданам и юридическим лицам осуществляется в соответствии с особыми правилами, в порядке приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (ст. 28 ЗК РФ).

Купля-продажа права частной собственности на земельный участок оформляется договором продажи недвижимости, по общему правилу, не подлежащим нотариальному заверению ст. 550 ГК). Объектом купли-продажи может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. Он составляется между продавцом и покупателем в письменном виде в соответствии с установленной типовой формой. В договоре, помимо данных об участниках сделки, указываются кадастровый номер земельного участка, его площадь, целевое назначение, местоположение, нормативная цена и стоимость земельного участка, обременения (ограничения).

По особой процедуре продается земля крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных организаций (сельскохозяйственных угодий). Преимущественным правом покупки таких земельных участков пользуются субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, местный орган самоуправления, которые должны быть извещены в письменной форме продавцом (заказным письмом с уведомлением о вручении) о намерении продать земельный участок. Продавец может продать свой земельный участок третьему лицу, только если высший орган исполнительной власти субъекта РФ или местный орган самоуправления не уведомил продавца о намерении приобрести такой участок в течение месяца.

3. Приватизация земель

Приватизация земель - сделка, в результате которой происходят отчуждение государственной или муниципальной собственности и ее передача в частную собственность граждан и юридических лиц. В результате приватизации меняется форма собственности - государственной или муниципальной на частную.

Объектами приватизации могут быть только те земельные участки, которые не изъяты из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ, другими законами и подзаконными актами.

Способы приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (в зависимости от условий приватизации и целевого использования приобретаемых земельных участков):

→ приватизация земель в порядке реорганизации колхозов и совхозов

→ приобретение прав на земельные участки гражданами для целей, не связанных со строительством

→ приобретение права собственности на земельные участки, предоставленные гражданам и организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования либо пожизненного наследуемого владения

→ приобретение прав на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения

→ приобретение прав на земельные участки для строительства

Приватизация может быть:

платной

бесплатной

4. Иные земельно-правовые сделки

Иные земельно-правовые сделки

Мена земельных участков является земельно-правовой сделкой, близкой по сути и процедуре к купле-продаже. Принципиальная разница между земельно-правовыми сделками мены и купли-продажи заключается в том, что в первом случае компенсацией за передаваемое право собственности на получаемый в обмен земельный участок служит право собственности на другой земельный участок. Объектами сделки мены выступают права собственности на обмениваемые земельные участки (в том числе земельные доли в общей собственности). При совершении сделки мены фактически происходит обмен этими правами между их обладателями.

Применительно к пожизненному наследуемому владению прямо установлено право владельцев лишь передавать земельные участки по наследству. Сделки, связанные с отчуждением земельного участка, не допускаются.

Еще одной разновидностью земельно-правовой сделки, фактически применяемой лишь к праву частной собственности физических и юридических лиц на земельные участки, является сделка дарения. Дарение - действие, в результате совершения которого одна сторона (даритель) передает или обязуется передать безвозмездно другой стороне (одаряемому) право собственности или иное имущественное право на земельный участок.

Залог (ипотека) земельного участка означает действие, когда собственник либо арендатор земельного участка (залогодатель) берет на себя обязательство в надлежащий срок либо при наступлении установленных событий передать свои права на земельный участок другому лицу (залогодержателю) взамен на предоставляемый им кредит, заем или иное обязательство, в том числе основанное на купле-продаже, аренде, других договорах или причинении вреда. Событиями, служащими основанием возникновения права залогодержателя на земельный участок, является невыплата предоставленного займа либо невыполнение иного обязательства к определенному сторонами времени. Залог представляет собой одну из форм обременения земельного участка. Объектом залога могут быть право частной собственности на земельный участок либо земельную долю в общей собственности, а также право аренды. Не могут быть предметом залога земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, пожизненном наследуемом владении либо пользовании. Не допускается залог права частной (общей) собственности либо аренды полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. Внесение земельной доли в уставный (складочный) фонд юридического лица является особой формой сделки, установленной только для собственников земельных долей. Внесение права собственности или пользования земельной долей допускается только в том случае, если это прямо установлено учредительным договором данной сельскохозяйственной организации. При передаче права собственности на земельную долю сельскохозяйственная организация как юридическое лицо приобретает право собственности, и соответственно собственник пере данной земельной доли его теряет. Право нового собственника организации удостоверяется надлежащим образом зарегистрированным государственным свидетельством.

5. Государственная регистрация земельно-правовых сделок

Действия по совершению земельно-правовых сделок осуществляются под контролем государства. В качестве формы контроля применяется государственная регистрация земельно-правовых сделок, производимая в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Договоры о совершении сделок, приложения к договору и иные документы регистрируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.