

Тема 5.

Особенности отдельных договоров в отношении

земельных участков

План занятия

- Купля-продажа
- Мена
- Рента
- Ипотека
- Наследование

IV. Desvalorização monetária - Em 1923, o marco sofreu uma desvalorização em relação ao dólar

- Usar para combater inflação
- Para as crianças brincarem

Sociologia da dívida

Em Abril de 1919, sob o projeto do presidente Wilson e com a esperança de evitar outro conflito mundial, surgiu a SDN (Sociedade das Nações)

Objetivo: fomentar a paz e a entreeajuda internacional através da cooperação econômica e financeira, da redução do armamento e da resolução dos conflitos pelo via pacífica.

Constituição: Na SDN, reuniam-se, regularmente, os Estados membros em Assembleia Geral. Destes apenas 9 formaram o Conselho de Segurança (preparação dos trabalhos)

Secretariado (preparação dos trabalhos)

Eta constituída por outros organismos:

- Tribunal Internacional de Justiça
- Banco Internacional
- Comissão permanente dos mandatos
- Organização Internacional de trabalho

mas a SDN estava condenada ao fracasso, devido a varios fatores:

- I. Países vencidos, como a Alemanha, que eram uma ameaça a paz, não faziam parte da SDN
- II. Muitos países não ficaram ligados as resoluções tomadas pela SDN
- III. Apesar da existência de um mecanismo de resolução de conflitos, a SDN não conseguiu evitar o conflito de 1939

Купля-продажа земельного

Понятие (ст. 454 ГК РФ) участка

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Купля-продажа земельного участка

Объект (ст. 27 ЗК РФ)

- Только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
- Обязательна информация об обременениях и ограничениях

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Купля-продажа земельного

Существенные условия участка

- Наименование товара (ст. 455 ГК РФ) + данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ст. 554 ГК РФ).
- Количество товара (ст. 465 ГК РФ)
- Цена (ст. 555 ГК РФ)

Купля-продажа земельного участка

**Основные характеристики ЗУ
(ст. 8 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)**

- вид объекта недвижимости (земельный участок)
- кадастровый номер и дата его присвоения
- описание местоположения объекта недвижимости
- ранее присвоенный государственный учетный номер
- площадь
- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Купля-продажа земельного

Условия договора (ст. 37 ЗК РФ)

участка

Не может быть установлено:

- Право продавца выкупить ЗУ обратно
- Ограничение покупателя по распоряжению земельным участком
- Ограничение ответственности продавца при предъявлении прав на ЗУ третьими лицами

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Купля-продажа земельного

Оформление (ст. 550, 551 ГК РФ)

участка

- Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.
- Несоблюдение формы договора → недействительность.
- Обязателен передаточный акт или иной документ о передаче (ст. 556 ГК РФ)
- Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Купля-продажа земельного

Из государственной и муниципальной собственности

участка (гл. V.1 ЗК РФ)

По общему правилу – торги в форме аукциона

<https://torgi.gov.ru/>

Без торгов:

- ЗУ, образованные из ЗУ, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, по договору о комплексном освоении территории
- ЗУ, образованных из ЗУ, предоставленного НКО, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства – членам этой НКО
- ЗУ, на которых расположены здания, сооружения – собственникам таких зданий, сооружений (по ст. 39.20 ЗК РФ)
- ЗУ из постоянного (бессрочного) пользования – юридическим лицам (кроме п.2 ст.39.9 ЗК РФ)

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Купля-продажа земельного

Из государственной и муниципальной собственности участка (гл. V.1 ЗК ГК РФ)

Без торгов (порядок: ст. 39.14 - 39.17 ЗК РФ):

- ЗУ крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации (по ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)
- ЗУ для сельского хозяйства из аренды гражданину или ЮЛ по истечении 3 лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования ЗУ и подачи заявления о заключении договора купли-продажи без проведения торгов до дня истечения срока аренды
- ЗУ гражданам для ИЖС, ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности (по ст. 39.18 ЗК РФ)
- ЗУ гражданам по ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Купля-продажа земельного

Из государственной и муниципальной собственности
участка
(гл. V.1 ЗК ГК РФ)

Цена (ст. 39.4 ЗК РФ):

- По результатам аукциона / по начальной цене
- По Постановлению Правительства РФ от 26 марта 2015 № 279 «Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов»
 - по кадастровой стоимости
 - 60 % кадастровой стоимости
 - 2,5 % кадастровой стоимости
- Бесплатно (ст. 39.5, 39.19 ЗК РФ)

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Купля-продажа земельного

участка
Из земель с/х назначения
(ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

- Субъект РФ или муниципальное образование имеет преимущественное право покупки ЗУ
- Продавец обязан известить в письменной форме ОИВ субъекта РФ или ОМСУ
- Продажа третьему лицу, если отказ или «молчание» субъекта или МуНО в течение 30 дней со дня поступления извещения
- Иначе – ничтожность сделки

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Мена земельного участка

Понятие (ст. 567 ГК РФ)

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

Особенности – как и для купли-продажи (ст. 37 ЗК РФ)

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Мена земельного участка

Из государственной или муниципальной собственности (гл. V.2 ЗК РФ)

- Обмен на ЗУ в частной собственности
- При изъятии ЗУ для государственных или муниципальных нужд
- ЗУ предназначен для размещения объекта социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры (или объекты уже расположены)

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Мена земельного участка

Из государственной или муниципальной собственности (гл. V.2 ЗК РФ)

Условия договора (ст. 39.22 ЗК РФ):

- Разрешается обмен ЗУ с разными ВРИ
- Здания и сооружения на ЗУ – тоже предмет мены
- Обязательная оценка недвижимости при заключении мены
- Цена ЗУ равнозначная, кроме случаев изъятия
- Объекты инфраструктуры на ЗУ могут передаваться государству безвозмездно

Рента земельного участка

Понятие (ст. 583 ГК РФ)

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Рента земельного участка

Форма договора (ст. 584 ГК РФ)

- Обязательно нотариальное удостоверение
- «...а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации» (после 01.03.2013 – не требует)

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Рента земельного участка

Особенности

- Является обременением земельного участка (ст. 586 ГК РФ)
- Получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на ЗУ (ст. 587 ГК РФ)

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Ипотека земельных участков

Понятие (ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Ипотека земельных участков

Предмет (ст. 62 – 63 ФЗ «Об ипотеке»)

- ЗУ, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте
- ЗУ в муниципальной собственности, ЗУ, государственная собственность на которые не разграничена, если такие ЗУ предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства
- Арендные права
- ЗУ в государственной или муниципальной собственности
- Части ЗУ, площадь которой меньше минимального размера

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Ипотека земельных участков

Особенности

- Распространяется на здания и сооружения на ЗУ (ст. 64 ФЗ «Об ипотеке»)
- Залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить здания или сооружения (ст. 65 ФЗ «Об ипотеке»)
- При реализации ЗУ приобретатель имеет право менять ВРИ, если это разрешено законом
- При реализации ЗУ из земель с/х назначения должна учитываться сезонность сельхозработ и возможность получения дохода (ст. 68 ФЗ «Об ипотеке»)

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Наследование земельных

участков (ст. 1110 ГК РФ)

При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование

Наследование земельных

Особенности (ст. 1181, 1182 ГК РФ)

участков

- ЗУ или право пожизненного наследуемого владения ЗУ входит в состав наследства, наследуется на общих основаниях. Специальное разрешение не требуется.
- Вместе с ЗУ наследуются поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, растения в границах ЗУ
- Раздел ЗУ осуществляется с учетом его минимального размера. При невозможности раздела → переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого ЗУ.
- При нарушении требований ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» ЗУ должен быть отчужден в течение года (ст. 11 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

Купля-продажа

Мена

Рента

Ипотека

Наследование