Министерство образования Саратовской области
Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение Саратовской области
«Базарнокарабулакский техникум агробизнеса»

ДИПЛОМНЫЙ ПРОЕКТ

Тема: Продажа муниципальных земель

Выполнила студентка группы 4-3
Лаптева А.
Проверил руководитель выпускной квалификационной работы
Зайчикова Наталья Александровна

Актуальность моего проекта состоит в том что состояние экономики нашего государства находится в прямой зависимости от того, насколько рационально используются национальные природные ресурсы, в том числе и земля. Одним из условий повышения эффективности ее использования является создание продуманного, гибкого и надежного оборота земельных участков, позволяющего обеспечить перераспределение их под контролем государства как в хозяйственных, так и в иных целях.

Итак, целью настоящей работы является исследование договора купли-продажи земельного участка.

Объект работы – общественные отношения, складывающиеся в связи с возникновением, изменений и прекращением прав и обязанностей сторон в отношении отчуждения и приобретения права собственности на земельный участок.

Предмет работы – действующее гражданское и земельное законодательство, регламентирующее порядок и особенности заключения, исполнения и прекращения договора купли-продажи земельного участка.

Для достижения указанной выше цели перед работой были поставлены следующие задачи:

1. Определить понятие земельного участка.
2. Изучить свойство оборотоспособности земельных участков.
3. Определить понятие и особенности договора купли-продажи земельного участка.
4. Определить состав сторон договора купли-продажи земельного участка.
3. Исследовать порядок и особенности заключения договора купли-продажи земельного участка.
4. Исследовать правила исполнения договора купли-продажи земельного участка.
5. Изучить особенности расторжения договора купли-продажи земельного участка и основания его недействительности.

Раздел 1. Земельный участок как объект купли-продажи

Земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Она рассматривается как природный объект (составная часть природы) и одновременно как природный ресурс с точки зрения ее охраны и использования (извлечения полезных свойств) в целях удовлетворения различных потребностей человека . В этом качестве земля и связанные с ней общественные отношения являются объектом правового регулирования природоохранного, и прежде всего земельного, законодательства.

Как и любая другая вещь, земельный участок, отвечающий требованиям гражданского и земельного законодательства, может быть предметом аренды, купли-продажи и других сделок, в результате которых возникают, переходят и прекращаются вещные и иные права на землю. В этом качестве он является объектом не только земельных (связанных с использованием и охраной земель), но и множества гражданско-правовых отношений, прежде всего имущественных

Для того чтобы земельный участок мог стать объектом не только земельных, но и гражданско-правовых отношений, объектом субъективных гражданских прав (в том числе арендных), он должен пройти государственный кадастровый учет по правилам ст.70 Кодекса. Если земельный участок может быть разделен в натуре в результате проведения землеустройства на две или более частей, каждая из которых после раздела будет соответствовать правилам абз.2 п.2 ст.6 Кодекса, то каждая такая его часть будет рассматриваться как самостоятельный земельный участок (см. первый абзац указанного пункта), представляющий собой объект земельных и гражданско-правовых отношений, объект гражданских прав, который должен пройти государственный кадастровый учет по установленным правилам.

На практике целесообразно учитывать, что обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому вновь образованному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны (ч.4 ст.41 ГрК РФ). После того, как я выявила сущность земельного участка как объекта купли-продажи, я считаею необходимым, дать общую характеристику купли-продажи земельных участков. Этому посвящен следующий раздел данного исследования.

Понятие земельного участка

Земельный участок - это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, определенное правовое положение, качественную оценку, стоимость, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Если обобщить имеющиеся законодательные и доктринальные определения земельного участка, то можно было бы назвать следующие восемь его общих признаков.

1. Земельный участок всегда есть некоторая часть поверхности земли.

2. Всякий земельный участок связан с землей как планетарным явлением.

3. Каждый участок обладает и качественными характеристиками, но в одних случаях они (например, данные бонитировки, наличие гумусного слоя и т.п.)

4. Земля - всегда физически сложный, структурированный объект действительности, сложным является она и в качестве объекта сделок.

