

Земельное право



Проблемы земельного законодательства и
расхождения прав с гражданским
кодексом в одних и тех же вопросах .

- Земельный участок - особенный объект права собственности, свободное использование которым только согласно усмотрению владельца никак не позволяет ни один современный правопорядок.
- Земля сама по себе не считается предметом материальных прав, а представляется природным ресурсом .
- Процедуры с землей и иной считаются перераспределением имущества законным путем . Они обуславливаются по собственному желанию частных лиц и организаций. Однако частноправовая сущность сделок с недвижимостью никак не должна оттеснять их социальной важности.

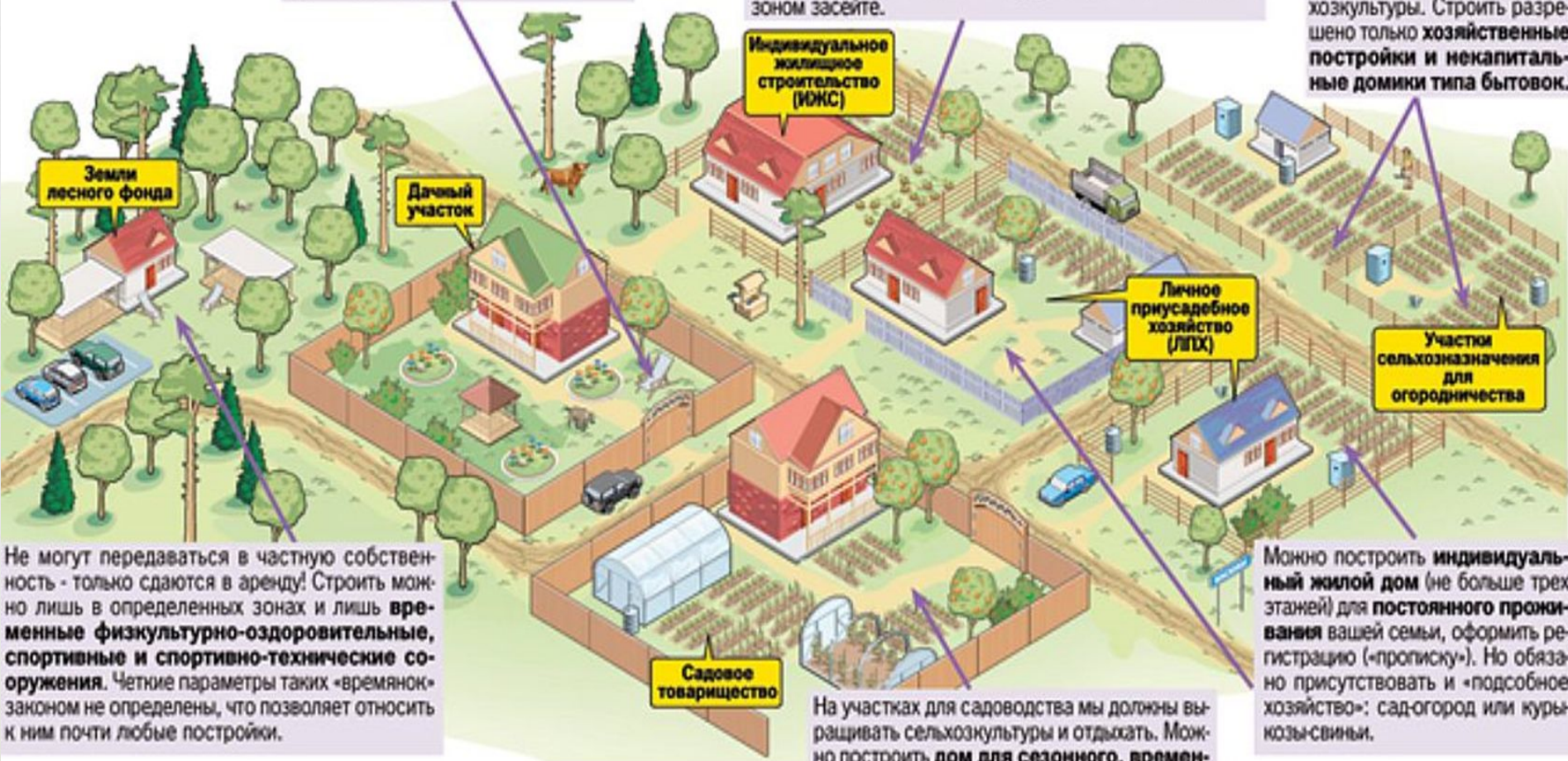


Так по закону полагается использовать разные виды участков

Можно строить дом как для **сезонного**, так и для **постоянного проживания**, с правом оформить там регистрацию («прописку»). Сажать что-то необязательно: дачный участок - в первую очередь для отдыха.

