Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация

**«УРАЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»**

**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**

Учебно-методическое пособие по выполнению практических работ

для специальности «Земельно-имущественные отношения»

Екатеринбург

2014

Задания для практических работ разработаны на основе Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности СПО «Земельно-имущественные отношения», базовой подготовки, программы дисциплины «Земельное право»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Одобрено цикловой комиссией  геодезии и землеустройства | Составлено в соответствии с рабочей программой по дисциплине для специальности «Земельно-имущественные отношения» | | Председатель цикловой комиссии  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П.Куликова  10 сентября 2014г. | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.И. Овсянников  20 сентября 2014г. | |  |

Организация-разработчик: АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Разработчик: **Куликова В.П.,** преподаватель АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Настоящий практикум по дисциплине «Земельное право» подготовлен в соответствии с Государственным образовательным стандартом среднего профессионального образования по специальности «Земельно-имущественные отношения».

Пособие содержит задачи, составленные на основе анализа правоприменительной практики земельного законодательства. К каждой теме дан перечень нормативных правовых актов, позволяющих решить предлагаемые задачи и проанализировать проблемы, возникающие при применении земельного законодательства.

В практикум включены примеры решения задач, тестовые задания для проверки полученных знаний.

Для эффективной работы с данным изданием к практикуму прилагаются отдельные положения наиболее важных нормативных правовых актов: федеральный закон «О землеустройстве», федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории земель в другую»; федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости».

**Примеры решения задач по земельному праву**

**Задача 1.**

Гражданами был заключен договор купли-продажи жилого строе­ния, принадлежащего одному из них на праве собственности. Жилое строение расположено на земельном участке, используемом на праве пожизненного наследуемого владения. В договоре было указано, что земельный участок приобретается покупателем в собственность, а так­же, что право собственности на земельный участок возникнет после регистрации договора в территориальных органах Росимущества.

*Правомерен ли данный договор? Каковы полномочия лиц, использую­щих земельные участки на правах пожизненного наследуемого владения ?*

**Решение задачи:**

1. В соответствии с п.2.ст.266 ГК РФ если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.
2. В соответствии с п.2 ст.21 ЗК РФ земельный участок, используемый на праве пожизненного наследуемого владения может быть передан только по наследству. Иные сделки, за исключением передачи его в аренду или безвозмездное срочное пользование в соответствии со ст.267 ГК РФ не допускаются. Таким образом, договор, заключенный между гражданами, является неправомерным.

**Задача 2.**

Государственный инспектор, осуществляя контроль за исполь­зованием земель, обнаружил, что часть земельного участка, предо­ставленного предприятию «Вымпел», не используется по целевому назначению и захламлена строительным мусором.

*Какие меры могут быть применены к виновным лицам?*

**Решение задачи:**

1. В соответствии со ст.8.8. КоАП РФ к виновным лицам могут быть применены меры административной ответственности в виде штрафа за использование земель не по целевому назначению и засовершению действий, ухудшающих качественное состояние земель в виде захламления строительным мусором.
2. Если после наложения административного взыскания в виде штрафа предприятие «Вымпел» не приведет земельный участок в надлежащее состояние, то в соответствии с п.2 ст.54 ЗК РФ право пользование земельным участком будет прекращено в принудительном порядке.
3. В соответствии с п.3. ст. 76 ЗК РФ приведение земельных участков в пригодное для использование состояние при их захламлении осуществляется юридическими лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях за их счет.

**Практическая работа №1.**

**Тема: Система и источники земельного права.**

Цель: изучение особенностей источников земельного права в настоящее время.

Задачи:

1. Ознакомится с нормативно-правовыми актами, регулирующими земельные правоотношения.
2. Ознакомится с особенностями современного права.

Обсуждение основных вопросов темы и решение задач.

1. Понятие и общая характеристика источников земельного права

2. Конституционные основы земельного права

1. Земельный кодекс РФ и другие законы, регулирующие земельные отношения
2. Указы Президента РФ, нормативно-правовые акты Правительства РФ, министерств и ведомств РФ
3. Нормативно-правовые акты субъектов РФ и органов местного самоуправления

**Задачи:**

1.Житель г. Краснодара гр-н Ларин и проживающая в г. Москве гр-ка Медикова заключили договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, находящихся в Краснодарском крае. Однако в регистрации данного договора Медиковой было отказано на основании ч. 1 ст.36 Закона Краснодарского края «Об особом порядке землепользования в Краснодарском крае», устанавливающем запрет на совершение сделок с земельными участками на территории Краснодарского края, если стороной договора является гражданин, не имеющий регистрации права на постоянное проживание в Краснодарском крае.

Каким положениям законодательства противоречит данная норма закона Краснодарского края? Правомерен ли отказ в регистрации договора купли-продажи земельного участка в данном случае? Какие основания для отказа в регистрации прав на недвижимость и сделок с ними предусмотрены в действующем законодательстве?

2.Ознакомьтесь с нормами ЗК РФ и ГК РФ о единой судьбе земельного участка и расположенной на нём недвижимости и ответьте на следующие вопросы:

1. Какие права в отношении земельного участка имеет лицо, которое приобрело право собственности на строение (здание, сооружение)?
2. На каких правах прежний собственник строения мог пользоваться "соответствующей частью" земельного участка?
3. С какого момента покупатель строения вправе требовать оформления аналогичных прав на земельный участок, и с какого момента он обязан уплачивать земельный налог?
4. Какие требования к совершению сделок устанавливает ЗК РФ, если земельный участок и строение принадлежат одному лицу?

**Практическая работа №2**

**Тема: Управление земельным фондом**

Цель: изучение принципов, функций и видов государственного управления земельным фондом.

Задачи:

1. Ознакомится с понятием и общей характеристикой управления в области использования и охраны земель.
2. Ознакомится с видами и органами управления, их общей характеристикой.
3. Ознакомится с процедурой государственной регистрации земельных участков и сделок с ними.

**Задачи**:

1.Сотруднику НИИ Фатееву потребовались сведения о распределении земель по субъектам права на землю в одном из районов области. В земельной кадастровой палате Фатееву объяснили, что подобная информация выдается только юридическим лицам, поэтому необходимо письменное ходатайство дирекции института с указанием целей получения запрашиваемой информации. Правомерен ли отказ ФГУ ЗКП в выдаче гражданину Фатееву запрашиваемой информации? Каков порядок предоставления информации, внесенной в земельный кадастр?

2.Гражданин Новиков решил купить у гражданина Ковалева дачу с земельным участком. После составления договора купли-продажи они обратились в регистрационную палату для регистрации договора. В регистрации было отказано на том основании, что договор нотариально не удостоверен, а чертеж границ земельного участка не имеет кадастрового номера. Правомерен ли отказ? С какого момента право собственности переходит при отчуждении недвижимого имущества, в частности при отчуждении по договору купли-продажи? Решите дело.

3.Коллегией Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству и Правительства Московской области было принято постановление от 26 декабря 1996 г. №41/26-1-30/2478 «Об организации ведения государственного земельного кадастра Московской области» Пунктом 4 этого постановления утвержден основной перечень работ, выполняемых Мособлкомземом и входящими в его структуру подразделениями в интересах физических и юридических лиц. По смыслу постановления эти работы представляют собой платные услуги, которые должны оказываться специально созданными структурами по государственным расценкам, разработанным с участием федеральных органов (п. 5 названного постановления). Заместитель прокурора Московской области обратился в КС РФ с заявлением о признании недействительным п.4 указанного постановления. По его мнению, данный пункт постановления противоречит федеральному законодательству и Положению о комитете по земельным ресурсам и землеустройству Московской области, утвержденному постановлением Главы Администрации области от 1 июля 1994 г. № 154. Вправе ли Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Московской области выполнять платные работы, связанные с выполнением государственных функций и обязанностей? Соответствует ли требованию закона п. 4 указанного постановления? Решите дело.

4. Житель деревни Приходько заключил договор купли-продажи принадлежащего ему приусадебного земельного участка юридическому лицу. В регистрации договора было отка­зано со ссылкой на необходимость предварительного изменения разрешенного использования земельного участка. Приходько обратился за советом к адвокату.

1. Подготовьте ответ гражданину Приходько.
2. Кто и в каком порядке может изменить разрешенное использование земельного участка?

**Практическая работа №3, 8/1**

**Тема: Понятие и содержание землеустройства**

**Мониторинг земель и государственный земельный кадастр**

Цель: изучение правил учета, мониторинга земель, документов землеустройства.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, регулирующими мониторинг и ведение ГЗК.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в области мониторинга
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

Демонстрация мультимедийной презентации, схем по земельному праву.

1. Основы законодательства в области земельных отношений и кадастровой деятельности.  
 2. Основные положения Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».  
3. Состав сведений ГКН.

4. Основы законодательства в области земельных отношений и кадастровой

5. Информационное взаимодействие при ведении государственного кадастрового учета (ГКУ).  
6. Зоны с особыми условиями использования территории.

**Практическая работа №3, 8/2**

**Тема: Понятие и содержание землеустройства**

**Мониторинг земель и государственный земельный кадастр**

Цель: изучение правил учета, мониторинга земель, документов землеустройства.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, регулирующими мониторинг и ведение ГЗК.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в области мониторинга
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

*Демонстрация мультимедийной презентации, схем по земельному праву.*

1. Кадастровые работы.  
 2. Порядок согласования месторасположения границ земельных участков.  
 3. Межевой план. Требования к подготовке межевого плана.  
 4. Многоконтурные земельные участки. Порядок их формирования и учета.

**Практическая работа №3, 8/3**

**Тема: Понятие и содержание землеустройства**

**Мониторинг земель и государственный земельный кадастр**

Цель: изучение правил учета, мониторинга земель, документов землеустройства.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, регулирующими мониторинг и ведение ГЗК.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в области мониторинга
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

**Тест Земельный кадастр**

Раскройте цель ГЗК:

А) обеспечение органов гос. власти знаниями о хозяйственном, правовом состоянии земельных участков и всего зем. фонда Украины

Б) обеспечение органов местного самоуправления, юридических и физических лиц о правовом, природном состоянии земельного фонда Украины

В) обеспечение физических и юридических лиц о правовом, хозяйственном и природном состоянии земельного фонда Украины.

Г) обеспечение органов гос. власти, местного самоуправления, физ. и юридических лиц глубокими познаниями о природном, хозяйственном и правовом состоянии каждого зем. участка и всего зем. фонда Украины.

2. Каковы задачи ГЗК:

а) качественное проведение работ по зонированию земель, кадастровым сьемкам, бонитировке почв, оценки земель, регистрации земельных участков, а также учету количества и качества земель.

б) качественное проведение работ по зонированию земель, регистрации земельных участков, а также учету качества земель.

в) проведение работ по оценки земель, регистрации земельных участков.

г) качественное проведение работ по бонитировке почв, оценки земель, регистрации земельных участков.

3. Первое проявление земельно – кадастровых работ было:

а) более 3 тыс. лет до новой эры в Японии

б) более 2 тыс. лет назад в Европе

в) более 2 тыс. лет до новой эры в Древнем Египте

г) более 2, 5 тыс. лет назад в Азии

4. На какие виды был разделен земельный кадастр:

а) на усадьбы и угодья

б) на хозяйства, парцеллы, угодья.

в) на отдельные участки

г) на усадьбы, угодья и на отдельные участки

5. Содержание миланского ЗК:

а) составление в общинах планов с изображением зем. участка; разделение земли по качеству почв; определение валовой продукции и перевод ее в деньги; вычет из стоимости валовой продукции затрат

б) составление в общинах планов с изображением зем. участка; определение валовой продукции и перевод ее в деньги;

в) составление в общинах планов с изображением зем. участка; разделение земли по качеству почв; определение валовой продукции и перевод ее в деньги; вычет из стоимости валовой продукции затрат; определение среднего размера урожая каждого участка

г) определение валовой продукции и перевод ее в деньги; вычет из стоимости валовой продукции затрат; определение среднего размера урожая каждого участка

6. Каково место Земельного Кадастра среди других кадастров

а) ЗК играет важную роль и тесно связан с лесным, водным и с кадастром полезных ископаемых.

б) ЗК играет важную роль и тесно связан с лесным и водным кадастром.

в) ЗК ни с чем ни связан и выступает как отдельный кадастр, требующий особого изучения.

г) ЗК играет важную роль и тесно связан с лесным, водным, кадастром полезных ископаемых, а так же с природными ресурсами, т. к. земля является всеохватывающим фактором жизнедеятельности людей и требует всестороннего изучения.

7. Какова роль ЗК в управлении земельными ресурсами:

а) обеспечение проведения почвенных, катрографических, топографо - геодезических, геоботанических и других обследований и изысканий Учет качества и количества, бонитировка почв и их экономическая оценка, законодательное подтверждение права собственности на землю и обеспечение ее от одного собственника к другому

б) законодательное подтверждение права собственности на землю и обеспечение ее от одного собственника к другому.

в) обеспечение проведения почвенных, катрографических, топографо - геодезических, Учет качества и количества, бонитировка почв и их экономическая оценка.

г) Учет качества и количества, бонитировка почв и их экономическая оценка. законодательное подтверждение права собственности на землю и обеспечение ее от одного собственника к другому

8. Содержание ГЗК:

а) кадастровые сьемки и обследования, бонитировка почв, денежная оценка, гос. регистрация, учет качества и количества земель.

б) кадастровые зонирования, кадастровые сьемки и обследования, бонитировка почв

в) денежная оценка, гос. регистрация, учет качества и количества земель.

г) кадастровые зонирования, кадастровые сьемки и обследования, бонитировка почв, экономическая оценка земель, денежная оценка, гос. регистрация, учет качества и количества земель.

