**ЗАДАЧИ**

***Задача 1***

Немецко-российская фирма обратилась в мэрию г. Липецка с предложением о купле-продаже земельного участка общей площадью 3 га для строительства торгово-офисного центра фирмы.

Как определится выкупная цена земли?

Изменится ли решение мэрии, если земля находится в частной собственности?

Как должна оформляться такая сделка и какие затраты понесет эта фирма?

***Решение***

В силу п. 1 ст. 39.1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату.

Согласно п. 2 ст. 281 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) при определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

В соответствии со ст. 8 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

В Письме Министерства экономического развития РФ от 25.05.2010 № Д23-1914 отмечено, что цену выкупа целесообразно устанавливать арендатором земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с Законом об оценочной деятельности. Указанные положения применимы и в отношении договора купли-продажи.

Решение мэрии, если земля находится в частной собственности, изменится, т.к. она не будет являться собственником указанного земельного участка.

Согласно ч. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

В рассмотренной ситуации фирма понесёт расходы, равные уплаченной стоимости участка.

***Задача 2***

В связи со строительством новой железнодорожной ветки республиканского значения краевая администрация приняла решение об изъятии земельного участка, принадлежащего на праве частной собственности фермеру Махину. Он обратился в районный земельный орган с соответствующими возражениями.

Вправе ли краевая администрация принимать такое решение?

Какие гарантии предусмотрены ЗК РФ для граждан в случае изъятия земельных участков?

Как оформляется изъятие земельных участков?

***Решение***

В ст. 49 ЗК РФ установлено, что изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов: объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования.

Исходя из вышеизложенного следует, что краевая администрация вправе принимать такое решение.

Основные гарантии в случае изъятия заключаются в следующем:

1) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным только Земельным кодексом РФ;

2) принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Согласно п. 1-2 ст. 282 ГК РФ, если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда. Иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в суд в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения девяноста дней со дня получения правообладателем такого земельного участка проекта соглашения об изъятии.

Подробная процедура изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд регулируется гл. VII.1 ЗК РФ.

***Задача 3***

Дмитриев владеет земельным участком размером 45 соток, на котором выращивает картофель. 20 соток он решил передать приезжему дачнику из одной из стран СНГ.

При каких условиях такая сделка будет правомерной?

Как оформляется соответствующий договор, как он называется и какие элементы содержит?

Каковы правовые последствия данной сделки?

***Решение***

В случае, если данный земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, то в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» он может передаваться только в аренду.

Данная сделка будет правомерной при соблюдении следующих условий:

1) надлежащая форма сделки;

2) отсутствие прямых запретов в Земельном кодексе РФ на такую сделку.

Данный договор является договором аренды недвижимости.

Договор аренды содержит следующие обязательные условия:

1) стороны договора;

2) предмет договора.

Данная сделка из трех правомочий Дмитриева (владение, пользование, распоряжение), два передаёт арендатору, а именно владение и пользование. Дмитриев сохраняет право собственности на данный участок и может распоряжаться с ним, а также защищать свои права в судебном порядке.

***Задача 4***

Сергеев, до поступления в военный ВУЗ, проработал в колхозе 3 года. После окончания военного училища он в течение 20 лет проходил военную службу в различных регионах РФ. Выйдя на пенсию, он решил вернуться в колхоз и получить землю для ведения крестьянского хозяйства.

Имеет ли Сергеев на это право?

Каков порядок получения земли в таких случаях?

Какие действия должен предпринять Сергеев в случае отказа?

***Решение***

Сергеев имеет право на предоставление ему земельного участка для ведения крестьянского хозяйства на основании п. 6 ч. 2 ст. 39.10 ЗК РФ (в безвозмездное пользование).

Согласно ст. 39.14 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в следующем порядке:

1) подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». В случае, если земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, предстоит образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в уполномоченный орган может обратиться любой правообладатель здания, сооружения, помещения в здании, сооружении;

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»;

4) обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

В соответствии с ч. 6.1-7 ст. 12 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. Минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации.

В ч. 6 ст. 12 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» установлено, что решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка для осуществления фермерским хозяйством его деятельности может быть оспорено в судебном порядке.

**Список использованных источников:**

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. – Режим доступа : [КонсультанПлюс». – Загл. с экрана.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016)] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – Режим доступа : [КонсультанПлюс]. – Загл. с экрана.
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3813. – Режим доступа : [КонсультанПлюс]. – Загл. с экрана.
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.07.2016)] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018. – Режим доступа : [КонсультанПлюс]. – Загл. с экрана.
5. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : [федер. закон : принят Гос. Думой11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014)] // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249. – Режим доступа : [КонсультанПлюс]. – Загл. с экрана.
6. Письмо Минэкономразвития РФ от 25.05.2010 № Д23-1914 [Электронный ресурс] // Режим доступа : [http://zakonbase.ru/content/base/159774]. – Загл с экрана.