Получили участок с таким назначением - обязаны на нем построить **индивидуальный жилой дом** (не больше трех этажей) для **постоянного проживания** одной семьи. Можно оформить регистрацию («прописку»). Землей при доме распоряжайтесь по своему усмотрению: хоть все газоном засейте.

Здесь надо выращивать сельхозкультуры. Строить разрешено только **хозяйственные постройки** и **некапитальные домики** типа бытовок.



Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Личное приусадебное хозяйство (ЛПХ)

Участки сельхозназначения для огородничества

Садовое товарищество

На участках для садоводства мы должны выращивать сельхозкультуры и отдыхать. Можно построить **дом для сезонного, временного проживания** (более конкретные параметры таких домов не определены). Хотите «прописку» - можно, но через суд.

Можно построить **индивидуальный жилой дом** (не больше трех этажей) для **постоянного проживания** вашей семьи, оформить регистрацию («прописку»). Но обязательно присутствовать и «подсобное хозяйство»: сад-огород или куры-козы-свиньи.

Не могут передаваться в частную собственность - только сдаются в аренду! Строить можно лишь в определенных зонах и лишь **временные физкультурно-оздоровительные, спортивные и спортивно-технические сооружения**. Четкие параметры таких «временок» законом не определены, что позволяет относить к ним почти любые постройки.

Право законодательство земельный коллизия

Земельное законодательство в Российской Федерации в последние года предполагает собою весьма важную и активно формирующуюся область права. Наравне с Земельным кодексом Российской Федерации установлен несколько основных законодательных актов, стабилизирующих отмеченные правоотношения.

Между тем возможно отметить, что земельное законодательство Российской Федерации имеет много недостатков (недоработок). В нём присутствуют проблемы, которые предполагают особого внимания. К ним отнесутся столкновения (коллизии) между нормами права, содержащимся в Земельном кодексе Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, что связано с проникновением Земельного кодекса РФ в гражданские правоотношения, а именно : повторения ряда правил, установленных в Гражданском кодексе Российской Федерации; регулировкой правоотношений, затрагивающих проблем приватизации; недостаточно точным и глубоким регулятивным вхождением отдельных норм. Вообще можно отметить, то что федеральное земельное право (законодательство) весьма трудно и расплывчато.

В случае если вести разговор о земельном и гражданском законодательстве, в таком случае тут встает объективный вопрос о регулировке самих аграрных (земельных) правоотношений.



В соответствии с ст. 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, использования и распоряжения землей, недрами, гидрофитными и иными естественными ресурсами причислены к общему ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Их урегулирование осуществляется федеральными законами и принимаемыми в согласовании с ними законами и другими нормативными законными актами субъектов Российской Федерации (ч. 2 ст. 76 Конституции РФ).



В силу ст. 2 ГК РФ устанавливает законное положение участников гражданского оборота, основы появления и процедура реализации права собственности и иных предметных прав, регулирует условные и другие обязательства, а кроме того прочие материальные и сопряженные с ними индивидуальные неимущественные взаимоотношения. Лично законодатель определяет преимущество Гражданского кодекса пред общепризнанными мерками гражданского права, содержащихся в иных законах.

Земельное право, как следует из ст.2 ЗК Российской Федерации, складывается из вышеназванного Кодекса, федеральных законов и принимаемых в согласовании с ними законов субъектов Российской Федерации. Объектом его регулирования считаются взаимоотношения по использованию и охране территорий в Российской Федерации как основы жизни и деятельности люди, живущих в надлежащей местности (п. 1 ст. 3 ЗК Российской Федерации). актов субъектов Российской Федерации. Совместно с этим имущественные взаимоотношения по владению, использованию и распоряжению земельными участками, а кроме того согласно совершению сделок с ними причислены п. 3 вышеназванной статьи к регулировке гражданского законодательства при условии, то что иное никак не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, о охране окружающей среды, особыми федеральными законами.