9. С какими дисциплинами ЗК тесно связан:

а) топография, геодезия, картография, математическая оценка

б) топографо-геодезиеские обследования, теоритическая экономика

в) землеустроительное проектирование, госуд. контроль за использованием земель, мониторинг земель, статистика, вычислительное программирование, право, почвоведение, топография, геодезия, картография, математическая оценка, математическая оценка.

г) госуд. контроль за использованием земель, топография, геодезия, картография, математическая оценка

10. Назначение ГЗК:

а) обеспечение органов гос власти и местного самоуправления, предприятий, учреждений, юридических и физических лиц, необходимой информацией, с целью регулирования земельных отношений, рационального использования и охраны земель, экологическая и экономическая обоснованность проектов землеустройства.

б) обеспечение органов гос власти и местного самоуправления, необходимой информацией, с целью рационального использования и охраны земель, экологическая и экономическая обоснованность проектов землеустройства.

в) обеспечение юридических и физических лиц, необходимой информацией, с целью регулирования земельных отношений, рационального использования и охраны земель, экологическая и экономическая обоснованность проектов землеустройства.

г) обеспечение органов гос власти необходимой информацией, с целью регулирования земельных отношений.

11. Каковы принципы ЗК:

а) единство, законность, доступность, объективность, очевидность

б) экономичность, очевидность, беспрерывность

г) беспрерывность, доступность,

д) единство, законность, доступность, экономичность, очевидность, беспрерывность, объективность

12. Какова задача основного ЗК:

а) установление изменений, которые произошли в использовании земель после проведения основного земельного кадастра.

б) начальное получение или уточнение ведомостей о природном, хозяйственном и правовом состоянии земель и внесение этих изменений в земельно-кадастровые документы.

в) обеспечение органов гос. власти необходимой информацией, с целью регулирования земельных отношений.

г) начальное получение ведомостей о природном и хозяйственном состоянии земель.

### 13. Текущий Земельный Кадастр:

а) установление и внесение в земельно-кадастровые документы изменений, которые произошли в использовании земель после проведения основного земельного кадастра.

б) установление изменений, которые произошли в использовании земель после проведения основного земельного кадастра.

в) внесение в земельно-кадастровые документы изменений, которые произошли в использовании земель

г) обеспечение детальной информацией о состоянии земельного фонда

**Практическая работа №3, 8/4**

**Тема: Понятие и содержание землеустройства**

**Мониторинг земель и государственный земельный кадастр**

Цель: изучение правил учета, мониторинга земель, документов землеустройства.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, регулирующими мониторинг и ведение ГЗК.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в области мониторинга
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

**Межевой план**

Задание: используя данные, приведенные ниже, необходимо подготовить межевой план в соответствии с требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (ред. от 25.01.2012) «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

Исходные данные:

Кадастровым инженером Ивановым И.И. (номер аттестата кадастрового инженера № 11-11-11) заключен договор подряда с Сидоровым А.С. на выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка, расположенного по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, сельское поселение Воробьёво, д. Гончаровка, ул. Магистральная, д. 9 (далее – Участок).

В ходе выполнения кадастровых работ кадастровым инженером в разное время были запрошены сведения государственного кадастра недвижимости в отношении Участка и кадастровый план территории на кадастровый квартал 40:13:110501.

По результатам рассмотрения вышеуказанных запросов органом кадастрового учета подготовлены и выданы кадастровому инженеру кадастровая выписка о земельном участке от 05.12.2012 № 40/12-180714 (далее – Кадастровая выписка) и кадастровый план территорииот 22.04.2013 № 40/13-70781 (далее – Кадастровый план территории 1).

Исходя из сведений, содержащихся в Кадастровой выписке, в государственном кадастре недвижимости содержатся следующие сведения в отношении Участка:

a) Кадастровый номер 40:13:110501:140;

b) Местоположение Участка установлено относительно ориентира, расположенногов границах участка с почтовым адресом: Калужская область, р-н Малоярославецкий,

д. Гончаровка, ул. Магистральная, д. 9;

c) Категория земель – земли населенных пунктов;

d) Разрешенное использование – для ведения подсобного хозяйства;

e) Площадь – 600 кв.м.;

f) Кадастровая стоимость – 153576 руб.;

g) Удельный показатель кадастровой стоимости – 255, 96 руб/м2;

h) Вид права – собственность;

i) Правообладатель - Петров А.Н.;

j) Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Стоит отметить, что для осуществления кадастровых работ, кадастровому инженеру заказчиком было предоставлено свидетельство о праве собственности на землю от 22.01.1993 № 1, выданное Петрову А.Н., при этом к указанному свидетельству приложен план земельного участка, составленный в 1993 году.

С целью определения координат характерных точек границ Участка кадастровым инженером осуществлен выезд на местность.

Согласно пояснениям заказчика Участок возделывается собственником с 1991 года, границы участка, обозначенные деревянным забором, на протяжении всего времени использования не изменялись.

С помощью электронного тахеометра SokkiaSET-530R (заводской номер № 140308, свидетельство о поверке № 020814 от 21.10.2012, действительно до 21.10.2013) полярным способом в системе координат СК-40 кадастровым инженером были определены координаты характерных точек границы Участка от пунктов опорно-межевой сети Гон-1, Гон-2.

При анализе полученных измерений и сведений, содержащихся в Кадастровом плане территории 1, кадастровым инженером выявлено, что Участок располагается в кадастровом квартале 40:13:110502.

В связи с вышеизложенным в органе кадастрового учета запрошен кадастровый план территории на указанный кадастровый квартал, а органом кадастрового учета изготовлен и выдан кадастровый план территории от 12.05.2013 № 40/13-70798 (далее – Кадастровый план территории 2).

Согласно Кадастровому плану территории 2 в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о соседних по отношению к Участку земельных участках с кадастровыми номерами 40:13:110502:103, 40:13:110502:132, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Дополнительные данные, необходимые для подготовки межевого плана:

1. Сведения о пунктах опорно-межевой сети:

А. Гон-1: 2 класс, X – 469607,33 Y – 1306677,42

Б. Гон-1: 2 класс, X – 469276,20 Y – 1306212,31

2. Координатыхарактерных точек границ Участка, определенные кадастровым инженером:

X – 469519,30 Y – 1306611,73

X – 469530,98 Y – 1306624,99

X – 469528,61 Y – 1306626,96

X – 469522,59 Y – 1306631,96

X – 469519,36 Y – 1306634,65

X – 469501,56 Y – 1306650,15

X – 469491,34 Y – 1306635,81

X – 469495,64 Y – 1306632,86

X – 469511,76 Y – 1306617,70

3. Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ Участка, вычисленная посредством программного обеспечения, составила 0,1 м.

4. Актуальные сведения государственного кадастра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:13:110502:103:

a. Местоположение - Калужская обл., р-н Малоярославецкий, д. Гончаровка;

b. категория земель - земли населенных пунктов;

c. вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства;

d. уточненная площадь - 2400 +/- 34 кв.м.;

e. вид права - общая долевая собственность;

f. правообладатели - Литвиненко М. С., Везанкина Г. В.; (Регистрационный номер: 40-40-13/020/2008-178 от 14.10.2008);

g. граница земельного участка установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | X | Y | Способ закрепления | Погрешность |
| 1 | 469466.86 | 1306606.59 | Закрепление отсутствует | 0.10 |
| 2 | 469479.15 | 1306620.74 | Закрепление отсутствует | 0.10 |
| 3 | 469491.34 | 1306635.81 | Закрепление отсутствует | 0.10 |
| 4 | 469440.70 | 1306677.33 | Закрепление отсутствует | 0.10  0.10 |
| 5 | 469428.65 | 1306661.18 | Закрепление отсутствует | 0.10 |
| 6 | 469421.41 | 1306644.91 | Закрепление отсутствует | 0.10 |

5. Актуальные сведения государственного кадастра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:13:110502:132:

a. Местоположение - Калужская обл., р-н Малоярославецкий, д. Гончаровка;

b. категория земель - земли населенных пунктов;

c. вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства;

d. уточненная площадь -1200 +/- 24 кв.м.;

e. вид права – собственность;

f. правообладатель - Сархова В. Е.

g. граница земельного участка установлена в соответствии с требованиями действующего законодательства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | X | Y | Способ закрепления | Погрешность |
| 1 | 469501.56 | 1306650.15 | Закрепление отсутствует | 0.20 |
| 2 | 469512.65 | 1306663.96 | Закрепление отсутствует | 0.20 |
| 3 | 469459.57 | 1306708.94 | Закрепление отсутствует | 0.20 |
| 4 | 469449.44 | 1306695.29 | Закрепление отсутствует | 0.20 |

6. Помимо земельных участков с кадастровыми номерами 40:13:110502:103, 40:13:110502:132 соседними по отношении к Участку являются земли неразграниченной государственной собственности.

При подготовке межевого плана также необходимо:

В разделе «Акт согласования местоположения границ земельного участка» указать границы, которые подлежат согласованию, и лиц с которыми, необходимо такое согласование провести.

**Практическая работа №4/1**

**Тема: Земельные сервитуты: понятие, содержание, виды**

Цель занятия: изучение института сервитута.

Задачи:

1. Ознакомится нормативно-правовой базой.
2. Рассмотреть виды сервитутов.
3. Ознакомится с содержанием каждого вида.

Темы для обсуждения:

1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23 ЗК РФ).

Литература:

1. Конституция РФ.

2.Гражданский кодекс РФ.

3.Земельный кодекс РФ.

4.Водный кодекс РФ.

5.Лесной кодекс РФ.

6.Закон РФ от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О государственной границе Российской Федерации».

7. Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

8.Федеральный закон от 31 мая 1996 г. № 61-ФЗ «Об обороне».

9.Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О госу­дарственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипоте­ке (залоге недвижимости)».

11.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О вве­дении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

12.Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О при­ватизации государственного и муниципального имущества».

13.Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

14.Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об об­щих принципах организации местного самоуправления в Российской  
Федерации».

**Практическая работа №4/2**

**Тема: Земельные сервитуты: понятие, содержание, виды**

Цель занятия: изучение института сервитута.

Задачи:

1. Ознакомится нормативно-правовой базой.
2. Рассмотреть виды сервитутов.
3. Ознакомится с содержанием каждого вида.

Темы для обсуждения:

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.
2. Публичный сервитут

Литература:

1. Конституция РФ.

2.Гражданский кодекс РФ.

3.Земельный кодекс РФ.

4.Водный кодекс РФ.

5.Лесной кодекс РФ.

6.Закон РФ от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О государственной границе Российской Федерации».

7. Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

8.Федеральный закон от 31 мая 1996 г. № 61-ФЗ «Об обороне».

9.Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О госу­дарственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипоте­ке (залоге недвижимости)».

11.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О вве­дении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

12.Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О при­ватизации государственного и муниципального имущества».

13.Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

14.Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об об­щих принципах организации местного самоуправления в Российской  
Федерации».

**Практическая работа №4/3**

**Тема: Земельные сервитуты: понятие, содержание, виды**

Цель занятия: изучение института сервитута.

Задачи:

1. Ознакомится нормативно-правовой базой.
2. Рассмотреть виды сервитутов.
3. Ознакомится с содержанием каждого вида.

Задача 1.

Смежные собственники земельных участков  приняли решение заключить договор об установлении сервитута. Дело в том, что гр. Николаев использует неогороженную часть земельного участка, принадлежащего на праве собственности гр. Петрову для стоянки своего автомобиля. Петров на заключение договора согласен, но желает предусмотреть в нем  условие о внесении за право пользование  частью его участка платежей в сумме 300 рублей в месяц. Николаев не возражает.

Существуют ли в данном случае основания для установления сервитута? Каким образом оформляется соглашение об установлении сервитута? Правомерно ли требование Петрова о внесении платежей? Вправе ли в дальнейшем Петров продать земельный участок? Сохранится ли в этом случае сервитутное право на землю Николаева?

Задача 2.

Два брата по наследству получили домовладение (дом и пристройка к нему). И разделили его, один получил пристройку, другой – дом, который огородил забором, закрыв проход к пристройке.

Вопросы: Вправе ли собственник огородить свой дом? Страдают ли интересы обладателя пристройки? Какой выход из данной ситуации?

Литература:

1. Конституция РФ.

2.Гражданский кодекс РФ.

3.Земельный кодекс РФ.

4.Водный кодекс РФ.

5.Лесной кодекс РФ.

6.Закон РФ от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О государственной границе Российской Федерации».

7. Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

8.Федеральный закон от 31 мая 1996 г. № 61-ФЗ «Об обороне».

9.Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О госу­дарственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипоте­ке (залоге недвижимости)».

11.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О вве­дении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

12.Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О при­ватизации государственного и муниципального имущества».

13.Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

14.Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об об­щих принципах организации местного самоуправления в Российской  
Федерации».

**Практическая работа №5/1**

**Тема: Возникновение прав на землю из договоров**

Цель: сформировать представление об основных способах возникновения прав на землю.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, которые регулируют отношения в сфере реализации прав собственности и иных прав на землю.

Темы для обсуждения:

1. Гражданско-правовые договоры и иные сделки как основания воз­никновения и прекращения прав на земельные участки.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государс­твенной или муниципальной собственности.

3. Приобретательная давность.

**Нормативные правовые акты**

1.Конституция РФ.

2.Гражданский кодекс РФ.

3.Земельный кодекс РФ.

4.Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

5.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке  
(залоге недвижимости)».

6.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введе­нии в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

7.Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте  
земель сельскохозяйственного назначения».

8.Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172- ФЗ «О пере­  
воде земель или земельных участков из одной категории в другую»

9. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262  
«Об утверждении Правил возмещения убытков собственникам зе­мельных участков, землепользователям, землевладельцам и аренда­торам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников зе­мельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендато­ров земельных участков либо ухудшением качества земель в резуль­тате деятельности других лиц».

**Практическая работа №5/2**

**Тема: Возникновение прав на землю из договоров**

Цель: сформировать представление об основных способах возникновения прав на землю.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, которые регулируют отношения в сфере реализации прав собственности и иных прав на землю.

**Задача 1.**

Администрация муниципального образования поселения по­становила передать в собственность гражданину П. земельный уча­сток площадью 20,75 м2 под квартирой, расположенный по адресу: р.п. Мокроус, ул. Первомайская, д. 26, кв. 8, согласно акту инвента­ризации от 25 августа 2008 г.

*Правомерно ли данное решение? Каков порядок предоставления земельных участков собственникам зданий, строений и сооруже­ний?*

**Задача 2.**

Администрация муниципального образования поселения, рас­смотрев заявление гражданки П., проживающей в с. Сергиевское, постановила:

1. изъять из земельного фонда администрации Сергиевского му­ниципального образования земельный участок площадью 0,14 га;
2. выделить в частную собственность земельный участок для ве­дения личного подсобного хозяйства гражданке П. площадью 0,10 га  
   по адресу: с. Сергиевское, ул. Мира, д. 29, кв. 2;
3. передать в аренду для закрепления за домовладением и веде­ния личного подсобного хозяйства гражданке П. земельный участок  
   площадью 0,04 га по адресу: с. Сергиевское, ул. Мира, д. 29, кв. 2.

*Соответствует ли данное постановление действующему земельно­му законодательству?*

**Задача 3.**

Фирма «Конус», занимающая встроенное помещение в жи­лом строении, обратилась в администрацию города с заявлением об оформлении права на земельный участок. Заявителю было предло­жено заключить договор аренды земельного участка площадью, про­порциональной площади занимаемого помещения. Размер арендной платы определялся с учетом местоположения земельного участка и вида деятельности, осуществляемой фирмой.

*Правомерны ли действия администрации города?*

**Задача 4.**

Фирма «Макрос», занимающая нежилое помещение, обратилась в администрацию города с заявлением об оформлении прав на земель­ный участок. В этом ей было отказано, поскольку в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ право на земельный участок имеют вла­дельцы зданий, строений, сооружений. Владельцы помещений не обя­заны оформлять права на земельный участок. Налоговая инспекция же потребовала от фирмы «Макрос» оплатить земельный налог с площади Участка, пропорциональной площади занимаемого помещения.

*Проанализируйте ситуацию.*

**Нормативные правовые акты**

1.Конституция РФ.

2.Гражданский кодекс РФ.

3.Земельный кодекс РФ.

4.Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

5.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке  
(залоге недвижимости)».

6.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введе­нии в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

7.Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте  
земель сельскохозяйственного назначения».

8.Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172- ФЗ «О пере­  
воде земель или земельных участков из одной категории в другую»

9. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262  
«Об утверждении Правил возмещения убытков собственникам зе­мельных участков, землепользователям, землевладельцам и аренда­торам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников зе­мельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендато­ров земельных участков либо ухудшением качества земель в резуль­тате деятельности других лиц».

**Практическая работа №6**

**Тема: Прекращение прав на землю.**

Цель: сформировать представление о способах прекращения прав на землю.

Задачи: 1. Познакомить студентов с НПА, которые регулируют процесс прекращения прав на собственность.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в названной области.
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

Темы для обсуждения:

1.Прекращение права на земельный участок в случае совершения  
земельного правонарушения.

2. .Отказ от права на земельный участок.

3. .Реквизиция земельного участка.

**Задача 1.**

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска о расторжении до­говора аренды земельного участка, заключенного между Москомземом и ОАО. Исковые требования истец обосновывал тем, что земельный уча­сток, предоставленный ответчику для строительства производственно-складской базы, не используется им в течение 7 лет. Суд посчитал, что это не является существенным нарушением договора аренды.

*Правомерно ли это?*

**Задача 2.**

ООО «Сэтон», использующее земельный участок на правах аренды для строительства здания аптеки, заключило с ЗАО «Эрка» договор переуступки прав аренды, зарегистрировав его в органах Федеральной регистрационной службы и согласовав с Москомзе­мом. В последующем Москомзем обратился с иском о расторжении Договора переуступки права в связи с неисполнением его условий (нарушены сроки завершения строительства здания аптеки). В су­дебном заседании было установлено, что у ЗАО «Эрка» право на земельный участок возникло за 4 месяца до истечения срока завер­шения строительства.

*Имеются ли основания для расторжения договора переуступки права на земельный участок?*

**Задача 3.**

000 «Стела» обратилось в арбитражный суд с иском к Леноб-лкомимущество о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка. Как установлено в судебном заседании, в заключе­нии договора купли-продажи земельного участка было отказано на том основании, что земельный участок уже был передан на правах аренды.

*Подлежат ли удовлетворению требования истца?*

**Задача 4.**

Постановлением Комитета по имуществу области ООО «Лагуна» был предоставлен земельный участок для размещения стоянки ав­томобильного транспорта. Использование земельного участка будет осуществляться без возведения объектов капитального строительства, поэтому участок предоставляется в порядке, установленном ст. 34 Зе­мельного кодекса РФ.

*Правомерно ли это?*

**Задача 5.**

В соответствии со ст. 22 и 30 Земельного кодекса РФ ООО «Вилт» был предоставлен в аренду сроком на 25 лет земельный участок пло­щадью 1 250 м2. В постановлении органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка указывалось, что участок нахо­дится на землях, арендованных совхозом «Пламя». Как указывалось в этом же постановлении органа местного самоуправления, права аренды на земельный участок совхоза «Пламя» были прекращены на основании его добровольного отказа от права аренды части участка. В связи с этим должны быть внесены изменения в договор аренды.

*Правомерно ли это постановление органа местного самоуправления ?*

**Нормативные правовые акты**

1.Конституция РФ.

2.Гражданский кодекс РФ.

3.Земельный кодекс РФ.

4.Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

5.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке  
(залоге недвижимости)».

6.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введе­нии в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

7.Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте  
земель сельскохозяйственного назначения».

8.Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172- ФЗ «О пере­  
воде земель или земельных участков из одной категории в другую»

9. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262  
«Об утверждении Правил возмещения убытков собственникам зе­мельных участков, землепользователям, землевладельцам и аренда­торам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников зе­мельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендато­ров земельных участков либо ухудшением качества земель в резуль­тате деятельности других лиц».

**Практическая работа №7**

**Тема: Управление в сфере использования и охраны земель**

Цель: разобрать основные понятия изучаемой темы и студентов правильное и четкое представление о правовой охране земель.

Задачи:

1. Изучить цели и задачи охраны земель.

2. Ознакомится с нормативно-правовой базой, регулирующей охрану земель.

3. Изучить формы охраны земель.

4. Ознакомится с экологическими и санитарно-гигиеническими требованиями, соблюдаемыми приразмещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию объектов.

Темы для обсуждения:

Цели и задачи охраны земель.

Правовое регулирование охраны земель.

Основные направления охраны земель по действующему законодательству.

Разработка и реализация федеральных, региональных и местных программ по охране земель.

Правовое регулирование отношений, возникающих при рациональной организации территории; защите земель от эрозии изаражения; рекультивации, снятию и сохранению плодородного слоя почвы; консервации деградированных и иных земель, нормирование предельно допустимых концентраций химических веществ в почве.

Экологические и санитарно-гигиенические требования, соблюдаемые приразмещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию объектов, влияющих на состояние земель. Правовое регулирование отношений, возникающих при мелиорации земель.

Организационные, экономические и правовые формы и методы охраны земель.

**Задачи**

**Задача 1.**

Гражданин А. обратился в юридическую консультацию со сле­дующим вопросом: «Я имею дачный участок размером 10 соток в дачном кооперативе «Заря». В связи с ухудшением состояния здоро­вья не могу его обрабатывать. Пытался неоднократно продать мой дачный участок, однако, не сумел. Земельный налог приходится все же платить. Объясните, могу ли я юридически от него отказаться? Какие документы для этого мне нужно оформить?»

*Составьте проект ответа.*

**Задача 2.**

Гражданка Р. купила у гражданина Ю. дачу с земельным участ­ком. После того как договор купли-продажи был составлен, они об­ратились в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации данного договора.

В государственной регистрации им было отказано на том осно­вании, что отсутствовали нотариальное заверение договора, межевой план земельного участка и его кадастровый номер.

*Правомерен ли отказ органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в данном случае?*

*С какого момента возникает право собственности на земельный участок по договору купли-продажи?*

**Задача 3.**

Постановлением главы администрации г. Кузнецка Пензенской области гражданину А. был предоставлен земельный участок в по­жизненное наследуемое владение для строительства индивидуального жилого дома. По этому факту гражданка М. обратилась в суд с за­явлением о том, что на спорном участке еще в 1950 г. ее отец само­вольно возвел жилой дом, в котором после его смерти Сидорова про­живает до настоящего времени. Истица просит закрепить земельный участок за ней на праве собственности.

*Какое решение должен принять суд? Решите дело.*

**Задача 4.**

Гражданка Синичкина заключила договор купли-продажи жило­го строения, расположенного на земельном участке, используемом на праве пожизненного наследуемого владения, с гражданином Рыбиным. Данный договор был составлен и обоюдно подписан сторона­ми, после чего был нотариально удостоверен. Впоследствии стороны обратились в государственный орган регистрации прав на недвижи­мое имущество и сделок с ним с тем, чтобы надлежащим образом завершить сделку.

Государственный орган регистрации прав на недвижимое иму­щество и сделок с ним отказал сторонам в регистрации указанного договора. Граждане, не согласившись с отказом в проведении реги­страции договора, обратились за защитой своих нарушенных прав в суд.

*Дайте правовую оценку правомерности заключения и регистрации вышеуказанного договора купли-продажи. Какое решение должен при­нять суд? Какой порядок государственной регистрации предусмотрен законодательством в отношении договора купли-продажи недвижимого имущества?*

**Задача 5.**

Постановлением главы администрации города из земель, ис­пользуемых санаторно-курортным учреждением — Центром реаби­литации пострадавших от радиации, был предоставлен гражданам в собственность земельный участок для ведения садоводства. Реше­ние об изъятии земельного участка было согласовано с главным вра­чом. В связи с тем, что участок обнесен бетонным забором и охрана Центра исключает возможность доступа к нему, граждане обратились с иском об устранении препятствий в реализации их права собствен­ности на землю.

*Какое решение должен принять суд?*

**Задача6.**

Солодов продал Ярошкину принадлежавший ему на праве зем­левладения сад площадью 0,60 га за 80 000 руб. Из них 5 000 руб. было уплачено за яблони и другие многолетние насаждения, 65 000 руб. — за строения, расположенные на садовом участке, 10 000 руб. — за удобное расположение данного участка по отношению к основным транспортным магистралям, ведущим в город. При совершении сдел­ки Ярошкин уплатил 50% названной суммы, а на остальную часть выдал гарантийную расписку, обязуясь произвести окончательный расчет в течение месяца. Ввиду того, что покупатель сада за этот период неоднократно переносил сроки окончательного расчета по совершенной сделке, Солодов предъявил в суд иск о взыскании с Ярошкина 15 000 руб. долга. Суд, указав на незаконность пла­ты за удобное расположение участка, удовлетворил иск на сумму 5 000 руб.

*Проведите анализ законности решения суда по данному делу. Проа­нализируйте возможность совершения этой сделки, исходя из того усло­вия, что сад принадлежит Солодову на праве собственности.*

**Задача7.**

Проверкой соблюдения земельного законодательства, которая проводилась органами госземконтроля в районе, установлено, что:

1. в ООО «Семеновское» по хозяйственной необходимости от­  
   ступили от проекта землеустройства — для постройки животновод­ческих помещений были использованы земли, отведенные под паст­бищные угодья;
2. по решению общего собрания сельскохозяйственного коопе­ратива «Восток» 10 га свободных сельскохозяйственных земель пере­  
   ведены в усадебные земли для обеспечения земельными участками  
   семей членов кооператива.

*Являются ли данные действия нарушением земельного законода­тельства? Назовите основные нормативные акты, которыми должны руководствоваться руководители хозяйств, решая указанные вопросы.*

**Задача 8.**

Осенью 2008 г. гражданин Алешкин самовольно захватил зе­мельный участок площадью 0,08 га, находящийся в ведении органа местного самоуправления. В апреле 2009 г. Алешкин обработал уча­сток и произвел посадку овощных культур.

*Дайте правовую оценку действиям гражданина. К какой ответ­ственности может быть привлечен гражданин? Перечислите небла­гоприятные последствия, установленные действующим законодатель­ством для лиц, допускающих подобные нарушения.*

**Задача9.**

Фирма «Контакт» обратилась с иском в арбитражный суд, в ко тором обжаловала действия органа, осуществляющего государственный земельный контроль. По мнению истца, неправомерными являются проверки, которые проводятся уже пятый раз в течение одной года.

*Какое решение должен принять суд?*

*Каков порядок осуществления государственного земельного контроля ?*

**Нормативные правовые акты.**

1.Конституция РФ.

2.Земельный кодекс РФ.

3.Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О земле­  
устройстве» .

4.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введе­нии в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

5.Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране  
окружающей среды».

6.Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих  
принципах организации местного самоуправления в Российской Фе­дерации».

7.Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государ­ственном кадастре недвижимости».

