

Министерство образования и науки Российской Федерации

Московский государственный университет
геодезии и картографии

В.В. Абросимов

**Правовое обеспечение операций
с недвижимостью**

Москва
2017

Рецензенты:

профессор, доктор техн. наук **А.И. Половинкина**;
доцент, кандидат техн. наук **Н.Р. Камынина** (МИИГАиК)

Составитель: В.В. Абросимов

Правовое обеспечение операций с недвижимостью: Методические указания, программа и контрольная работа. — М.: МИИГАиК, 2017. — 52 с.

Методические указания написаны в соответствии с программой дисциплины «Правовое обеспечение операций с недвижимостью», рекомендованы к использованию в учебном процессе Методической комиссией кафедры дистанционных образовательных технологий. Методические указания содержат необходимые сведения для самостоятельного изучения дисциплины. Приводятся варианты контрольных работ.

Электронная версия методических указаний размещена на сайте библиотеки МИИГАиК <http://library.miiigaik.ru>

1. Цели и задачи дисциплины

Целью освоения дисциплины «*Правовое обеспечение операций с недвижимостью*» является освоение студентами теоретических знаний в области правовых основ сделок с недвижимостью; приобретение студентами представления о выбранной профессии, особенностях профессиональной деятельности в сфере операций с недвижимостью, о требованиях, предъявляемых к профессиональной подготовке специалиста в этой области, раскрытие содержания образовательной программы, особенностей организации подготовки специалистов заочной формы обучения. Дисциплина ориентирована на подготовку профессионального мировоззрения студентов и овладения специальными знаниями в области правового обеспечения деятельности сделок с недвижимостью.

Основными задачами дисциплины являются:

ознакомление с основными положениями законодательства о правовом регулировании сделок с недвижимостью;

изучение основных терминов и определений, используемых в сфере операций с недвижимостью;

изучение структуры государственных органов Российской Федерации, регулирующих сделки с недвижимостью;

заинтересовать студентов в углубленном изучении дисциплины, дающей возможность анализировать правовые проблемы операций с недвижимостью;

дать общую характеристику дисциплины и показать логическую связь с фундаментальными юридическими дисциплинами;

расширить на базе полученных знаний кругозор и компетентность сделок с недвижимостью.

2. Место дисциплины в структуре ООП

Дисциплина «*Правовое обеспечение операций с недвижимостью*» изучается после дисциплины «*Право*», являющейся основой для формирования правового мировоззрения студентов.

Дисциплина «*Правовое обеспечение операций с недвижимостью*» предшествует изучению дисциплин «*Регистрация сделок с недвижимостью*», «*Экономическая оценка городских территорий*», а также помогает расширению и углублению знаний, получаемых в процессе изучения дисциплины «*Государственное регулирование земельно-имущественных отношений*».

3. Требования к результатам освоения дисциплины

В результате изучения дисциплины *студент должен знать* понятийный аппарат в сфере правовых основ сделок с недвижимостью;

основные положения законодательства о правовых основах сделок с недвижимостью в Российской Федерации и особенности такого регулирования в кадастре недвижимости;

структуру органов исполнительной власти, саморегулирующихся организаций и их роль в регулировании сделок с недвижимостью;

основные функции и задачи государственных органов Российской Федерации, саморегулирующихся организаций, органов управления юридических лиц в сфере операций с недвижимостью;

уметь

объяснить общественную и личную необходимость выбранной специальности;

анализировать акты действующего законодательства о правовых основах сделок с недвижимостью;

применять законодательство о правовых основах сделок с недвижимостью;

соотносить между собой компетенции участников правоотношений в сфере операций с недвижимостью;

владеть

навыками правильной юридической квалификации отношений в сфере операций с недвижимостью, использования ее для выработки конкретных предложений по решению правовых проблем операций с недвижимостью и грамотного составления юридических документов;

методами работы с основной и дополнительной литературой по специальности;

навыками грамотного изучения актов законодательства о сделках с недвижимостью.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы (выписка из учебного плана)

Наименование дисциплины	Форма изучения дисциплины	Число час по ФГОС	Число часов занятий в лабораторно-экзаменационную сессию			Форма проверки знаний		Курсовые проекты (работы)	Количество контрольных работ, их номера и сроки выполнения			
			Всего	Лекций	Лаборатор. (практич.)	зачет	экзамен		общее число	март июнь	июль август	сентябрь декабрь
Правовое обеспечение операций с недвижимостью	заочная	64	16	16	0	зачет	0	1		1		

5. Содержание дисциплины

№ п.п.	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Государственный кадастровый учет	1.1 Нормативно-правовое регулирование государственного кадастрового учета. 1.2 Технология формирования кадастровой документации для проведения ГКУ. 1.3 Кадастровые инженеры
2	Правовое регулирование сделок с земельными участками	2.1 Общие вопросы правового регулирования сделок с земельными участками 2.2 Совершение сделок с земельными участками в г. Москве: правовые и практические аспекты 2.3 Обзор судебной практики по спорам, связанным с заключением и исполнением сделок с земельными участками в городе Москве и Московской области
3	Правовое регулирование арендных отношений в сфере землепользования	3.1. Общие положения об аренде. Экономическая сущность и принципы аренды. 3.2. Плата за землю в городе Москве. 3.3. Исследование и анализ методик расчета ставок арендной платы на земельные участки в г. Москве
4	Государственный контроль за использованием и охраной земель	4.1. Теоретические вопросы государственного контроля за использованием и охраной земель. 4.2. Использование земель в районе. 4.3. Совершенствование государственного контроля за использованием и охраной земель. 4.4. Эффективность мероприятий по государственному контролю за использованием и охраной земель
5	Правовое регулирование защиты прав на землю	5.1. Основные положения законодательства в сфере защиты прав на землю. 5.2. Рассмотрение земельных споров. 5.3. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. 5.4. Практика рассмотрения земельных споров
6	Судебная землеустроительная экспертиза	6.1. Понятие судебной землеустроительной экспертизы. История ее возникновения 6.2. Особенности судебной земельной экспертизы 6.3. Рекомендуемые вопросы землеустроительной экспертизы, представленные на разрешение судебного эксперта землеустроителя 6.4. Взаимосвязь судебной землеустроительной экспертизы и судебной строительно-технической экспертизы 6.5. Методы и методики судебной землеустроительной экспертизы 6.6. Проблемы проведения землеустроительных экспертиз и проблемы исполнения судебных решений. 6.7. Требования предъявляемые к судебным экспертам землеустроителям

№ п.п.	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	Номера разделов данной дисциплины, необходимых для изучения обеспечиваемых (последующих) дисциплин					
		1	2	3	4	5	6
1	Регистрация сделок с недвижимостью	+	+	+	-	+	-
2	Экономическая оценка городских территорий	+	+	+	-	+	+
3	Государственное регулирование земельно-имущественных отношений	+	+	+	+	+	+

6. Примерный состав индивидуальных самостоятельных работ

1. Понятие и виды недвижимости.
2. Виды недвижимости по природе.
3. Виды недвижимости по закону.
4. Государственная регистрация прав на недвижимость.
5. Понятие и виды сделок с недвижимостью.
6. Условия действительности сделок с недвижимостью.
7. Государственная регистрация сделок с недвижимостью.
8. Воля и волеизъявление в сделках с недвижимостью.
9. Понятие и виды недействительных сделок.
10. Понятие и виды вещных прав.
11. Формы и виды права собственности.
12. Первоначальные и производные способы возникновения права собственности.
13. Понятие и основание возникновения обязательств.
14. Договорные и внедоговорные обязательства.
15. Договор как основание возникновения обязательственного правоотношения.
16. Кондоминиум как имущественный комплекс.
17. Понятие технологического имущественного комплекса.
18. Паевой инвестиционный фонд как имущественный комплекс.
19. Документы, необходимые для подписания договора продажи предприятия; их содержание.

20. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.
21. Договор залога недвижимости (ипотека).
22. Договор найма жилого помещения.
23. Порядок приобретения и оформления прав на недвижимость.
24. Государственная регистрация как способ признания прав на самовольную постройку.
25. Понятие и принципы исполнения обязательств.
26. Понятие обеспечения обязательств. Виды обеспечения.
27. Права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости.
28. Особенности продажи недвижимости, находящейся в совместной собственности.
29. Права и обязанности сторон по договору продажи предприятия.
30. Договор продажи квартиры (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
31. Законодательство, устанавливающее гражданско-правовой режим недвижимого имущества.
32. История развития понятия «недвижимое имущество» (Древний Рим, Германия, Франция, Россия).
33. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как общая черта гражданско-правового режима недвижимого имущества.
34. Принципы регистрации прав на недвижимость: обязательность внесения, публичная достоверность, специальность, старшинство, гласность (публичность).
35. Типы реестров прав на недвижимость.
36. Жилые помещения как объекты недвижимости.
37. Оборотоспособность объектов недвижимого имущества.
38. Оборотосособность земельных участков.
39. Государственный учет и описание объектов недвижимости.
40. Права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации.
41. Государственная регистрация ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.
42. Сделки с недвижимостью, не подлежащие государственной регистрации.
43. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению.
44. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимость (необходимые документы, оформление).
45. Порядок проведения государственной регистрации сделок с недвижимостью (необходимые документы, оформление).

46. Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимость (необходимые документы, оформление).
47. Договор купли-продажи недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
48. Договор мены недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
49. Договор дарения недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
50. Договор ренты (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
51. Договор пожизненного содержания с иждивением (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
52. Договор аренды недвижимого имущества (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
53. Соглашение об установлении ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (сервитут). Предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность.
54. Договор аренды земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
55. Договор об ипотеке земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
56. Договор об ипотеке жилого дома и земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
57. Государственная регистрация прав на недвижимость на основании судебных актов.
58. Правовой режим лесных участков.
59. Правовой режим участков недр.
60. Договор об ипотеке жилых помещений (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность). Особенности его государственной регистрации.
61. Договор купли-продажи жилого дома (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность). Порядок государственной регистрации.
62. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность). Порядок оформления.
63. Понятие и состав предприятия как имущественного комплекса. Порядок государственной регистрации права собственности на предприятие.
64. Понятие помещения как объекта гражданских прав. Отличие помещений от частей построек. Правовой режим жилых и нежилых помещений.

65. Понятие здания и сооружения как объектов гражданских прав. Различия в их гражданско-правовом режиме.

66. Принцип «единой судьбы» земельных участков и расположенных на них построек. Принципы его применения.

67. Понятие и виды незавершенных строительством зданий и сооружений, их правовой режим. Особенности государственной регистрации прав на них.

68. Концессионное соглашение (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).

69. Права на земельные участки и сделки с ними.

70. Земельные участки как объекты гражданских прав.

71. Приобретение ограниченных вещных прав на землю.

72. Особенности купли-продажи земельных участков.

73. Особенности аренды земельных участков.

74. Особенности сделок с участками сельскохозяйственных земель.

75. Правовой режим публичных и частных сервитутов. Порядок государственной регистрации сделок с недвижимостью, обремененной сервитутом.

76. Водные объекты как объекты гражданских правоотношений. Гражданско-правовой режим водных сооружений.

77. Понятие и признаки самовольной постройки. Возможность и условия признания права собственности на самовольную постройку.

78. Приобретение права собственности на бесхозяйные недвижимости.

79. Приобретение права собственности на недвижимость по давности владения. Возможность и условия.

80. Возникновение права собственности на недвижимость при создании новых построек в результате исполнения инвестиционных договоров.

81. Виды инвестиционных договоров в строительстве: договор простого товарищества, договор участия в долевом строительстве, договоры об уступке прав, связанных с недвижимостью.

7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

Основная литература

1. Основные нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие в стране операции с недвижимостью. Все законы в последней действующей редакции.

2. *Киндеева Е.А.* Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав. — М.: Издательство Юрайт, 2012. — 806 с.

3. Сделки с недвижимым имуществом: комментарии и образцы документов/ Под ред. М.Ю. Тихомирова. — М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2012. — 254 с.

4. *Шабалин В.Г.* Сделки с недвижимостью. Ч. 1 (Общая). Подготовка и проведение сделки: Учебник риэлтора. — М.: Омега-Л, 2012. — 734 с.

5. *Шевчук Д.А.* Оценка и управление недвижимостью: конспект лекций. — М.: Феникс, 2011.

Дополнительная литература

1. *Бачурин Д.* Операции с недвижимостью: Как правильно купить, продать, сдать в аренду. — СПб: АСТ; СПб.: Астрель-СПб, 2010. — 58 с.

2. *Макэлрой К.* Управление недвижимостью. — М.: Попурри, 2011. — 176 с.

3. *Русецкий А.Е.* Ипотека: как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью. — М.: Эксмо, 2010. — 159 с.

4. *Оглоблина О.М.* Сделки с земельными участками. — М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. — 107 с.

5. Управление недвижимостью / Под ред. С.Н. Максимова. — М.: Издательство «Дело» АНХ, 2009.— 432 с.

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

1. <http://pravo.lup.ru>;

2. <http://juristlib.ru>;

3. <http://mybrary.ru/books/collections/law>;

4. <http://allpravo.ru/library>;

5. <http://guide.aonb.ru/lib.html>;

6. <http://lexlibrary.org>;

7. <http://garant.ru>;

8. <http://consultant.ru>.

9. Образовательный портал <http://miigaik.vechno.info/>

8. Методические рекомендации по организации изучения дисциплины

В основу обучения по дисциплине «Правовое обеспечение операций с недвижимостью» положен компетентностный подход. Выполнение контрольной работы (КР) должно закреплять знания, полученные при самостоятельном изучении дисциплины.

Контроль и оценка результатов освоения дисциплины осуществляется по результатам тестирования и выполнения контрольной работы.

9. Примерный перечень оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации

Примерный перечень вопросов для подготовки к итоговому тестированию по курсу:

1. Какие правила применяются к договору мены земельных участков?
правила о купле-продаже
правила дарения
правила о наследовании
2. В каком случае договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации?
заключенный на срок не менее 2 (одного) года
заключенный на срок не менее 1 (одного) года
заключенный на срок не менее 5 (одного) года
3. Сколько видов территориальных зон земель поселений предусмотрено п. 1 ст. 85 Земельного кодекса РФ:
10
9
7
5
4. Сколько категорий земель существует?
8
10
7
5
5. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости проводится ...
по месту их нахождения по запросу на всей территории Российской Федерации по единой методике
по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой методике
6. Что является объектом отношений, возникающих при аренде земли?
совокупность действий по предоставлению непотребляемой вещи в пользовании (владение и пользование) на условиях срочности и платности (возмездности)
земельный участок как неотторжимая часть земной коры, имеющий пространственное расположение по ее поверхности с конкретными границами, местоположением и качеством, а также некоторые сопряженные (связанные с ним и им определяемые) объекты

7. с. 606 ГК РФ предусматривает, что арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество ...
во владение
в пользование

8. Договор аренды на срок более года, а также, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен ...
в простой письменной форме
в устной форме

9. Размер арендной платы определяется, исходя из ...
фактической площади данного объекта
теоретической площади данного объекта
общей площади данного объекта

10. Земельные споры рассматриваются?
в судебном порядке
в добровольном порядке
на федеральном уровне

11. На основании чего суд приступает к рассмотрению дела, возникающего из публичных правоотношений?
заявления заинтересованного лица
письменного обращения в государственный орган

12. Решение по делу об оспаривании нормативного правового акта принимается...
конституционным судом
арбитражным судом
третейским судом

13. Сколько способов образования новых земельных участков путем проведения кадастровых работ по их формированию установлено Федеральным законодательством?

- 3
- 7
- 4
- 5

14. Межевые границы:
границы (граница) земельного участка, соответствующие правовому документу на данный земельный участок
границы, существующие на момент производства экспертизы земельного участка, определяемые в натуре ограждениями (заборами), различными строениями, расположенными по всему периметру земельного участка

15. Каким образом эксперт получает материалы для производства судебной экспертизы?

собирает самостоятельно

получает непосредственно от суда

материалы собирают третьи лица.

1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

1.1. Сравнительный анализ федерального и московского законодательства, регулирующего оборот отношений с земельными участками

Реформа в области правового регулирования оборота земли получила свое развитие с начала 90-х гг. До этого времени «земля в течение многих лет была исключена из гражданского оборота, и советское земельное законодательство не допускало возможности совершения сделок с землей. Совершение сделок с землей было прямо запрещено и квалифицировалось как уголовно наказуемое деяние».

Началом реформы стало принятие Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г., где аренда земли была единственным, на тот момент, видом сделки, урегулированным законодательно.

Впоследствии, законодательное закрепление получила и частная собственность на землю, с принятием таких нормативно-правовых актов как: Закон РСФСР «О крестьянском и фермерском хозяйстве от 22.11.1990 г., Закон РСФСР «О земельной реформе» от 23.11.1990 г. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 г. .

Указ Президента РФ от 27.12.1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» разрешил с 01.01.1992 г. гражданам, владеющим земельными участками на правах собственности, их продажу другим гражданам в ограниченных случаях: при выходе на пенсию, при получении земли в порядке наследования, при переселении с целью организации крестьянского хозяйства на свободных землях фонда перераспределения, при вложении вырученных средств от продажи земли в перерабатывающие, торговые, строительные и обслуживающие предприятия на селе. При этом совершение иных сделок купли - продажи земельных участков не допускалось.

Что касается Земельного кодекса 1991 г., здесь «допускались прежние административные подходы к решению земельно-правовых проблем, несовместимые с принципами рыночной экономики». В результате, после принятия Конституции в 1993 г., почти половина норм Земельного кодекса была признана недействительными на основании Указа Президента от 24.12.1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства в соответствии с Конституцией Российской Федерации».

В качестве исходного правового акта, который положил начало преобразованию земельных отношений в России, в том числе сфере сельскохозяйственного производства, стал Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. № 374-1 «О земельной реформе», который допускал возможность передачи земель колхозам, другим кооперативным сельскохозяйственным предприятиям, акционерным обществам, в том числе созданным на базе совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий, в коллективную (совместную или долевую) собственность. Таким образом, указанный закон впервые в истории советской России легализовал частную собственность на землю.

«Тем не менее, для подавляющего большинства юридических лиц, в том числе созданных в процессе приватизации государственного имущества, право на приватизацию земли оставалось декларативным, поскольку отсутствовали четкие юридические механизмы, позволяющие заинтересованным организациям добиться принятия соответствующего решения со стороны тех или иных чиновников».

Приватизация способствовала развитию и становлению права собственности в отношении земельных участков. Первый закон о приватизации, принятый в июле 1991 г., регулировал приватизацию предприятий, при этом продажа земельного участка вместе с предприятием не была обязательной и не регулировалась данным законом. Следующий же закон о приватизации, принятый в 2001 г., предусматривал приватизацию зданий, строений, сооружений, одновременно с приватизацией земельных участков, занимаемых таким имуществом, и необходимых для их использования.

Приобретение земельных участков в собственность путем приватизации получило широкое развитие в регионах РФ. Что же касается города Москвы, можно согласиться с мнением Солдатенкова В.В., что «в противоположность федеральному, земельное законодательство Москвы с самого начала земельной реформы было ориентировано на более широкое применение института аренды городских земель, который является выгодным как для арендодателя, так и для арендатора, заинтересованного в эффективном использовании арендованных земель».

Источники права, под которыми понимаются все законы и нормативно-правовые акты, находятся в строгой иерархической соподчиненности, во главе которой находится Конституция РФ 1993 г., статья 36 которой устанавливает, что собственник свободно владеет, пользуется и распоряжается землей, но свободное распоряжение землей может быть ограничено в публичном интересе.

Земельное право является самостоятельной, не входящей в гражданское право, отраслью права. Гражданское законодательство согласно

Конституции РФ и Гражданскому кодексу РФ (ст. 36, 71 Конституции РФ 1993 г., ст. 3 ГК РФ, ч.1) относится к исключительному ведению Российской Федерации, то есть самостоятельно регулирует вопросы оборота земельных участков, устанавливает правовые основы сделок с землей, но с учетом специальных норм земельного права, то есть оборот земли зависит от того, насколько он допускается законодательством о земле. Таким образом, субъекты РФ, в рамках совместного ведения земельного законодательства, вправе «регламентировать отношения, связанные с оборотом, не сами отношения оборота». Нормативно-правовые акты города Москвы, как субъекта РФ, должны помогать организации оборота земельных участков, путем установления порядка использования, контроля и охраны земли, порядка оформления прав на земельные участки с учетом специфики данного региона и земель города Москвы, не затрагивая при этом отношения, возникающие из сделок. Например, к договорным отношениям аренды земельных участков земельное законодательство города Москвы не применимо. При этом на уровне субъектов РФ устанавливается порядок определения арендной платы за земли, находящиеся в их собственности (п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ). В Москве базовые ставки ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель установлены Распоряжением Мэра Москвы от 25.09.1998 г. № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве». При этом, с 01.07.2006 г. действуют ставки арендной платы за землю, рассчитываемые от кадастровой стоимости земельного участка, которые применяются к договорам аренды, заключаемым с указанной даты.

Порядок передачи в собственность земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений на территории города Москвы установлен Постановлением Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. № 431-ПП «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность». При этом Департамент земельных ресурсов города Москвы осуществляет расчет цены земельного участка, которая принимается равной тридцатикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади соответствующих земельных участков.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (п. 1 ст. 4) предоставляет субъектам РФ устанавливать минимальные размеры земельных участков данной категории. При этом не допускается принятие субъектами РФ законов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота участков сельскохозяйственного назначения (п. 5 ст. 1 указанного закона). Кроме того, в отношении земель сельскохозяйственного назначения, субъекты Российской Федерации:

регламентируют момент, с которого допускается приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории данного субъекта;

осуществляют контроль за надлежащим использованием собственником земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения: при нарушении данного правила в течение трех лет, субъект Российской Федерации подают в суд заявление о принудительном изъятии земельного участка;

устанавливают цену, по которой земельный участок может быть приобретен его арендатором в собственность, при этом цена сельскохозяйственных угодий должна составлять не более 20 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Одним из принципов указанного закона является преимущественное право субъекта Российской Федерации на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

В ведении гражданского законодательства находится: а) оборот объектов гражданского права, в том числе земельных участков; б) отношения земли как объекта права собственности, аренды, иных сделок; в) теория (основные положения) сделок, в том числе с земельными участками; г) общие положения обязательственных отношений, объектом которых является земля. Таким образом, гражданское законодательство «определяет основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав на имущество, в том числе на землю, регулирует договорные и иные обязательства (п. 1 ст. 2 ГК РФ)».

Что же касается земельного законодательства в «чистом виде», то оно находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов (ст. 72 Конституции РФ 1993 г.). Это означает, что город Москва вправе решать вопросы по земле и принимать законы о земле в строгом соответствии планирование и мониторинг земель, ведение земельного кадастра, кадастровая оценка земель, земельный контроль. Основы земельных отношений закреплены в Земельном кодексе РФ с федеральными законами. Среди земельно-правовых отношений, к которым не применимо гражданское право, можно отнести: вопросы землеустройства, их развитие происходит путем принятия федеральных законов, иных нормативно-правовых актов, в том числе на уровне субъектов РФ.

Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ регулирует вопросы землеустройства, под которым понимаются мероприятия по использованию земель, то есть по изучению их состояния, по

их планированию и организации регионального использования, по охране земель, образованию новых и упорядочению существующих территорий и земельных участков и установлению их границ на местности.

Порядок проведения территориального землеустройства в городе Москве отражается в таких нормативно-правовых актах города Москвы, как:

Закон города Москвы от 14 мая 2003 г. № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве», которым закреплены основные направления порядка пользования землей в городе Москве, возникновения и прекращения прав на земельные участки, регулирует вопросы охраны земель, осуществление контроля за их использованием.

Закон города Москвы от 16.07.1997 г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве», который, руководствуясь Земельным кодексом (п. 1 ст. 65 ЗК РФ), устанавливает общие принципы уплаты и взимания земельных платежей, а также виды льгот и порядок их предоставления на территории города Москвы.

Разработка и реализация градостроительных планов в г. Москве осуществляется Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Москвы.

В Москве разработаны основные направления градостроительного развития согласно Закону города Москвы от 27.04.2005 г. № 14. В настоящий момент разработан проект Генерального плана развития города Москвы на период до 2020 г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 27.07.1999 г. № 687 «О проекте генерального плана развития города Москвы на период до 2020 г.», п. 3 ст. 43 которого устанавливает срок вынесения Генплана на утверждение в Московскую городскую Думу – до 01.01.2008 г. В настоящее время проект Генерального плана развития города Москвы до 2020 г. постоянно дополняется, изменяется и совершенствуется в соответствии с интересами и потребностями его жителей и совершенствования облика столицы.

Градостроительное зонирование территории города Москвы – является разделом Генерального плана. Правила землепользования и застройки, устанавливающие градостроительный регламент для каждой территориальной зоны, в настоящий момент не является единым документом в городе Москве и принимается для какой-то конкретной территории в общем порядке либо при застройке отдельного земельного участка. Комитетом по Архитектуре и градостроительству г. Москвы разработаны Нормы и Правила проектирования планировки и застройки города Москвы МГСН 1.01-99. Правила землепользования и застройки в городе Москве в виде единого документа приняты до 01.01.2010 г.,

так как с указанной даты при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не осуществляется (п. 14 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

Вопросы земельного кадастра регламентируется Федеральным законом РФ от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Законом города Москвы от 15.12.2004 г. № 88 «О градостроительном земельном кадастре города Москвы». Ведение земельного кадастра до 29.12.2006 г. осуществлялось территориальными объединениями землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы. С указанной даты кадастр объектов недвижимости, в том числе земельных участков, ведется федеральным органом исполнительной власти – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Данный шаг сделан в целях формирования единого кадастрового учета всех объектов недвижимого имущества на территории Российской Федерации.

Кадастровая стоимость земель рассчитывается на основании проводимой местными органами ежегодной кадастровой оценки земельных участков, исходя из удельных показателей кадастровой стоимости земли по кадастровым кварталам и видам функционального использования земель, которые утверждены Постановлением Правительства Москвы от 13.12.2005 г. № 1024-ПП.

Таким образом, город Москва как субъект РФ, в соответствии с федеральным законодательством, устанавливает порядок использования и охраны земель на территории города Москвы, порядок предоставления и оформления прав на земельные участки, осуществляет управление и распоряжение земельными участками, определяет ставки арендной платы и цену земельных участков, осуществляет зонирование территории города Москвы, участвует в кадастровой оценке земель города Москвы.

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что в целом законодательство города Москвы соответствует федеральному, представляя собой целостную концепцию регулирования земельных отношений в Москве. Однако, не всегда вовремя принимаются необходимые нормативно-правовые акты, устанавливающие конкретный порядок осуществления тех или иных земельных правоотношений, что ведет к отсутствию понятия и ясности процедур, связанных с осуществлением сделок с земельными участками, в результате на практике в полную силу «не работают» закрепленные на федеральном уровне основы, а правовые гарантии часто являются чем-то вроде сложившейся практики, а не юридически закрепленными нормами.

Можно согласиться с мнением А. Гольцблат, что «Россия в настоящее время переживает второй период реформы». Земельное законодательство, в том числе на уровне города Москвы как субъекта РФ, постоянно изменяется, дополняется, совершенствуется, устраняя имеющиеся пробелы и коллизии в праве, постепенно двигаясь навстречу цивилизованному рынку земельно-правовых отношений.

1.2. Земельный участок как объект гражданско-правовых сделок

Объектом земельных отношений является часть поверхности земли (в т.ч. поверхностный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (п. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ).

Границы земельного участка должны быть описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом (ст. 1 Федерального закона от 2.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»).

Земля — особый объект недвижимости, так как является одновременно природным объектом (часть природы) и природным ресурсом (средство производства в сельском, лесном и иных хозяйствах). Данные свойства земля сохраняет всегда, в том числе при совершении с земельным участком гражданско-правовых сделок.

Свойство земельного участка как объекта недвижимого имущества подразумевает особый порядок регистрации прав на него и сделок с ним в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При этом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним любая информация о зданиях, сооружениях и иных объектах недвижимости, прочно связанных с земельным участком, начинается с раздела, содержащего информацию об этом участке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Земельный участок является делимым, если он может быть разделен на самостоятельные части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок. При этом разрешенное использование вновь созданного земельного участка должно осуществляться без перевода данного земельного участка в другую категорию.

Федеральным законодательством установлено четыре способа образования новых земельных участков путем проведения кадастровых работ по их формированию: 1) выделение (в том числе из государственных и

(или) муниципальных земель); 2) разделение; 3) слияние; 4) перераспределение (п. 6 Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам).

«Установление границ земельного участка на местности производится в процессе землеустройства, описание и индивидуализация земельных участков – в порядке ведения государственного земельного кадастра».

Условия формирования земельного участка регулируются земельным законодательством, в том числе Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Правилами кадастрового деления территории Российской Федерации и Правилами присвоения кадастровых номеров земельным участкам. Ведется государственный кадастр особо охраняемых территорий.

Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству (п. 1 ст. 261 ГК РФ). Мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка называются межеванием.

При постановке земельного участка на кадастровый учет используются сведения о ранее учтенных земельных участках и сведения о сформированных частях земельных участков, оформленных в виде описаний земельных участков. Описание должно содержать сведения о местоположении, площади, категории земель и разрешенном использовании земельных участков, а также описание границ земельных участков и их отдельных частей. Описание содержит чертеж земельного участка, описание границ и другие реквизиты в соответствии с Требованиями к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, которые утверждены Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 02.10.2002 г. № П/327.

Земельный участок, являющийся предметом гражданско-правовых сделок, должен обладать оборотоспособностью. Статья 129 ГК РФ указывает, что объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством с учетом норм Земельного кодекса РФ.

Перечень участков, изъятых из оборота, в отношении которых недопустимы гражданско-правовые сделки, предусмотрен п. 4 ст. 27

Земельного кодекса. Изъяты из оборота земли государственных природоохранных заповедников и национальных парков, занятые объектами обороны и безопасности, атомной энергетики, воинскими и гражданскими захоронениями и т.д. Ограниченными в обороте являются участки лесного фонда, земли сельскохозяйственного назначения, загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, иные земли, подвергшиеся деградации, и т.д. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

«Спецификой введения ограничений по включению земельных участков в оборот является выделение отдельных категорий земель (ст. 7 ЗК РФ) и установление для них особых (специальных) правовых режимов». В основе деления земельных участков на категории лежит целевое использование земель. Вся территория Российской Федерации (субъектов РФ, муниципальных образований) поделена на территориальные зоны, для каждой из которых установлен свой правовой режим, со своим разрешенным использованием.

При приобретении земельного участка для целей, запрещенных для категории, к которой принадлежит данный земельный участок, такая сделка невозможна. Перевод земельного участка из одной категории в другую допускается в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Любой же вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований (п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ). Совершение каких-либо изменений категории и/или вида разрешенного использования требуется (с целью соблюдения норм законодательства) до заключения сделки, а не после.

Земельный кодекс РФ исчерпывающим образом устанавливает семь категорий: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса (ст. 7 ЗК РФ).

Виды территориальных зон земель поселений предусмотрены п. 1 ст. 85 Земельного кодекса РФ: 1) жилые зоны; 2) общественно-деловые зоны; 3) производственные зоны; 4) зоны инженерной и транспортной инфраструктуры; 5) рекреационные зоны; 6) сельскохозяйственного

использования; 7) зоны специального назначения; 8) зоны военных объектов; 9) иные территориальные зоны.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально на основе генерального плана развития территории. Виды использования территорий установленных зон и ограничения на их использование включаются в правила застройки. Градостроительные регламенты обязательны для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков; они определяют основу правового режима земельных участков.

При этом правовой режим категорий земель и территориальных зон определяется не только базовыми законами (Земельный кодекс, Градостроительный кодекс), но и специальными федеральными законами (Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ).

Говоря о предмете земельно-правовых отношений, встречаются такие понятия как «земельный участок», «часть земельного участка», «права на земельный участок», «земельная доля». Использование понятия «часть земельного участка» как объекта гражданско-правовых сделок, по всей видимости, не совсем грамотно, поскольку, после его выделения и проведения индивидуализации, что необходимо для совершения сделок, будет уже не «часть земельного участка», а самостоятельный «земельный участок».

На понятие «земельная доля» распространяется правовой режим общей долевой собственности (ст. 250 ГК РФ). «Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 15 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). То есть в данном случае объектом сделок является доля в праве общей долевой собственности. «Если же выдел произошел, то вместо доли в праве общей собственности перед нами оказывается право собственности на конкретный земельный участок».

При совершении сделки, например, купли-продажи, собственник продает не участок, а право собственности на него. «Правда объектом права собственности является земельный участок. Поэтому при продаже права собственности к покупателю переходит и сам физически обособленный земельный участок».

Таким образом, можно сделать вывод о том, что, говоря об объекте гражданско-правовых сделок, более грамотно использовать понятия «земельный участок» и «юридические права на земельный участок».

«Важнейшим признаком, которому должен отвечать земельный участок для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым предметом сделок, является то, что земельный участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Другими словами, должны быть определены его размер, границы и местоположение», а также осуществлена его постановка на кадастровый учет, в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

1.3. Виды и характеристика сделок с земельными участками.

Согласно гражданскому законодательству общее правило возникновения прав и обязанностей происходит путем заключения соответствующего договора. Договор же считается заключенным, если сторонами достигнуто соглашение по всем его существенным условиям, которыми, кроме определенных в законодательстве, могут быть условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Распоряжаться земельными участками, то есть совершать в отношении земельных участков сделки, предусмотренные гражданским законодательством вправе только собственники, которые могут продавать земельный участок, дарить его, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом потому, что соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Анализ Земельного кодекса РФ и части второй Гражданского кодекса позволяет выделить следующие гражданско-правовые сделки с земельными участками: 1) купля-продажа, 2) аренда, 3) дарение, 4) залог (ипотека), 5) мена, 6) завещание, 7) передача земельного участка в качестве участия в юридическом лице, 8) рента (пожизненное содержание с иждивением), 9) доверительное управление земельным участком.

Договор купли-продажи земельного участка — по данному договору продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок за определенную плату. Отнесение земельного участка к объекту недвижимого имущества требует проведения государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, только после этого покупатель становится собственником земельного участка.

Существенными условиями договора купли-продажи являются его предмет и цена. В отношении предмета — земельного участка, должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить, что речь идет именно об этом земельном участке. Цена земельного участка, находящегося в частной собственности, определяется по соглашению сторон договора в соответствии с рыночными условиями с учетом спроса и предложения.

При выкупе земельного участка из государственной, муниципальной собственности применяется ставка земельного налога, с коэффициентом, установленном субъектом РФ, в пределах, утвержденных федеральным законодательством. Если же субъектом РФ конкретная цена не определена — применяется минимальная ставка земельного налога.

В зависимости от того находится ли участок в публичной или частной собственности различен не только порядок определения его цены, но и процедура заключения самого договора купли-продажи.

По договору аренды земельного участка одна сторона (арендодатель) передает другой стороне (арендатор) земельный участок во временное владение или пользование. Не всякий арендатор «может быть признан владельцем, пользователем же он будет всегда».

Существенными условиями договора являются: условие о предмете аренды и об определении арендной платы. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее одного года подлежит государственной регистрации.

Договор дарения земельных участков предусматривает безвозмездную передачу имущества в собственность одаряемого. Договор дарения земельного участка должен быть заключен в письменной форме, соответственно, и отказ от дара должен быть совершен в письменной форме. От обычного дарения следует отличать дарение в общественно полезных целях — пожертвование. При этом использование земельного участка должно осуществляться именно в этих целях, если же использование земельного участка в общественно полезных целях становится невозможным, то он может быть использован по другому назначению лишь с согласия жертвователя.

Порядок залога земельного участка регулируется Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации как обременение права собственности на земельный участок. Залог (ипотека) является способом обеспечения обязательства. Существенными условиями договора об ипотеке является предмет залога, его оценка, существо основного обязательства (размер и срок исполнения), обеспечиваемого залогом, а также указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество. При ипотеке земельного участка, в залоге находятся также расположенные на данном земельном участке объекты недвижимости, если договором не предусмотрено иное. При обращении взыскания на земельный участок, собственник расположенного на нем здания сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) в отношении той части земельного участка,

которая занята зданием и необходима для его использования. В залог может быть передан не только земельный участок, но и права на него, например, арендные, но только с согласия собственника и в пределах срока договора аренды. Ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается, за исключением земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (ст. 63 Федерального закона от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Особенность ипотеки земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в том, что обращение взыскания на такие участки не допускается до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции. Данное требование действует до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором об ипотеке не предусмотрена иная дата.

Неплохое развитие ипотека получила в сфере жилищного строительства, количество выданных кредитов в данной сфере значительно, что позволяет сделать вывод о том, что ипотека развивается и «этот институт в России начинает выполнять функции стимулятора экономического роста в строительстве, что в последующем может привести и к развитию ипотеки земельных участков».

По договору мены земельных участков — один земельный участок передается стороной другой стороне в обмен на другой земельный участок. «В основе договора мены лежит переход права собственности на земельный участок (точнее — прекращение его у одного лица и возникновение у другого), то следует признать, что право на совершение сделок договора мены имеют только собственники».

К договору мены земельного участка применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит положениям о договоре мены и существу обязательств, вытекающих из данного договора. Особенность

данного договора в том, что предполагается, что предметом данного договора является обмен равноценными земельными участками, что встретить на практике крайне проблематично. В связи с этим обмен земельными участками в России не развит и практически отсутствует. Так при заключении договора мены не равноценных земельных участков возникает дополнительная оплата стороной, передающей земельный участок, цена которого ниже, чем на земельный участок другой стороны, теряется мена «в чистом виде», и появляется возникает мена «с элементами договора купли-продажи».

Переход прав на земельный участок может быть осуществлен в порядке наследования, которое может осуществляться по завещанию и по закону. Земельный участок, завещанный двум или несколькими наследникам без указания их долей, считается завещанным в равных долях. В этом случае раздел осуществляется с учетом минимального размера земельного участка. При невозможности раздела земельного участка, он переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей доли земельного участка. При отсутствии такого наследника, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляется на праве общей долевой собственности. В случае спора между наследниками их доли и порядок пользования неделимым земельным участком определяется судом.

Земельные участки могут быть переданы в уставный капитал акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью, складочный капитал товариществ, в паевой фонд производственных кооперативов и т.д. Здесь не существует каких-либо ограничений, главное – обеспечить установленную законом процедуру, то есть получить согласие остальных участников на внесение неденежных вкладов, утвердить в установленном порядке их денежную оценку. При передаче земельного участка в качестве вклада в уставный (складочный) капитал — его бывший собственник утрачивает право собственности на него, которое переходит к соответствующему юридическому лицу.

По договору ренты получатель ренты передает другой стороне — плательщику ренты — земельный участок, в обмен на периодическое получение определенной денежной суммы (рента). Для договора ренты установлено его обязательное нотариальное удостоверение (ст. 584 ГК РФ). Рента может быть постоянной — когда обязанность выплачивать ренту является бессрочной, либо пожизненной – рента выплачивается в течение срока жизни получателя ренты. Договор ренты вступает в силу с момента передачи получателем ренты плательщику ренты земельного участка в собственность. Получатель ренты в обеспечение исполнения

обязательств ее плательщика приобретает право залога на земельный участок. Постоянная рента носит бессрочный характер, получателем постоянной ренты могут быть только граждане и некоммерческие организации, если это соответствует целям их деятельности и не противоречит закону. Получателями пожизненной ренты могут быть только граждане. Право на пожизненную ренту не переходит по наследству, в отличие от постоянной ренты. Пожизненное содержание с иждивением — особый вид постоянной ренты. В отличие от других видов ренты, предметом этого договора является только недвижимое имущество, в том числе — земельные участки.