Это порождает конкретные трудности присутствии использовании норм гражданского права, содержащихся в ГК Российской Федерации и ЗК Российской Федерации, в этих случаях, если они по-разному регулируют одни и те же правоотношения.

Практическая деятельность же демонстрирует, что в аналогичных случаях обязанности приписываются не только функциональной системе перемен либо законодательные акты требуются перемен либо законотворчества никак не дает возможность незамедлительно разрешать подобные проблемы. Присутствие использовании нормативных законных действий, описанных мало однозначно либо двойственно, доводится применять разные способы их объяснения. Однако это тоже отнюдь не постоянно дает возможность в абсолютной мере установить истинную волю законодателя



Стоит проанализировать определённый ряд значительных проблем в земельном законодательстве.

Проблема сопряженная с непрерывным (бессрочным) использованием земельного участка:

Данное право зафиксировано в ст. 20 ЗК Российской Федерации, а еще рассматривается, равно как предметное право в главе 17 ГК Российской Федерации (Право собственности и прочие предметные права на землю) (ст. 264, 268). Следует выделить, то что выявляются значительные различия в регулировке реализации права непрерывного (бессрочного) использования земельным участком, предустановленные земельным и гражданским законодательством. В основе появления права непрерывного (бессрочного) использования земельным участком находится административно-правовой документ-разрешение (постановление) надлежащего органа общегосударственной власти либо органа МСУ о предоставлении аграрного места.



Согласно п.1 ст. 28 ЗК РФ, земельные участки из земель, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам в постоянное пользование в случаях предусмотренных п. 1 ст. 20 ЗК РФ -«Учебник Земельное право. Нецветаев А. Г.»

Одной с значительных трудностей, возникающих при использовании общепризнанных мерок земельного законодательства, считаются взаимоотношения, которые объединены с законном постоянного (бессрочного) использования земельными участками. Глава 17 ГК Российской Федерации о правах собственности и других вещных правах на землю дает гражданам и юридическим лицам возможность покупать земельные участки на праве постоянного (бессрочного) использования (п. 1 ст. 268). Указанное вещное право в отличие от обязательственного считается разновидностью абсолютного права, дающего его владельцу обязательства охраны от посягательства со стороны безграничного круга субъектов, в этом количестве и со стороны собственника аграрного участка.

Земельный кодекс Российской Федерации (п. 1 ст. 20) ограничил круг субъектов права непрерывного (бессрочного) использования земельным участком, бросив в немой только лишь муниципальные и городские учреждения, федеральные государственные предприятия, а кроме того аппараты общегосударственной власти и аппараты регионального самоуправления.





Особенную актуальность эта проблема обрел из-за определения Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (Указ № 137-ФЗ) нормы, обязывающей юридических лиц, за исключением отмеченных в п. 1 ст. 20 ЗК Российской Федерации, перерегистрировать право непрерывного (бессрочного) использования земельными участками на право их аренды либо купить земельные участки в имущество согласно собственному желанию. При этом в соответствии с п. 3 данной статьи возможность постоянного (бессрочного) использования пребывающими в общегосударственной либо городской собственности земельными участками, образовавшееся у граждан либо юридических персон вплоть до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

В соответствии с п. 4 ст. 20 ЗК Российской Федерации гражданину и юридическому лицу, имеющим земельными участками на праве непрерывного (бессрочного) использования, воспрещается распоряжение подобными земельными участками. Но субъект, представляющий владельцем сооружения, строения, сооружения, находящихся в этом земельном месте, никак не лишено полномочия распорядиться данной недвижимостью. Исходя из принципа целостности части земельных участков и основательно сопряженных с ними объектов при совершении владельцем, к примеру, операции купли-продажи недвижимости к покупателю кроме того передается возможность непрерывного (бессрочного) использования земельным участком.