8.Постановление Правительства РФ от 12 июня 2008 г. № 456  
«О Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости».

9.Указ Президента РФ от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы систе­мы и структуры федеральных органов исполнительной власти».

10 . Постановление Правительства РФ от 6 сентября 2000 г.  
№ 660 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории  
Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров  
земельным участкам».

11. Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. № 214  
«Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеу­строительной документации».

12. Постановление Правительства РФ от 26 апреля 2002 г.  
«Об утверждении Положения о контроле за проведением землеу­стройства».

13. Постановление Правительства РФ от 7 июня 2002 г. № 273  
«Об утверждении Положения о проведении территориального зем­леустройства».

14. Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2002 г. № 846 j  
«Об утверждении Положения об осуществлении государственного  
мониторинга земель».

15.Постановление Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. № 689  
«О государственном земельном контроле».

16.Методические рекомендации по проведению межевания объ­ектов землеустройства, утв. Росземкадастром 18 апреля 2003 г.

**Практическая работа №9/1**

**Тема: Правовые основы взимания земельного налога и земельной платы**

Цель: Разобрать основные понятия изучаемой темы, сформировать правильное и четкое представление о формах платы за землю и правилах ее начисления.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, которые регулируют отношения в сфере охраны и использования земель различного назначения.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в области охраны и использования земель .
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

Темы для обсуждения:

1. Ознакомится с принципом платности и его реализация в законодательстве.

**Нормативные правовые акты**

1.Налоговый кодекс РФ.

2.Земельный кодекс **РФ.**

3.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введе­нии в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

4.Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945  
«О государственной кадастровой оценке земель»

5.Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316  
«Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой  
оценки земель».

6.Методические рекомендации по определению рыночной сто­имости земельных участков, утвержденные распоряжением Мини­стерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 г. № 568  
№ 568-Р.

7.Методика государственной кадастровой оценки земель посе­лений, утвержденная приказом Росземкадастра от 17 октября 2002г. № П/337.

8.Методические рекомендации по определению рыночной сто­имости права аренды земельных участков, утвержденные распоря­жением Министерства имущественных отношений РФ от 10 апреля 2003 г. № 1102-р.

**Практическая работа №9/2**

**Тема: Правовые основы взимания земельного налога и земельной платы**

Цель: Разобрать основные понятия изучаемой темы, сформировать правильное и четкое представление о формах платы за землю и правилах ее начисления.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, которые регулируют отношения в сфере охраны и использования земель различного назначения.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в области охраны и использования земель .
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

Темы для обсуждения:

1. Ознакомится с принципом платности и его реализация в законодательстве.

2. Изучить формы платы за землю: земельный налог и арендная плата.

3. Ознакомится с этапами оценки земли.

Демонстрация мультимедийной презентации, схем.

**Задачи**

**Задача 1.**

Постановлением администрации города были освобождены от уплаты земельного налога: граждане-пенсионеры; учреждения и фи­зические лица, оказывающие платные медицинские услуги; управле­ние внутренних дел; жилищно-строительные кооперативы.

*Правомерно ли данное постановление?*

**Задача 2**.

Гражданин, приватизировав жилое строение, обратился к адми­нистрации города с просьбой разрешить приватизировать и земельныйучасток, на котором расположено это строение. Администрация горо­да предложила ему выкупить испрашиваемый земельный участок. *Правомерно ли требование администрации ?*

**Задача 3.**

Предприятие «Вилта» по результатам земельных торгов приоб­рело право аренды земельного участка в городе площадью 30 м2 для размещения нежилого строения. После заключения договора аренды предприятию было предложено выкупить его в собственность по ка­дастровой стоимости.

*Каков порядок приобретения земельных участков в собственность в населенных пунктах?*

**Задача 4.**

В Комитет по управлению имуществом области обратился граж­данин К. с ходатайством о переоформлении в собственность земель­ного участка, право на который возникло в результате наследования жилого строения. Наследодателем земельный участок использовался на праве бессрочного (постоянного) пользования, возникшего на основа­нии решения исполкома городского Совета народных депутатов в 1963 г. В администрации Киселеву было предложено выкупить участок по када­стровой цене.

*Правомерно ли это ?*

**Нормативные правовые акты**

1.Налоговый кодекс РФ.

2.Земельный кодекс **РФ.**

3.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введе­нии в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

4.Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945  
«О государственной кадастровой оценке земель»

5.Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316  
«Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой  
оценки земель».

6.Методические рекомендации по определению рыночной сто­имости земельных участков, утвержденные распоряжением Мини­стерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 г. № 568  
№ 568-Р.

7.Методика государственной кадастровой оценки земель посе­лений, утвержденная приказом Росземкадастра от 17 октября 2002г. № П/337.

8.Методические рекомендации по определению рыночной сто­имости права аренды земельных участков, утвержденные распоря­жением Министерства имущественных отношений РФ от 10 апреля 2003 г. № 1102-р.

**Практическая работа №9/3**

**Тема: Правовые основы взимания земельного налога и земельной платы**

Цель: Разобрать основные понятия изучаемой темы, сформировать правильное и четкое представление о формах платы за землю и правилах ее начисления.

Задачи:

1. Познакомить студентов с НПА, которые регулируют отношения в сфере охраны и использования земель различного назначения.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в области охраны и использования земель .
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

**Задача 5.**

Распоряжением Комитета по управлению имуществом области гражданину предоставлен в собственность земельный участок площа­дью 1 300 м2 для индивидуального жилищного строительства. В со­ответствии с постановлением 1 000 м2 предоставлено в собственность бесплатно, а 300 м2 должны быть выкуплены по кадастровой стоимости.

*Соответствует ли данное постановление действующему законо­дательству?*

**Задача 6.**

**ООО** «ССТ» был заключен договор аренды с Комитетом по управлению имуществом, согласно которому действие договора рас­пространяется и на отношения, возникшие до его заключения. Учи­тывая это условие, Комитет по управлению имуществом потребовал уплаты арендной платы с момента начала фактического использова­ния земли, а не с момента заключения договора. В противном случае договор аренды будет расторгнут в связи с образовавшейся задолжен­ностью.

*Подлежат ли удовлетворению требования Комитета по управле­нию имуществом?*

**Задача 7.**

Москомзем обратился с иском к ОАО «Вымпел» о взыскании 311 000 руб. — задолженности по арендной плате и пени за просрочку ее уплаты. Суд, исследовав материалы дела, пришел к выводу, что до­говор аренды земельного участка заключен с нарушением требований законодательства, не осуществлена его государственная регистрация, поэтому он не считается заключенным, в связи с чем было отказано в удовлетворении требования о взыскании арендной платы и пени. При этом ОАО фактически пользовалось земельным участком.

*Как обеспечить реализацию принципа платного использования зе­мель в данном случае?*

**Задача 8.**Рассчитайте земельный налог:

1). Организация должна была уплатить земельный налог- 1500руб. 20.11 ей была предоставлена  льгота по уплате земельного налога в виде освобождения от уплаты.