Передача земельного участка по договору доверительного управления не влечет перехода права собственности на него, по данному договору передается право совершать управляющим любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя, которым может быть только собственник земельного участка; лицо, обладающее земельным участком на «иных титулах неспособно наделить доверительного управляющего возможностью осуществить правомочия собственника, поскольку само не обладает ими». Передача земельного участка в доверительное управление подлежит государственной регистрации, несоблюдение данного требования влечет недействительность договора.

Приведенный перечень договоров, конечно же, не является исчерпывающим. Помимо этого перечня, стороны могут заключить и договор, не предусмотренный законом или иными правовыми актами (ст. 421 ГК РФ).

Таким образом, исследование правового регулирования сделок с земельными участками показало:

в результате земельно-правовой реформы разрушена монополия государственной собственности на землю, активное развитие получила частная собственность на землю;

объектом гражданско-правовых сделок является индивидуально определенный земельный участок, имеющий определенные в соответствии с законодательством и закрепленные в правоустанавливающих и иных документах границы, местоположение, площадь, целевое назначение, разрешенное использование;

основными видами сделок с земельными участками являются аренда и купля-продажа; помимо этого, имеют место такие сделки как: дарение, залог (ипотека), мена, завещание, передача земельного участка в качестве участия в юридическом лице, рента (пожизненное содержание с иждивением), доверительное управление земельным участком.

2. СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В Г.МОСКВЕ: ПРАВОВЫЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

2.1. Институт государственной, муниципальной, частной собственности на землю в г. Москве

Правовой институт собственности на землю представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих сферу имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Город Москва, являясь субъектом Федерации, выступает как самостоятельный субъект земельно-имущественных отношений.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Государственная собственность на землю на территории города Москвы состоит из федеральной собственности и собственности города Москвы как субъекта Российской Федерации. К федеральной собственности относятся земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения и помещения органов законодательной, исполнительной и судебной власти Российской Федерации (Генеральная Прокуратура РФ, Центральный банк РФ, Пенсионный фонд РФ и т.п.).

В муниципальной собственности находятся земельные участки, принадлежащие муниципальным образованиям и предназначенные для муниципальных целей, являются муниципальной собственностью. Местное самоуправление в городе Москве осуществляется на территориях внутригородских муниципальных образований (п. 2 ст. 6 Устава г. Москвы). Внутригородскими муниципальными образованиями на территории города Москвы являются районы, которые создаются внутри административных округов. Структура органов местного самоуправления должна в обязательном порядке предусматривать наличие муниципального Собрания, муниципалитета и Руководителя муниципального образования.

В соответствии со ст. 22 Устава города Москвы, в собственности муниципальных образований в городе Москве могут находиться средства бюджетов муниципальных образований, имущество, иные объекты гражданских прав, приобретенные по основаниям и в порядке, не противоречащим федеральному законодательству и законодательству города Москвы.

Что же касается земельных участков, порядок их передачи в муниципальную собственность из собственности города Москвы определяется на основании закона города Москвы (п. 2 ст. 22 Устава города Москвы). Таким образом, подлежат разработке соответствующие законы города Москвы, определяющие порядок передачи имущества из собственности города в собственность муниципальных образований, а также перечень объектов, которые будут передаваться.

Право государственной собственности на землю может возникнуть по различным основаниям:

признание земельного участка федеральной собственностью, собственностью субъекта РФ федеральным законом;

приобретение земельного участка по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;

возникновение права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю.

Возникновение права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю — особенно актуально на территории города Москвы, которая, являясь столицей РФ, размещает на своей территории большое количество объектов федеральной собственности. Примерно в каждом шестом доме на улицах Москвы расположено федеральное предприятие.

«Сложный и длительный процесс разграничения государственной собственности вообще (и на земельные участки, в частности) долгое время создавал препятствия к распоряжению теми участками, процесс разграничения которых не был завершен — а к ним относилась большая часть государственных земель. Радикально изменить эту ситуацию были призваны недавно принятые изменения законодательства».

«Еще в 1991 г. были провозглашены принципы разграничения государственной собственности (с учетом федеративного устройства России), однако соответствующий закон, регулирующий вопросы разграничения государственной собственности на землю, был принят лишь в 2001 г., а процесс разграничения государственной и муниципальной собственности не завершен и поныне».

Вступивший в силу с 01.07.2006 г. Федеральный закон от 17.04.2006 г. № 53-ФЗ установил новый порядок разграничения государственной собственности на землю. Ранее действовавшее положение о том, что решение о продаже земельного участка принимается органом, принявшим решение о приватизации объекта недвижимости, расположенного на данном участке, отменено. Так как в Москве большая часть предприятий была в федеральной собственности, данное правило позволило некоторым

собственникам зданий, приобрести земельные участки на территории города Москвы в частную собственность на основании решения территориального агентства Министерства имущественных отношений РФ по Москве, без какого-либо согласования с городом Москвой. Теперь, до разграничения государственной собственности на землю — распоряжение такими земельными участками осуществляется органами исполнительной власти города Москвы, то есть Правительством Москвы.

Земельные участки, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, являются частной собственностью. Принятое Правительством Москвы Постановление от 27.06.2006 № 431-ПП, утвердившее порядок передачи земельных участков на территории города Москвы в частную собственность, было долгожданным, до этого момента на территории города Москвы действовали в основном нормы федерального законодательства, которые не могли в полной мере разъяснить процедуру приобретения земельных участков на территории города Москвы в частную собственность.

Интересно еще одно нововведение — такой вид частной собственности, как общая долевая собственность на земельный участок собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного на данном участке. Данная норма была закреплена в ст. 36 Жилищного кодекса РФ, и получила свое развитие на территории города Москвы в указанном выше порядке передачи в собственность земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений на территории города Москвы. В данном случае основанием для формирования земельного участка является решение общего собрания собственников помещений. В этом случае главная трудность — это отсутствие межевания на все участки, что ведет к невозможности получения кадастрового плана.

Переход земельных участков из частной собственности в публичную без согласия частного собственника возможен при выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ) или в связи с нарушением собственником требований по использованию земельного участка (ст. 44 ЗК РФ), установленных законодательством, а также при конфискации земельного участка (ст. 50 ЗК РФ) или его реквизиции (ст. 51 ЗК РФ).

В данном случае основанием возникновения права государственной собственности лежат решения соответствующих органов власти, а также судебные решения о принудительном прекращении права собственности граждан или юридических лиц. Право государственной собственности может также возникнуть и на бесхозяйный земельный участок на основании решения суда. «Земля, являясь природным ресурсом, не может быть

бесхозной по определению, т.к. на нее распространяется презумпция государственной собственности, закрепленная в п. 2 ст. 214 Гражданского кодекса РФ: природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью».

Подтверждением любой собственности на землю, независимо от основания возникновения, является государственная регистрация права собственности, которая требуется в любом случае, независимо от того частная это собственность или государственная. Однако в отличие от частной собственности, распоряжение государственной собственностью возможно и без такой регистрации: в случае, «неразграничения» государственной собственности на землю, распоряжение такими земельными участками осуществляется Правительством Москвы. Однако, здесь можно согласиться с мнением Дмитриева А.В., что «без предварительной государственной регистрации права государственной собственности на земельный участок невозможно регистрировать какие-либо сделки с данным участком».

При государственной регистрации права собственности Российской Федерации — от имени Российской Федерации выступает Министерство имущественных отношений РФ.

Таким образом, в настоящий момент Москва находится в процессе разграничения государственной собственности на землю.

Принятые с 01.07.2006 года изменения в законодательстве, расширили права города Москвы по распоряжению землей на ее территории, отменив право федеральных органов распоряжаться земельными участками под бывшими федеральными предприятиями, находящимися на территории города Москвы.

Право муниципальной собственности на землю в Москве, хотя и предусмотрено законодательством, отсутствует на практике, и вряд ли получит свое развитие в будущем, в виду отсутствия данной необходимости — территориальные структуры Правительства Москвы в лице Префектур административных округов и Управ районов достаточны в выполнении функций управления и распоряжения землей. Муниципальная собственность более востребована на территориях более крупных муниципальных образований, таких как районные центры, городские и сельские поселения.

Частная собственность слабо развита в городе Москве. Недавно принятый порядок пока еще не заработал в полную силу, кроме того, вопрос цены московской земли по-прежнему актуален, которая растет с каждым днем, в связи с уменьшением свободных земельных участков.

В виду особой ценности столичной земли и далеко идущих градостроительных планов города, Москва не спешит расставаться с земельными участками, распоряжение которыми в большей степени направлено на предоставление в аренду, чем на передачу в собственность.

2.2. Арендные отношения на землю в городе Москве

Самым распространенным видом землепользования на сегодняшний день остается аренда (ст. 22 Земельного кодекса РФ, далее - ЗК РФ).

На основании п. 3 ст. 125 Гражданского кодекса РФ и п. 3.1 распоряжения мэра г. Москвы от 7.10.1996 г. № 371/1-РМ-1-30/1967 «О внесении изменений и дополнений в Положение о Московском земельном комитете и усилении мер по государственному контролю за использованием и охраной земель в г. Москве» (вместе с «Положением о Московском земельном комитете») от имени собственника при оформлении прав на земельные участки выступает Департамент земельных ресурсов города Москвы.

Согласно распоряжению вице — мэра Москвы от 2 марта 1992 г. № 110-РВМ «Об аренде земли как основной форме земельно-правовых отношений в городе Москве» приоритет принадлежит землепользованию на условиях аренды. «Данное постановление провозгласило аренду в качестве основного вида земельных прав граждан и юридических лиц». «Аренда позволяет контролировать использование земли и сохранять в столице рабочие места, что архиважно при нынешних попытках недружественного поглощения предприятий. Благодаря аренде городской бюджет имеет возобновляемый источник доходов. Лишь за 2005 г. она дала свыше 10,5 млрд руб.».