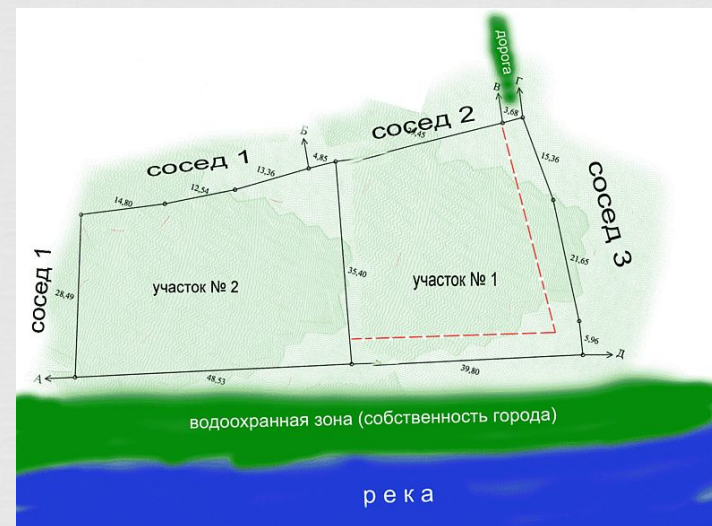
При этом необходимо придерживаться позиции, в соответствии с которой разрешается осуществление операции купли-реализации недвижимости вплоть до переоформления продавцом права постоянного (бессрочного) использования земельным участком в другое право.

Существуют случаи, если с условием о приобретении земельных участков в собственность обращаются юридические лица, каким данные зоны уделены в бессрочное использование вплоть до внедрения в действия Земельного кодекса: к примеру, с целью постройки в их загородных домов с целью реализации их физическим лицам, проведения определенных работ, использования согласно конкретному целевому назначению (разработки карьеров, добычи отложение) и т.п.

При разрешении споров в подобных ситуациях не каждый раз могут быть использованы однообразные законные комбинация.

Подобным способом, при нехватке соответствующего законного регулирования особенное внимание обязано уделяться в любом определенном случае отличительным чертам спорных правоотношений. "Стандартные" подходы к их позволению неприемлемы в том числе и в вариантах, если используются одни и эти же нормы при чрезвычайно сходных условиях.

Установленные Земельным кодексом ограничения в использовании земледельческими зонами в праве непрерывного (бессрочного) использования имеют все шансы спровоцировать проблемы о применении законов,



Проблема с платностью землепользования:

Изучение норм, затрагивающих приобретения земельных участков безвозмездно либо за надлежащую оплату, кроме того свидетельствует о мало точном постановлении законодателем данного вопроса, то что приводит к их разночтению и неимению однообразного объяснения. Один из основных принципов земельного законодательства принцип платности использования земли (ст. 1 ЗК РФ).

Земельный кодекс учитывает ряд ситуации, если земельные участки могут передаваться в имущество безвозмездно. Они установлены в ст. 20, 21, 36 ЗК Российской Федерации и затрагивают в соответствии с этим граждан, имеющих земельными участками в праве непрерывного (бессрочного) использования либо обладающих их в вечном наследуемом владении, а кроме того церковных учреждений, которые обладают в имущества сооружения, строения, постройки церковного и благотворительного направления, находящиеся в земельных участках, пребывающих в общегосударственной собственности. Несмотря на определенность позиции законодателя согласно этому вопросу, содержащаяся в п. 2 ст. 3 Закона № 137 ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", непосредственно эта мера обязует определенных юридических лиц переделать возможность



непрерывного (бессрочного) использования земельными участками, в некоторых случаях бесосновательно рассматривается равно как основа с целью безвозмездного предоставления земельного участка в случае подобного реоформления.

Таким образом, присутствие определения стоимости земельного участка согласно соглашению купли-продажи, заключаемому в согласовании с ст. 36 ЗК Российской Федерации, необходимо придерживаться властной нормой Закона № 137 ФЗ, где говорится о определенных обстоятельствах установления цены земельного участка.

При использовании ст. 2 Закона № 137 ФЗ способен возникнуть вопрос о том, которые результаты повлечет обстоятельство установления в соглашении стоимости земли в отсутствии учета условий названной статьи: принятие соглашения незаключенным либо принятие недействительным соот





С одной стороны, в соответствии с ст. 555 ГК Российской Федерации контракт реализации недвижимости обязан учитывать стоимость данного собственности. В случае если в соглашении не имеется согласованное сторонами в письменной форме требование о стоимости недвижимости, контракт является незаключенным. Присутствие в данном принципов установления стоимости, определенные п. 3 ст. 424, не применяются. Отнесение законодателем стоимости к существенным условиям соглашения купли-продажи земельного участка сопряжено с особыми свойствами недвижимого имущества, воздействием на его цену различных внешних факторов и, в конечном итоге, с невозможностью применения основ аналогии и сравнимости.

