**Задание:**

Сделать конспект лекции и отправить на почту londonharry228@gmail.com до 20.00

**Операции с земельными участками**

**Земельный участок** является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характерные особенности позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

**Свойства земельного участка:**

- границы (внешние и внутренние)

- площадь (геодезическая – определяется по координатам углов, поворотов, границы; реальна (физическая) – это площадь земельных участков с учетом неровностей поверхности земли)

- описание границ:

* Геодезический, с помощью координат Х, У, дирекционного угла, горизонтального проложения.
* Семантический способ – описание границ в виде связанного текста путем описания прохождения отдельных частей границ земельного участка, расположенного между двумя характерными точками.

- характерные точки границ (в качестве характерных точек могут выступать:

* Точки поворота границ земельного участка
* Точка пересечения границы земельного участка с границей смежного земельного участка
* Вновь образованная точка на границе исходного участка при разделе земельного участка
* Точка пересечения границы земельного участка с линейным объектом или объектом природного характера)

**линейные** **объекты** – **это** различные коммуникации, которые служат для передачи сигналов или ресурсов.

**Виды земельных участков:**

- Лесной участок (земельный участок, образованный на территориях покрытых лесом)

- Полоса отвода (земельный участок, образованный под линейные объекты)

- Земельный отвод (земельный участок, образованный под разработку полезных ископаемых)

- Горный отвод (часть недр земли, которая предоставляется недропользователям для разработки залежей полезных ископаемых)

- Акватория – (земельный участок на водном объекте)

- Искусственный земельный участок (земельный участок на акватории)

- Садоводческий участок, огородный участок, дачный участок.

- Многоконтурный земельный участок (земельный участок, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров не являющихся смежными)

**Категорий в Земельном кодексе:**
1) земли сельскохозяйственного назначения;
2) земли поселений;
3) земли промышленности, и земли иного специального назначения;
4) земли особо охраняемых природных территорий и объектов;
5) земли лесного фонда;
6) земли водного фонда;
7) земли запаса.

**Существуют следующие виды сделок с земельными участками:**

* купля-продажа,
* дарение и мена,
* переход права собственности по наследству,
* рента,
* ипотека (залог).

В соответствии с Федеральным законом (о регистрации объектов недвижимости) все сделки с земельными участками подлежат обязательной государственной регистрации в местном Управлении Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

**При регистрации соответствующих договоров важно точно указать характеристики объекта сделки:**

* местонахождение объекта недвижимости,
* кадастровый номер земельного участка,
* площадь по правоустанавливающим документам или кадастровому плану,
* категория земель и целевое назначение.

**Сделка купли-продажи** — процесс приобретения земельного участка.

**Основные требования при проведении сделки купли – продажи:**

* Участок должен стоять на кадастровом учете
* Должны указываться сведения об обременениях и сервитутах
* Информация указывающая вид разрешенного использования
* Наличие линий ЛЭП, газопроводов и трубопроводов, подземных кабелей и т.д.

**Документы необходимые для государственной регистрации сделки купли – продажи:**

* Заявление о регистрации договора купли-продажи
* Подлинники и копии правоустанавливающих документов на земельный участок
* свидетельство о государственной регистрации права собственности на отчуждаемый объект, выданное УФРС.
* справка о нормативной стоимости земли и т.д.
* Выписка из домовой книги, сведения о проживающих в доме лицах, информация об отсутствии других землепользователей
* Договор купли-продажи объекта недвижимости
* Документы, удостоверяющие личность участников сделки
* Оплаченная государственная пошлина за регистрацию объекта недвижимости (договора)
* Кадастровый план земельного участка

**Дарение** — безвозмездная передача земельного участка в собственность. Пакет документов при гос. регистрации договора дарения, в целом, идентичен договору купли-продажи.

**Существуют ограничения, при которых не допускается сделка дарения, например:**

* Недопустимо заключать договор после смерти дарителя
* Дарение земельного участка находящегося в совместной собственности осуществляется при согласии всех собственников и т.д.

**Наследование** — одна из самых распространенных процедур с земельным участком.

Право собственности переходит по завещанию или при отсутствии завещания — по закону.

По наследству переходят земельные участки как находящиеся в собственности, так и на праве пожизненно наследуемого владения. Завещание составляется в письменной форме и заверяется нотариусом. Наследники по закону определяются в соответствии с законодательством. Свидетельство о праве на наследство не подтверждает право собственности на земельный участок и требует проведения государственной регистрации.

Сделки можно разделить **на подлежащие регистрации и не подлежащие регистрации**. По правовым последствиям на сделки об отчуждении **(влекущие переход права на недвижимость);** сделки, **не влекущие перехода прав.**

**1. Сделки об отчуждении** направлены на передачу недвижимости в собственность. К ним относятся:

**а) договоры купли-продажи.** По договору купли-продажи земельного участка продавец обя­зуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму. Договор купли-продажи земельного участка не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания.

Стороны договора не вправе изменять целевое назначение земельного участка, являющегося предметом договора. Также не подлежат самовольному изменению такие условия использования земельного участка, как охранные зоны и обременения участка.

При продаже земельного участка должен быть соблюден принцип единой судьбы земельного участка и объектов, которые на нем расположены.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

2. Цена недвижимого имущества, установленная соглашением сторон.

**б) договор мены.** На отношения сторон распространены правила о купле-продаже. Специальные правила заключаются в том, что:

· равноценность обмениваемых товаров;

· если обмен неравноценный, то оплачивается разница;

· одновременный переход права собственности на обмениваемые товары после исполнения обеими сторонами обязательств по их передаче.

**в) договоры дарения недвижимости.**

 По договору дарения не допускается встречная передача вещи, встречное предоставление права или наличие встречного обязательства.

**Не допускается дарение имущества малолетних и недееспособных** граждан их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами). **Не допускается дарение в отношениях между коммерческими организациями.**

**Дарение не может быть совершено на основании генеральной доверенности**, содержащей полномочия представителя на совершение разнообразных сделок с имуществом представляемого. К доверенности на совершение дарения установлены специальные требования, в ней должны быть указаны предмет дарения и одаряемый. В противном случае она ничтожна.

**Земельная рента** - доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков.

Ипотека на землю – это специальный вид кредитования, где залоговым имуществом выступает сам земельный участок (приобретаемый или тот, что уже находится в собственности). Понятие «земельная ипотека» подразумевает покупку земли под постройкой

**Ипотека предоставляется**

* на участки индивидуального жилищного строительства.
* земельные участки для ведения сельского, личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества.