

ПЕРЕХОД ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРИ ПЕРЕХОДЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ



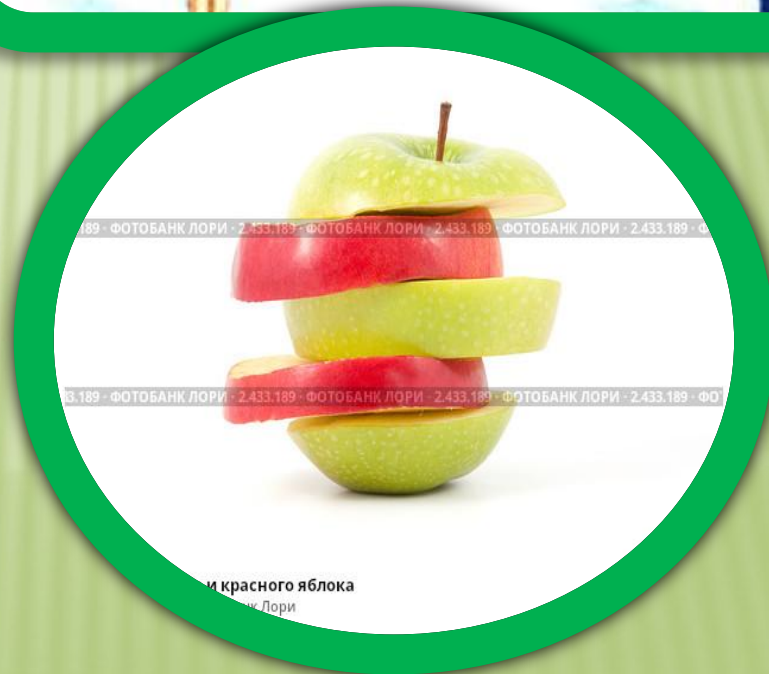
ПЕРЕХОД ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРИ ПЕРЕХОДЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ (СТ.45 ЗК РФ).

При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.



Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.



ГК РФ СТАТЬЯ 250. ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ

1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности **имеют преимущественное право покупки** продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.
2. **Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников** долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.



Если остальные участники долевой собственности **не приобретут** продаваемую долю в праве собственности



со дня извещения, **продавец вправе продать** свою долю любому лицу.

В случае, если все остальные участники
долевой собственности в письменной
форме _____

от реализации преимущественного права
покупки продаваемой доли, такая доля
может быть продана постороннему лицу
ранее указанных сроков. **При продаже**
доли **с нарушением** преимущественного
права покупки любой другой участник
долевой собственности имеет **право**
перевода на него прав и обязанностей
покупателя.

Уступка преимущественного права
покупки доли не допускается.



Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 (Ограничения оборотоспособности земельных участков) настоящего Кодекса;
- отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.



- Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.
- ~~Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.~~
- Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.



Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 настоящего Кодекса.

Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, сооружений, на которые это правило не распространяется.



ЗК РФ, СТАТЬЯ 5. УЧАСТНИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.



ЗК РФ, СТАТЬЯ 15. СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.



ЗК РФ, Статья 22.

Аренда земельных участков

Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