Арендодателями могут быть только собственники земельных участков (п. 2 ст. 22 ЗК РФ), ранее землевладельцы и землепользователи также были вправе сдавать земельные участки в аренду.

Существенными условиями договора аренды земельного участка являются сведения об объекте аренды, то есть «договор аренды, предметом которого является земля, должен содержать полный набор данных, позволяющих однозначно идентифицировать земельный участок. Учитывая изложенное, понятие аренды земельного участка можно сформулировать так: предоставление арендодателем вынесенной на местности в обозначенных размерах и границах территории определенной категории земель, имеющей кадастровый номер и адресные ориентиры, на основании надлежаще оформленного волеизъявления собственника или лица, его представляющего, для возмездного и срочного владения и/или

пользования в соответствии с целевым назначением, градостроительной, санитарной, экологической и иной документацией».

Вторым существенным условием договора аренды земельного участка является согласование размера арендной платы, которая, при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в публичной собственности, рассчитывается на основании нормативно-правовых актов города Москвы. Арендная плата в городе Москве согласно Постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» с 01.07.2006 года рассчитывается в процентном соотношении от кадастровой стоимости земельного участка.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности в городе Москве, в аренду возможно:

собственникам расположенных на данном земельном участке зданий, строений, сооружений для эксплуатации здания и благоустройства прилегающей территории;

для коммерческих целей, чаще всего для строительства нового объекта недвижимости либо для реконструкции существующего объекта недвижимости.

Предоставление земельных участков для строительства осуществляется двумя путями: с предварительным согласованием мест размещения объектов — в аренду и без предварительного согласования — в собственность либо в аренду исключительно на торгах (ст. 30 ЗК РФ). Для целей коммерческого использования земельные участки предоставляются только на конкурсной основе (в отдельных случаях — по процедуре выкупа права аренды занимаемого земельного участка). «Приобретая на конкурсах права аренды участков, инвесторы получают реальную возможность освоения земли. На ней строятся новые жилые дома, возникают предприятия общественного питания, торговые центры, административные здания, автостоянки, центры техобслуживания, АЗС».

Порядок проведения таких конкурсов и аукционов определен Постановлением Правительства Москвы от 27.04.2004 г. № 255-ПП «О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов». Земельные конкурсы проводятся городской комиссией по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию, а также окружными комиссиями по имущественно-земельным отношениям и окружными конкурсными комиссиями при префектурах административных округов. Соответствующая комиссия утверждает реестр конкурсных земельных участков. На них Департаментом земельных ресурсов и Комитетом по архитектуре и

градостроительству города Москвы готовится исходно-разрешительная документация. Состав и порядок подготовки этой документации определены распоряжением мэра от 8 апреля 1997 г. № 273-РМ.

В любом случае, процедура согласования при предоставлении земельных участков в аренду достаточно сложна сама по себе и отнимает значительное количество времени. Порядок согласования закреплен в п. 5 ст. 30 ЗК РФ, однако тот же Земельный кодекс не содержит какого-либо указания на сроки, в которые должно быть осуществлено согласование, более детально это регулируется нормативно-правовыми актами города Москвы.

В настоящее время оформление земельных участков в Москве осуществляется в «режиме одного окна» в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28 декабря 2004 г. № 929-ПП «Об организации работ по оформлению договоров аренды земельных участков и дополнительных соглашений к ним в «режиме одного окна», срок оформления установлен в 105 рабочих дней. То есть данная процедура занимает, как правило, 7–8 месяцев, в зависимости от количества получения дополнительных согласований, которыми может быть, например, получение заключения Московско-окского бассейнового водного управления, если земельный участок находится в водоохраной зоне.

При этом независимо от того, оформлен договор аренды или нет, с момента государственной регистрации права собственности на объект недвижимости — подразумевается, что участок находится в аренде (п. 14 Постановления ВАС от 24 марта № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»). Это распространяется на те случаи, когда земля принадлежала прежнему собственнику здания на праве аренды, что является наиболее распространенным случаем. Данная норма позволяет избежать споров при оплате аренды, а также при подтверждении прав на землю, имеет большое значение при оформлении договора аренды — в течение этого долгого периода права на земельный участок закреплены юридически, несмотря на отсутствие договора аренды в натуре.

Естественно, что, пройдя все инстанции, экспертизы, собрав необходимое количество подписей, инвесторы (подрядчики, заказчики), собственники объектов недвижимости заинтересованы в стабильности землепользования. Что же касается капитального строительства, это само по себе требует привлечения крупных денежных средств и является отраслью, связанной с большими затратами и длительными сроками производственного цикла.

Таким образом, срок договора аренды земельного участка, хоть и не относится к его существенным условиям, является очень важным

его условием, и особенно актуальным в городе Москве. Срок аренды земельного участка, на котором расположена недвижимость, не должен превышать 49 лет (п. 3 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»). «Московский законодатель развил это положение и высказался более определенно (ст. 15 Закона «О землепользовании и застройке в городе Москве»). Срок договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к его использованию, а также сроков освоения той территории, где расположен участок». Земельный участок, занятый капитальным зданием, в том числе объектом незавершенного строительства, и необходимый для их использования передается в аренду на срок до 49 лет, но не менее 25 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка может быть установлен исключительно по соглашению сторон. Если здания не являются капитальными — срок аренды составляет не более 5 лет. Для особо значимых для города объектов — возможен срок аренды до 99 лет.

На практике существует возможность получить участок «под зданием» в долгосрочную аренду (сроком до 25 лет), что же касается «прилегающей территории» — чаще встречается краткосрочная аренда (сроком до 5 лет). Особенно это характерно для Центрального округа города Москвы.

Согласно Земельному кодексу РФ (п. 9 ст. 22) арендатор публичного земельного участка, при сроке аренды более чем 5 лет, имеет право передавать свои права и обязанности по данному договору аренды третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества и общества. Данные права осуществляются в пределах срока аренды и без получения согласия от собственника, достаточно его уведомления. Кроме того, досрочное расторжение договора аренды, заключенного на срок более чем 5 лет, возможно по требованию арендодателя только на основании решения суда при существенном нарушении арендатором договора аренды. Данные нормы носят императивный характер и, следовательно, не могут быть изменены отдельным соглашением сторон. Что касается аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, здесь стороны могут своим соглашением установить иные условия. Таким образом, город Москва, передавая земельные участки в долгосрочную аренду, тем самым передает арендатору все права по распоряжению правом аренды без согласия арендодателя, то есть города.

Поэтому в Москве так распространен такой срок аренды земельных участков как 4 года 11 месяцев.

Договор аренды земельного участка, заключенный на срок более 1 года подлежит государственной регистрации.

Вместе с тем законодательно не определен срок, в течение которого стороны должны сдать документы для государственной регистрации сделки. Данное обстоятельство вызывает большие практические трудности. Например, когда договора подписан и арендатор фактически пользуется им, однако договор аренды не направлен на государственную регистрацию, то есть по сути не заключен. «Гораздо более действенным и практически осуществимым было бы законодательное определение срока, в течение которого стороны должны обратиться с заявлением о государственной регистрации. В качестве санкции за неисполнение указанного требования целесообразно установить, что договор аренды будет считаться незаключенным».

Таким образом, оформление договора аренды земельного участка в городе Москве — является довольно длительным процессом, в связи с получением необходимых согласований, количество которых возрастает в зависимости от существующих ограничений разрешенного использования земельного участка, прав третьих лиц, градостроительных планов города на данный земельный участок. Срок договора аренды земельного участка в городе Москвы относится к условию, требующему пристального внимания, так как оформление долгосрочной аренды становится все менее распространенным в городе Москве. Чаще всего это связано с градостроительными планами города, например, вывод производственных предприятий с территории города Москвы, либо строительство транспортных развязок и автомагистралей. Так что, при долгосрочных планах — следует тщательно проанализировать правовую судьбу земельного участка.

Аренда земли в городе Москве является самым распространенным видом землепользования. Из 120 тыс. землепользователей около 70 тыс. пользуются землей на основании договоров аренды. Многие страны мира со сложившейся экономикой и развитым институтом частной собственности на землю так и не отказались от арендных отношений, и ни при каких обстоятельствах не передают государственную землю в частные руки. Это более характерно для столиц-мегаполисов, таких, например, как Лондон. Кроме того, аренда — источник дохода города, с такими чертами как постоянство, возобновляемость и увеличение, в связи с периодичным пересмотром арендных ставок.

2.3. Купля-продажа земельных участков в Москве

Действующее законодательство предусматривает исключительное право собственников зданий, строений, сооружений приобрести в собственность или в аренду земельный участок, на котором расположено здание, строение, сооружение и который необходим для его использования.

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ владение, пользование и распоряжение земельными участками, а также совершение сделок с ними регулируется гражданским законодательством, с соблюдением требований, а также особенностей, которые установлены в ст. 37 ЗК РФ. Земельный кодекс императивно защищает права покупателя, предусматривая следующие условия сделки купли-продажи земельного участка:

продавец при заключении договора обязан предоставить покупателю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования;

продавец не вправе ставить условия о возможности выкупа участка обратно, об ограничениях для покупателя совершать после заключения договора действия по распоряжению участком, а также об отказе от ответственности в случае предъявления третьими лицами прав на участок.

В городе Москве порядок предоставления земельных участков в частную собственность регулируется Постановлением Правительства Москвы от 27 июня 2006 г. 431-ПП «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность», которое устанавливает порядок приобретения земельных участков собственниками расположенных на них зданий, строений и сооружений, а также лицами (физическими и юридическими), владеющими земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Решения о безвозмездной передаче или продаже земельных участков в собственность на территории города Москвы принимаются префектами административных округов города Москвы, за исключением территорий, относящихся к природному комплексу города Москвы, а также при общей площади находящихся в частной собственности граждан или юридических лиц зданий, строений, сооружений более 3 000 м² — в данных случаях соответствующие решения принимаются Правительством Москвы. Уполномоченным органом по заключению Договора купли-продажи земельного участка является Департамент земельных ресурсов г. Москвы.

Для оформления договора купли-продажи земельного участка, собственник расположенного на нем здания (строения, сооружения), кроме

документов, подтверждающих право собственности данного лица на здание, вместе с заявлением предоставляет заключение о градостроительных регламентах земельного участка, проект межевания территории, а также план подземных инженерных коммуникаций и их наземных частей в границах земельного участка.

Градостроительный регламент содержит сведения о градостроительных ограничениях, например, резервирование для государственных нужд. Проект межевания позволяет определить границы земельного участка, занятого конкретным зданием и необходимым для его использования, где также предусмотрены такие ограничения использования данного участка, как проезды, проходы, то есть публичные и частные сервитуты. Межевание территории проводится путем межевания кадастровых кварталов города Москвы по округам, при отсутствии которого, возможно индивидуальное межевание путем разработки отдельного документа на конкретный земельный участок. Что же касается подземных коммуникаций, то, например, в Москве отчуждению не подлежат находящиеся в собственности города Москвы земельные участки, под которыми проходят магистральные подземные инженерные коммуникации (подп. «и», п. 5 ст. Закона города Москвы от 14 мая 2003 г. № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве»)

Обстоятельствами, препятствующими предоставлению земельных участков в частную собственность, являются:

ограничение земельного участка в обороте или его изъятие из оборота;

резервирование земельного участка для государственных нужд либо наличие решения об изъятии земельного участка для государственных нужд;

выявление самовольных построек в границах земельного участка; факт совершения заявителем правонарушения в границах земельного участка;

наличие зарегистрированных прав третьих лиц на земельный участок;

установление федеральным законом запрета на приватизацию земельного участка.

В случае возможности сформировать земельный участок таким образом, чтобы исключить из него ту часть, которая не может быть предоставлена в собственность, данные действия должны быть проведены уполномоченным государственным органом. В ином случае Департамент земельных ресурсов города Москвы принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка в собственность заявителя.

В случае если указанные обстоятельства отпадут, сохраняется право повторного обращения с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность.

При отсутствии вышеперечисленных обстоятельств, Департамент земельных ресурсов города Москвы утверждает границы земельного участка, обеспечивает проведение геодезических работ (при отсутствии данных сведений) и обеспечивает постановку земельного участка на кадастровый учет. В проекте решения о предоставлении земельного участка в собственность, в проекте договора купли-продажи и акта приема-передачи земельного участка указываются цена земельного участка, обременения и ограничения земельного участка или его части.

Расчет цены продажи земельного участка осуществляется Департаментом земельных ресурсов города Москвы. Постановлением Правительства Москвы от 19 июля 2005 г. № 532-ПП установлено, что при продаже находящихся в государственной собственности земельных участков собственникам расположенных на них капитальных зданий цена земли принимается равной тридцатикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади соответствующих земельных участков. Данный размер ограничен федеральным законодательством – согласно Федеральному закону РФ от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» (п. 2 ст. 2) цена земли устанавливается Субъектом РФ в установленный пределах в зависимости от численности населения: свыше 3 млн человек — в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка. Земельный налог в свою очередь рассчитывается от кадастровой стоимости земельного участка, которая определяется на основании удельных показателей кадастровой стоимости земли по кадастровым кварталам и видам функционального использования земель (утверждены Постановлением Правительства Москвы от 13.12.2005 г. № 1024-ПП). Земельный налог составляет от 0,3 до 1,5 %, в зависимости от назначения земельного участка, например, для участка под многоквартирным домом ставка земельного налога составляет 0,1 %, ставка в 0,3% установлена для земель в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Москве и используемых для сельскохозяйственного производства, а также для дачников и огородников, 1,5% — для остальных земельных участков. Таким образом, не сложно подсчитать, что цена выкупа земельного участка не может превышать 45% его кадастровой стоимости.

При реоформлении земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании в собственность также заключается договор купли-продажи.

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. После введения в действие ЗК РФ земельные участки в данный вид землепользования гражданам не предоставляются. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению в собственность либо в аренду до 01.01.2008 г.

При намерении приобрести земельный участок в собственность нынешним арендатором, важна дата заключения договора аренды. Собственник здания, строения, сооружения, заключивший договор аренды земельного участка занятого таким зданием (строением, сооружением) после вступления в силу Земельного кодекса РФ, то есть после 30.10.2001 года, утрачивает право выкупа такого земельного участка в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ. Данное положение закреплено в Постановлении Пленума ВАС от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», и продублировано в Постановлении Правительства города Москвы от 27 июня 2006 г. 431-ПП, по которому арендаторы земельных участков утрачивают данное право с 01.07.2006 г., то есть после вступления в силу данного постановления.

Подразумевается, что в данном случае выбор сделан в пользу аренды. Однако, непонятно данное ограничение, ведь оно легко преодолимо: создание нового собственника — юридического лица, не оформляя договора аренды земельного участка, позволит подать заявление на выкуп данного земельного участка.

Кроме того, «указание о том, что арендатор утрачивает право выкупа земельного участка, очевидным образом противоречит Федеральному закону. Легко увидеть, что это указание не соответствует и ряду конституционных норм», как умаляющее права и свободы человека и гражданина (ч. 2 ст. 55 Конституции РФ). Согласно п. 3 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»: «Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка. Отказ в выкупе земельного участка или предоставлении его в аренду не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом».

Применение ст. 36 ЗК РФ влечет возникновение такого вопроса как: кто делает выбор в собственность или в аренду передать земельный участок: заявитель либо собственник участка? Ведь статья 36 Земельного кодекса РФ однозначно подтверждает исключительное право на

приватизацию или приобретение права аренды в отношении земельного участка, собственника расположенного на нем объекта недвижимости. При рассмотрении спора в суде, суд будет учитывать доказательства, представленные собственником земельного участка (Правительством Москвы), подтверждающие невозможность передачи конкретного земельного участка в частную собственность в соответствии с действующим законодательством и на основании этого — принимать решение. То есть обязанность доказывания в данном случае лежит на органе государственной власти, который должен будет предоставить надлежащим образом оформленные документы, подтверждающие запрет на передачу данного земельного участка в частную собственность.

Генеральным планом Москвы предусмотрена и малоэтажная застройка, в таких районах как Куркино, Жулебино, Южное Бутово. Коттеджи в Москве будут строиться только в специально отведенных местах, вдали от многоэтажных жилых домов. Несмотря на кажущуюся несовместимость таких понятий как «город Москва» и «частный дом», в Москве существует более 6,5 тыс. частных землевладельцев, некоторые из которых уже оформили земельный участки под данными домами в частную собственность.

Земельный кодекс последовательно проводит принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов. При этом Гражданским кодексом предусмотрено, что при продаже объекта недвижимости собственником земельного участка, на котором она расположена, к новому собственнику переходит то же право на земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования, что существовало у предыдущего собственника недвижимости на момент его продажи. При этом договором может быть предусмотрено иное, например, что на земельный участок предоставляется право аренды. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, строений, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу (п. 4 ст. 35 ЗК РФ).

Переход права собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, при продаже земельных участков в городе Москве наиболее актуальным является вопрос цены, которая на данный момент не может превышать 45% кадастровой стоимости земельного участка. При этом реальная рыночная стоимость московской земли в сотни раз дороже.

Основные сложности при оформлении договора купли-продажи земли в Москве подстерегают при прохождении архитектурной и градостроительной части. В связи с тем, что существует генеральный план развития города до 2020 года, по которому вполне может оказаться, что через какое-то конкретное здание или домовладение запланировано проложить, например, дорогу. Важное и весьма полезное нововведение правительства Москвы — возможность заказать Департаменту земельных ресурсов сбор документов, необходимых для оформления участка в собственность. Стоимость услуги зависит от ряда факторов, в том числе от сложности геодезических работ.

2.4. Выкуп права аренды в качестве особого вида сделки в г. Москве

В 1994-1995 гг. нормативными актами мэра Москвы введено понятие выкупа права аренды земельного участка – платы за право заключения договора аренды (Распоряжение Мэра от 26.09.1994 № 471-РМ «О плате за право заключения договора аренды земли в Москве», Распоряжение Мэра от 24.05.1995 № 254-РМ «О дополнениях и уточнениях к Распоряжению Мэра Москвы от 26.09.94 № 471-РМ»).

«Действующее гражданское законодательство допускает возможность осуществления сделок с арендными правами. В соответствии со ст. 128 Гражданского кодекса РФ к гражданским объектам относятся имущественные права, что предполагает их оборотоспособность — полную или ограниченную».

Земельный кодекс предусматривает такое понятие как «продажа права на заключение договоров аренды земельного участка» (п. 1 ст. 38 ЗК РФ).

Данное понятие раскрыто в Законе города Москвы от 16.07.1997 г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве»: право на заключение договора аренды земельного участка — право лица, признанного победителем торгов, предметом которых являлось право на заключение договора аренды земельного участка, и выполнившего обязательства по оплате в установленном порядке определенной на торгах суммы, а также право иного лица в установленных законом случаях заключить договор аренды земельного участка.

При этом Земельный кодекс РФ предусматривает приобретение данного права исключительно на торгах (конкурсах, аукционах). Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков утверждены

Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов при продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Законодательство города Москвы помимо права на заключение договора аренды земельного участка предусматривает такие понятия как «выкуп права аренды» и «право на совершение сделок с арендными правами». Выкуп права аренды земельного участка — сделка купли-продажи между Правительством Москвы (продавец) и лицом, ставшим победителем торгов, предметом которых являлось право на заключение договора аренды земельного участка, или иным покупателем в случаях, предусмотренных настоящим законом (статья 1 Закон г. Москвы от 16 июля 1997 г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве»). Покупатель, полностью уплативший определенную на торгах сумму, кроме права на заключение договора аренды, имеет с момента регистрации договора право на совершение сделок с арендными правами на земельный участок, если условиями торгов не установлено иное. Воспользоваться данным правом возможно только при наличии согласия арендодателя. «Федеральное законодательство не устанавливает порядка предоставления арендодателем согласия на совершения сделок с арендными правами. Поэтому, с учетом ст. 72 Конституции РФ субъект федерации — г. Москва вправе самостоятельно определять этот порядок». Срок получения такого согласия — не более 30 рабочих дней.