Помимо этого, не во всех случаях имеется вероятность непосредственно использовать соответствующую минимальную ставку земельного налога (в отдельных субъектах минимальная сумма не определяется конкретной суммой).

С другой стороны, ст. 180 ГК Российской Федерации позволяет возможность признания недействительной части сделки, в случае если возможно допустить, то что операция была бы осуществлена и без включения недействительной части. Но этот принцип никак не может быть отнесен к этой части сделки, что названа нормативным законным(правовым) актом либо соглашением как существенное условие.



Поэтому и при возможности определения наименьшей ставки земельного налога в определенный земельный участок договор в отсутствие предписания в немой определенной стоимости территории обязано признаваться недействительным.

Требования о предоставлении земельных участков безвозмездно при переоформлении права постоянного (пожизненного) использования земельным участком в некоторых случаях заявлялись персональными бизнесменами. Как ранее подмечалось, п. 5 ст. 20 Земельного кодекса определено, то что жители, владеющие земельными участками в праве постоянного (бессрочного) использования, обладают возможность купить их единоразово безвозмездно в имущество.

Данную норму в отдельных вариантах пытались применять граждане, исполняющие коммерсантскую деятельность без образования юридического лица, при обращении в арбитражный суд с требованием о признании недействительными заключений уполномоченных организаций о отказе в безвозмездном предоставлении им земельных участков.



Так, п. 1 ст. 81 Земельного кодекса установлено, что гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с данным Кодексом, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве. В соответствии со ст. 12 ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" граждане, которые заинтересованы в предоставлении им земельных участков для создания фермерского хозяйства, подают в соответствующий орган заявления, в которых, в частности, наряду с целью использования земельных участков (создание, осуществление деятельности фермерского хозяйства, его расширение), испрашиваемым правом на предоставляемые земельные участки (в собственность или аренду) должны быть указаны условия предоставления земельных участков в собственность (за плату или бесплатно). Вопрос же о предоставлении земельного участка в собственность за плату или бесплатно определяется соответствующим нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации



Остается открытым вопрос, связанный с передачей земельных участков за оплату либо безвозмездно в этих вариантах, если в их отсутствие строений, построек, сооружений либо их постройка не окончена. Указ № 137 ФЗ устанавливает платность передачи земельных участков, только лишь в случае если в их существует надлежащая недвижимое имущество. С целью этого для того чтобы разобраться с любым конкретным эпизодом, вероятно, следует принимать во внимание правоотношения, согласно которым возникли соответствующие права у лиц, призывающих переоформления земельных участков в имущество. Представляется, что в зависимости от природы этих правоотношений могут использоваться как правила, установленные ст. 36 ЗК Российской Федерации, так и положения ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