5. В составе земельного участка необходимо выделять вертикальный и горизонтальный срезы, позволяющие установить пространственные масштабы данного земельного участка.

6. Земельный участок подлежит идентификации.
Едином государственном реестре указываются следующие основные сведения о земельных участках:
а) кадастровые номера;
б) местоположение (адрес);
в) площадь;
г) категория земель и разрешенное использование земельных участков; д) описание границ земельных участков и их отдельных частей;
е) зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); ж) экономические характеристики;
з) качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия;
и) наличие объектов недвижимого имущества.
7. Земельный участок обладает свойством делимости.

Оборотоспособность земельных участков

Оборотоспособность объектов гражданских прав и означает допустимость совершения сделок и иных действий, направленных на их передачу в рамках гражданско-правовых отношений. \В соответствии с п. 2 ст. 129 ГК РФ объекты могут быть как изъяты из оборота, так и ограничены в обороте. Изъятие объектов гражданских прав из оборота либо их ограничение - явление в частном праве нередкое. Перечень участков, изъятых из оборота, в отношении которых недопустимы гражданско-правовые сделки, предусмотрен п. 4 ст. 27 ЗК РФ (находящиеся в федеральной собственности государственные природные заповедники, участки под зданиями и сооружениями) Отдельные требования к земельным участкам при их обороте установлены с учетом ограниченности земли, ее незаменимости, плодородия и т.п. Такого рода требования могут предъявляться не только к самим участкам, но и к сторонам сделки.

Исключение составляют сделки с земельными участками, предоставленными для жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, а также занятые зданиями, строениями, сооружениями (т.е. на них распространяются нормы ЗК РФ).

Раздел 2. Договор купли-продажи земельного участка

Договор купли продажи земельного участка предполагает такие правоотношения между сторонами, при которых продавец обязуется передать земельный участок в собственность другой покупателю. Обязанностью покупателя являются действия по принятию земельного участка и уплате за него определенной денежной суммы (цены). Эти условия составляют основное содержание рассматриваемого договора.

К существенным условиям рассматриваемого договора относится условие о предмете договора и стоимости (цене) земельного участка, выставленного на продажу (**ст. 555 ГК РФ**). Если в договоре не прописано это условие, он считается не заключённым. В договоре обязательно должна содержаться информация, позволяющая точно определить объект недвижимости, подлежащие передаче покупателю на основании договора купли-продажи **(ст. 554 ГК РФ**). Отсутствие таких сведений приводит к тому, что данное условие считается не согласованным сторонами, а сам договор признаётся не заключенным. Составление договора купли-продажи земельного участка может быть довольно сложным для человека, не имеющего глубоких юридических знаний, поэтому граждане, оформляющие куплю-продажу этой недвижимости, могут либо воспользоваться услугами юриста, либо постараться самостоятельно найти и заполнить шаблон договора купли продажи земельного участка.

Договор купли-продажи ЗУ

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №___

г. _____ "___"_____ ____ г.

Мы, нижеподписавшиеся:
_____, дата рождения _____ г., паспорт _____, выдан _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Продавец**» с одной стороны и
_____, дата рождения _____ г., паспорт _____, выдан _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Покупатель**», при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил **Земельный участок,** общей площадью _____ (_____) кв. м., находящийся по адресу: _____. Кадастровый номер земельного участка: _____. Категория земельного участка: _____. Разрешенное использование земельного участка: _____.

1.2. Указанный земельный участок принадлежит «**Продавцу**» на праве собственности на основании
_____
_____,
Право собственности «**Продавца**» подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности № _____ от "___"_____ ____ г., выданным _____.

1. 1.3. Указанный земельный участок ранее не отчуждался, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. «**Продавец**» продал, а «**Покупатель**» купил земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора «**Продавец**» и «**Покупатель**» не могли знать.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Указанный **Земельный участок** «**Продавец**» продает «**Покупателю**» по цене _____ (_____) рублей. Всю сумму, за указанный земельный участок на момент подписания настоящего договора «**Покупатель**» оплатил «**Продавцу**» полностью/ частично в размере _____(_____) рублей.
Оставшаяся часть оплаты в размере _____(_____) рублей будет передана «**Покупателем**» «**Продавцу**» в срок _____.

3. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Порядок государственной регистрации недвижимости и сделок с ней, а также добровольность нотариального удостоверения сделки «**Сторонам**» известны.

. Стороны договора купли-продажи земельного участка

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ договор купли-продажи земельного участка должен заключаться с соблюдением требований статей 454 - 491 и 549 - 557 ГК РФ, а также особенностей, которые установлены в ст. 37 ЗК РФ. Продавать можно только те участки, которые прошли государственный кадастровый учет. 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. Целью установления этих особенностей является защита прав покупателя. Договор купли-продажи земельных участков является консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим). Он определяется как соглашение сторон о том, что продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок за определенную плату.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования

Граждане для совершения гражданско-правовых сделок с недвижимостью должны обладать правоспособностью и дееспособностью в соответствии с гражданским законодательством.

Правоспособность гражданина - это его способность иметь гражданские права и нести обязанности (гражданская правоспособность). В содержание правоспособности гражданина входит, наряду с другими правами, право совершать любые сделки, не противоречащие законодательству, и нести обязанности, вытекающие из существа совершенных сделок

Заключение договора купли-продажи земельного участка

Заключение договора - это достижение сторонами соглашения по всем существенным условиям договора и придание такому соглашению требуемой законом формы. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной (п. 2 ст. 432 ГК РФ).

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка являются условия о его предмете и цене (п. 1 ст. 432, ст. 554, п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Цена земельного участка, находящегося в частной собственности, может быть определена соглашением продавца и покупателя, профессиональным оценщиком или по итогам торгов (если собственник участка принял решение продать его на торгах).

Раздел 3. Исполнение и расторжение договора купли-продажи земельного участка

На рынке хозяйственного оборота участков земли сделки по отчуждению этих объектах, реализуемые путем заключения договоров купли-продажи, занимают главенствующее место, так как именно в этом правоотношении реализуется переход права собственности от одного субъекта к другому, в результате чего участок земли меняет своего правообладателя.

Способы расторжения договора купли-продажи Специфика земли, как объекта правоотношений, обуславливает особенности расторжения сделок по купле-продаже участков. Отечественная правовая система устанавливает следующие основания для расторжения договоров купли-продажи земли:

По соглашению сторон.

В одностороннем порядке.

По решению судебного органа.

После предоставления в регистрирующий орган документов, подтверждающих факт расторжения сделки, проходит обычная процедура, предусмотренная для регистрации прав: проверка документов на предмет законности и соответствию действующему законодательству, после чего происходит внесение сведений в реестр прав.