Непонятно соотношение данной нормы с Земельным кодексом РФ, согласно которому арендатор публичного земельного участка при сроке аренды более чем 5 лет, имеет право передавать свои права и обязанности по данному договору аренды третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества и общества без получения согласия от собственника, достаточно его уведомления (п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ). Предположительно норма московского закона распространяется на все договоры аренды независимо от их срока. Предусмотрены случаи отказа в совершении вторичной сделки купли-продажи (переуступку) права аренды земельного участка, внесение его в уставный капитал:

невыполнения обязательств по договору аренды земельного участка;

наличие задолженности по арендным платежам и пени;

наличие информации об арестах, обременениях, препятствующих совершению вторичной сделки с правом аренды земли;

отсутствие соответствующего штампа, подтверждающего оплату выкупа права аренды, в договоре аренды земельного участка (Постанов-

ление Правительства Москвы от 28.03.2006 № 223-ПП «Об утверждении регламента подготовки, согласования и выдачи департаментом земельных ресурсов города Москвы документов в режиме «одного окна»).

При этом в случае приобретения здания в собственность без одновременного приобретения права аренды или иного права на земельный участок, собственник имеет право на заключение договора аренды земельного участка, занимаемого зданием или сооружением и необходимого для его использования, без внесения платы за него. При этом право на совершение сделок с правом аренды земельного участка считается выкупленным в части, непосредственно занимаемой зданием или сооружением. Совершение сделок с правом аренды неделимого земельного участка, строительство на нем в установленном порядке новых зданий или сооружений, а также размещение временных объектов, используемых в коммерческих целях, могут производиться после внесения платы за право на совершение сделок с правом аренды незастроенной части земельного участка.

В настоящий момент действуют временные правила расчета за право на заключение договора аренды земельного участка, утвержденные постановлением Правительства Москвы от 20.06.2006 г. № 419-ПП. При расчете размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка с целью нового строительства либо, реконструкции существующих строений, прежде всего, учитывается срок аренды земельного участка, цель использования будущего объекта, общая площадь вновь возводимого здания и отличие ее от площади существующих строений (при наличии таковых), удаленность от метро, а также выход на магистрали города. Представить размер этой цифры поможет следующий пример: размер права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в Западном административном округе Москвы с удаленностью более 100 м от метро и без выхода на магистрали города, на котором предполагается построить многофункциональный (торгово-офисный) центр площадью 210 000 м², составит 1,2 млрд руб. (со сроком аренды — 25 лет) и 1,3 млрд (со сроком аренды — 49 лет) при площади земельного участка 1,6 га.

Постоянные правила расчета размера права на заключении договора аренды должны быть разработаны в ближайшем будущем, в составе будущей формулы будут учтены удельные показатели кадастровой стоимости земель с учетом поправочного коэффициента, отражающего изменение цен на рынке недвижимости по видам функционального использования.

Выкуп права аренды земельного участка может быть полным или частичным. При полном выкупе права аренды наряду со стоимостью

права на заключение договора аренды и права на совершение сделок с арендными правами в плату включается текущая стоимость потока регулярных арендных платежей за весь период аренды.

Продажа права на заключение договора аренды на торгах регламентирована ст. 448 ГК РФ и ст. 38 Земельного кодекса РФ, тогда как возможность его продажи другим способом гражданским и земельным законодательством не предусмотрена.

Таким образом, федеральному законодательству не соответствует взимание платы за право на заключение договора аренды земельного участка в случаях, когда такой договор заключается без проведения торгов. Московское законодательство также предусматривает проведение торгов при продаже права аренды земельного участка, при этом продажа права на заключение договора аренды земельного участка, например, собственнику здания, расположенного на данном участке с целью строительства нового объекта и соответственно без проведения торгов, не должно иметь место на практике.

Можно сделать вывод, что московское законодательство «умалывает» правоспособность арендатора, так как в отличие от Земельного кодекса РФ (п. 9 ст. 22), возникновение у арендатора права на совершение сделок с правами аренды обусловлено внесением платы за право на заключение договора аренды и получение согласия уполномоченного органа. Таким образом, законом города Москвы «ограничивается право арендаторов свободно переуступить свои права в порядке перенайма, отдавать земельный участок в субаренду и т.д».

Законодательство города Москвы помимо права на заключение договора аренды, предусмотренного также федеральным законодательством, предусматривает более расширенное понятие «выкуп права аренды». Такую плату «можно расценивать либо как установление гражданско-правовой обязанности актом государственного органа в случае, не предусмотренном федеральным законодательством (вопреки подп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ), либо как введение субъектом РФ новой формы платы за землю (что находится вне компетенции региональных органов государственной власти)». Однако при применении на практике понятия «выкуп права аренды» имеют в виду произведенный расчет за «право на заключение договора аренды земельного участка», что отражается в официальных расчетах и иных документах. Понятие же «выкуп права аренды», возможно и применимое ранее, в данный момент имеет место лишь в законе города Москвы. Сейчас же такая сделка не может быть зарегистрирована, так как Управление федеральной регистрационной службы по городу Москвы (ранее Московский комитет по государствен-

ной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) откажет в проведении государственной регистрации сделки не соответствующей федеральному законодательству. Закон города Москвы, регулирующий выкуп права аренды земельного участка был принят ранее Земельного кодекса РФ (в 1997 г.), и, можно предположить, не был приведен в соответствие с федеральным законодательством.

Таким образом, исследование правовых и практических аспектов при совершении сделок с земельными участками показало:

действующим законодательством предусмотрены достаточно четкие основания, дающие право на приватизацию того или иного земельного участка, а также ясные и простые процедуры, позволяющие заинтересованным лицам добиваться от соответствующих государственных и муниципальных органов принятия необходимых решений;

в городе Москве на практике довольно затруднительно оформление земельных участков в частную собственность, что, возможно связано с тем, что передача земли в частную собственность может повлечь за собой потерю контроля, который необходим в целях развития и реализации долгосрочных инвестиционных и строительных планов города;

город Москва, признавая приоритет арендных отношений, исходит из того, что аренда являлась и продолжает оставаться наиболее мобильным, проработанным и стабильным правовым механизмом по отношению к другим видам землепользования».

особенностью земельных отношений в городе Москве является приоритет краткосрочной аренды (сроком до 5 лет) над долгосрочной арендой.

Контрольная работа выполняется в виде реферата на заданную тему. Номер варианта определяется по сумме двух последних цифр номера шифра студента. Например, если шифр студента 60гк-56, то номер варианта будет 11 (5+6). Текст реферата должен сопровождаться рисунками, таблицами, графиками, фрагментами топографических планов и карт, которые несут большую информационную нагрузку. Обязательными являются ссылки на использованные литературные источники. Контрольная работа высылается на заочное отделение факультета дистанционных форм обучения университета в положенный срок.

ТЕМЫ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ
по курсу «Правовое обеспечение операция с
недвижимостью»

оформляются в виде реферата

В печатном виде работы не принимаются (писать «от руки»)

Вариант № 0

Государственный учет и описание объектов недвижимости.

Вариант № 1

Государственная регистрация прав на недвижимость.

Вариант № 2

Особенности оформления договоров купли-продажи земельных и лесных участков.

Вариант № 3

Договор купли-продажи зданий, сооружений и нежилых помещений.

Вариант № 4

Особенности оформления договора купли-продажи жилого дома, квартиры, жилого помещения.

Вариант № 5

Договор купли-продажи предприятия.

Вариант № 6

Особенности оформления договора мены и дарения недвижимого имущества.

Вариант № 7

Оформление договора о передаче недвижимости в результате приватизации.

Вариант № 8

Понятие, содержание и форма договора аренды недвижимого имущества.

Вариант № 9

Особенности договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества.

Вариант № 10

Особенности оформления сделки по передаче в пользование доли в общей собственности в виде недвижимости.

Вариант № 11

Договор аренды предприятия.

Вариант № 12

Особенности договора аренды жилых помещений.

Вариант № 13

Договор доверительного управления недвижимостью.

Вариант № 14

Договор жилищного найма.

Вариант № 15

Договор безвозмездного пользования земельным участком и иной недвижимостью.

Вариант № 16

Обеспечение исполнения обязательства посредством залога недвижимости (договор об ипотеке).

Вариант № 17

Особенности оформления сделки о передаче недвижимости в уставной (складочный) капитал юридического лица.

Вариант № 18

Договор пожизненного содержания с иждивением.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Цели и задачи дисциплины	3
2. Место дисциплины в структуре ООП.....	3
3. Требования к результатам освоения дисциплины	4
4. Объем дисциплины и виды учебной работы (выписка из учебного плана)	5
5. Содержание дисциплины	6
6. Примерный состав индивидуальных самостоятельных работ	7
7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	10
8. Методические рекомендации по организации изучения дисциплины	11
9. Примерный перечень оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации ..	12
УЧЕБНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ.....	15
1. Правовое регулирование сделок с земельными участками	15
1.1 Сравнительный анализ федерального и московского законодательства, регулирующего оборот отношений с земельными участками.....	15
1.2. Земельный участок как объект гражданско-правовых сделок	21
1.3. Виды и характеристика сделок с земельными участками.	25
2. Совершение сделок с земельными участками в г. Москве: правовые и практические аспекты	30
2.1. Институт государственной, муниципальной, частной собственности на землю в г. Москве.....	30
2.2. Арендные отношения на землю в городе Москве	34
2.3. Купля-продажа земельных участков в Москве	39
2.4. Выкуп права аренды в качестве особого вида сделки в г. Москве	44
Темы контрольных работ	49

Внутривузовское издание

Подписано в печать 27.03.2017. Гарнитура Таймс

Формат 60×90/16 Бумага офсетная

Объем 3,5 усл. печ. л

Тираж 10 экз. Заказ № 13

Отпечатано в УПП «Репрография» МИИГАиК