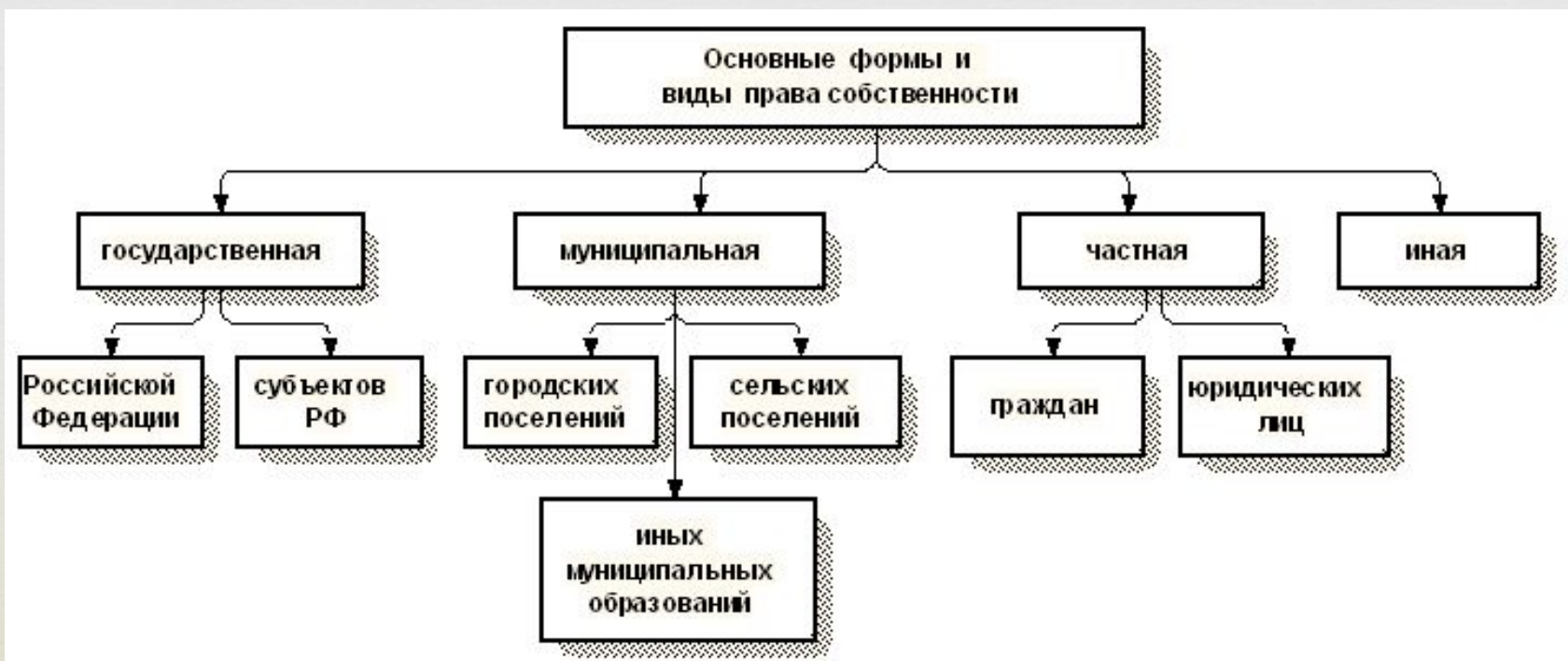
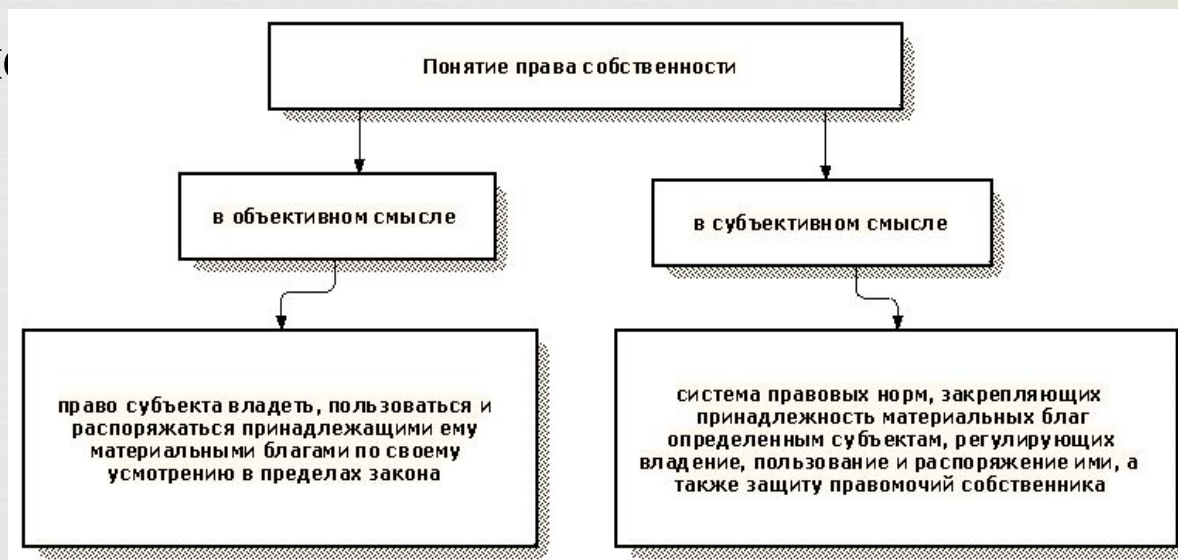
Вопрос связанный с приватизацией земельных участков:

Приватизация земельных участков - это метод получения в личную имущество земельных участков, пребывающих в общегосударственной либо городской собственности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 28 ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.