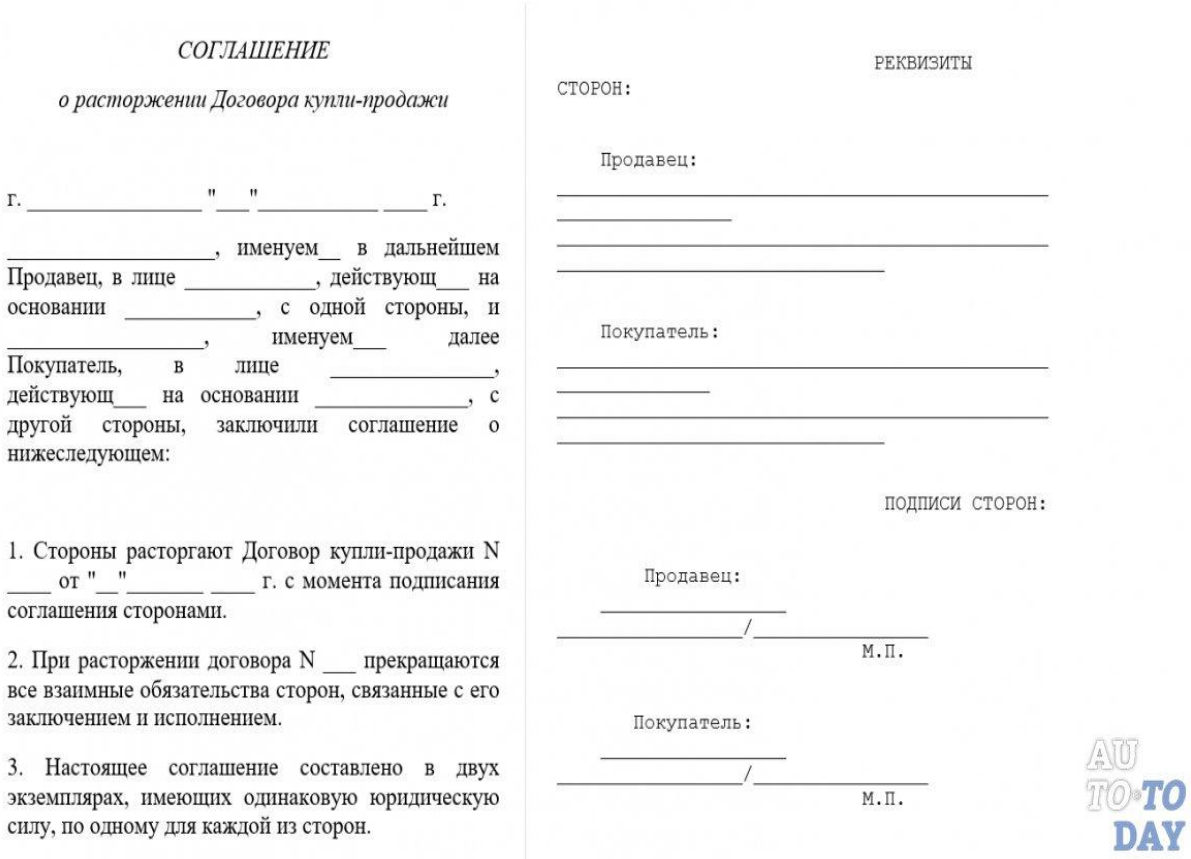
С момента внесения сведений в реестр наступают юридические последствия расторжения сделки купли-продажи участка земли.

Юридические последствия расторжения договора для третьих лиц

Основным и единственным последствием расторжения договора купли-продажи участка является отражением этого факта в сведениях единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Именно с этого момента наступают юридически значимые последствия как для самих сторон расторгнутой сделки, так и для третьих лиц.

После внесения сведений в ЕГРП о расторжении договора, стороны сделки не могут ссылаться на его условия в любых правоотношениях с третьими лицами.

Соглашение о расторжении договора купли-продажи



СОГЛАШЕНИЕ

о расторжении Договора купли-продажи

г. _____ "___"_____ ____ г.

_____, именуем__ в дальнейшем Продавец, в лице _____, действующ___ на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем___ далее Покупатель, в лице _____, действующ___ на основании _____, с другой стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. Стороны расторгают Договор купли-продажи N ____ от "__"_____ ____ г. с момента подписания соглашения сторонами.

2. При расторжении договора N ___ прекращаются все взаимные обязательства сторон, связанные с его заключением и исполнением.

3. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Продавец:

_____

_____

_____

Покупатель:

_____

_____

_____

_____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:

_____

_____/_____

М.П.

Покупатель:

_____

_____/_____

М.П.

AU TO TO DAY

Заключение

Таким образом, по результатам проведенного исследования можно сделать определенные выводы.

Под земельным участком как объектом земельных правоотношений понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Оборотоспособность земельных участков – это возможность свободного распоряжения земельными участками их собственниками путем отчуждения в собственность либо передачи во временное владение и/или пользование другим лицам, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Договор купли-продажи земельного участка можно определить как договор, по условиям которого одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В договоре купли-продажи земельного участка участвуют две стороны: продавец и покупатель

Предметом купли-продажи может быть любой не изъятый из оборота земельный участок. По отношению к данному предмету установлено особое требование, согласно которому предметом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (п. 1 ст. 37 ЗК РФ).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