Приложения по теме



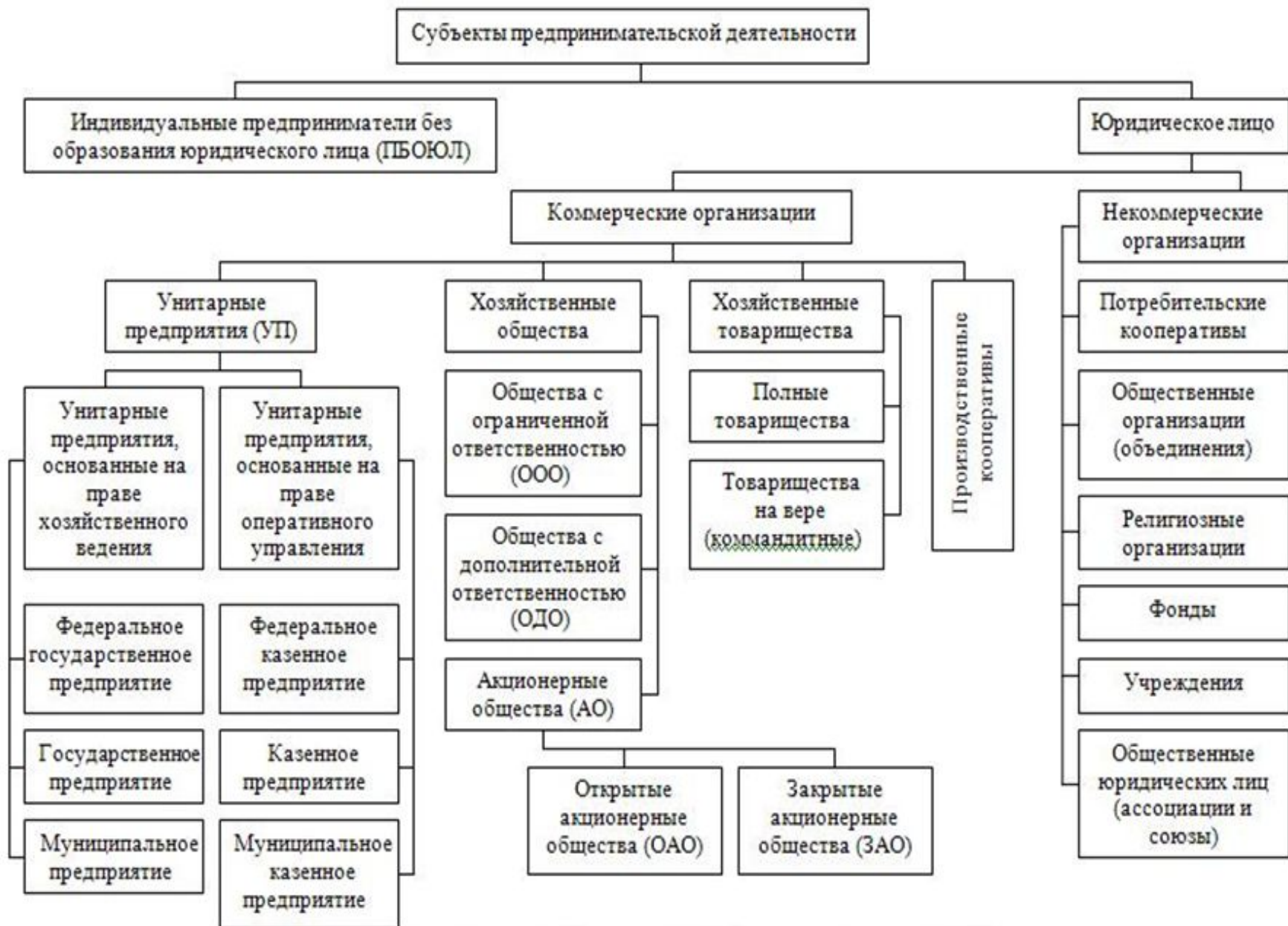


Рис.1. Схема организационно-правовой формы предприятий

Конец