2) Земельный участок расположен в центре города. Кадастровая стоимость- 75000 руб. Налоговая ставка- 1,5 %.

3) Земельный участок выделен  гражданину для  ведения ЛПХ в поселке городского типа площадью 1500 кв.м. Удельный показатель кадастровой стоимости- 80 руб. кв/.м.

4) Земельный участок был приобретен в собственность лицом 10.02. Кадастровая стоимость земельного участка - 900000 руб. Налоговая ставка- 1,5 %.

**Нормативные правовые акты**

1.Налоговый кодекс РФ.

2.Земельный кодекс **РФ.**

3.Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введе­нии в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

4.Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945  
«О государственной кадастровой оценке земель»

5.Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316  
«Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой  
оценки земель».

6.Методические рекомендации по определению рыночной сто­имости земельных участков, утвержденные распоряжением Мини­стерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 г. № 568  
№ 568-Р.

7.Методика государственной кадастровой оценки земель посе­лений, утвержденная приказом Росземкадастра от 17 октября 2002г. № П/337.

8.Методические рекомендации по определению рыночной сто­имости права аренды земельных участков, утвержденные распоря­жением Министерства имущественных отношений РФ от 10 апреля 2003 г. № 1102-р.

**Практическая работа №10:**

**Тема: Основания и виды юридической ответственности за земельные правонарушения.**

Цель: изучить основные понятия, меты ответственности за нарушения земельного законодательства.

1. Познакомить студентов с НПА, предусматривающими ответственность за земельные правонарушения.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в названной области
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств**.**

Темы для обсуждения:

1. Понятие и состав земельных правонарушений.

2. Уголовная ответственность за земельные преступления.

3. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.

4.Административная ответственность за земельные правонарушения.

5. Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения.

**Задачи:**

1.Из-за неправильного применения ядохимикатов на полях фермерского хозяйства погибло 169 диких перелетных гусей. Судебно-химическая экспертиза установила, что гибель гусей произошла в результате попадания в организм птиц фосфида цинка, которым производилась обработка полей, в т.ч. и на расстоянии ближе, чем 500 метров от водоема, где остановились дикие гуси. К какому виду относится данное правонарушение? Какие нарушения законодательства были совершены? Какая предусмотрена ответственность за причиненный вред? Решите дело.

2. ООО «Стройтрест» по договору подряда построило жилой дом на земельном участке Ульянова без оформления проектной документации и разрешения на строительство. При обнаружении постройки инспектором государственного архитектурно-строительного надзора было вынесено постановление о привлечении Ульянова к административной ответственности по статье 9.5 КоАП РФ (штраф 5000 рублей), а также выдано предписание о сносе постройки как самовольной. Правомерны ли действия инспектора? Что такое – самовольная постройка? Чем самовольная постройка отличается от объекта незавершенного строительства? Кто вправе принять решение о признании постройки самовольной и её сносе? При каких условиях самовольная постройка может быть узаконена?

3. В марте 1999 г. в результате проведения земельным инспектором проверки состояния земельного участка, занимаемого авторемонтным предприятием, расположенного в г. Москве, было выявлено захламление земельного участка и его загрязнение химическими веществами. Какие сведения государственного земельного кадастра должны быть использованы в ходе проведения проверки? Какие санкции могут быть применены к нарушителю? Оцените размер ущерба от захламления земельного участка и его загрязнения химическими веществами. Составьте протокол о нарушении земельного законодательства.

4. В результате нарушений правил обращения с ядохимикатами сельскохозяйственным предприятием Вымпел была допущена порча земельного участка площадью 5 га. Какие виды ответственности могут быть применены к виновным лицам?

5. При строительстве линий электропередачи были уничтожены зерновые культуры на площади 2 га и поврежден плодородный слой почвы на землях, принадлежащих на праве собственности с/х предприятию Заря. Хозяйство обратилось в суд с иском, в котором просило взыскать с виновных стоимость неполученного урожая и затраты по восстановлению плодородного слоя земельного участка. Правомерны ли требования ?

**Практическая работа №11**

**Тема: Ознакомление с правовым режимом категорий земель.**

**Цель занятий**: изучение особенностей правового режима категорий земель Обсуждение вопросов и решение задач.

**Задачи:**

1. Познакомить студентов с НПА, которые регулируют отношения в сфере охраны и использования земель различного назначения.

1. Отработка навыков и умений, необходимых для решения вопросов в области охраны и использования земель .
2. Совершенствование умений аргументировано выстраивать систему доказательств.

Темы для обсуждения:

1. Понятие и общая характеристика категорий земель

2. Субъекты, осуществляющие использование земель и их правомочия

3. Особенности оборота земель

**Задача 1**

Гражданин Стрелков Н. обратился в местную администрацию о предо­ставлении ему земельного участка размером 50 га для ведения крестьян­ского (фермерского) хозяйства. Администрация отказала в предоставле­нии, ссылаясь на отсутствие свободных земель.

В своем повторном заявлении Стрелков Н. указал, что в пределах рай­она имеются никем неиспользуемые земли.

*Как решить дело?*

**Задача 2.**

 Гр. Авдеев обратился к администрации племхоза «Русь» Ступинского р-на Московской обл. с просьбой о признании за ним права собственности на земельную долю, принадлежавшую его умершему отцу, и принятии его в члены племхоза. В этом ему было отказано, так как включенный в список собственников земельных долей Авдеев Г.Д. скончался до выдачи соответствующего свидетельства.

*Правомерны ли действия администрации племхоза и как следует поступить наследнику умершего?*

**Задача 3.**

Жилой дом с приусадебным земельным участком перешел по наследству двум лицам. Один в нем зарегистрирован и имеет по завещанию 27 долей в праве собственности на жилой дом. Другой не зарегистрирован, но по завещанию ему оставлено 73 доли в праве собственности на жилой дом.

Может ли быть поделен приусадебный земельный участок между совладельцами жилого дома?

Какие принципы в разделе земельного участка должны быть учтены?

**Законодательные и иные НПА**

Гражданский кодекс РФ (часть первая, вторая, третья)

Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ

ФЗ РФ от 25 октября 22001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»

ФЗ РФ от 25 октября 22001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»

**Задача 4.**

Дача принадлежит двум лицам, гражданину Алехину и гражданке Чеботаревой, каждому из них принадлежит ½ доля в праве собственности на дом. Дом расположен на земельном участке площадью 50 соток.

Алехин купил часть дачи – ½ доли в праве собственности на дом в 1981 г. У Москвитиновой, которая получила эту часть по наследству от Москвитинова, построившего дом на предоставленном в 1947 г. Земельном участке размером 50 соток.

Чеботарева приобрела часть дачи -1/2 долю в праве собственности на дом в 1974 г. У наследника Москвитинова.

Отношения по порядку пользования земельным участком между Москвитиновым и Чеботаревой были установлены на основании решения товарищеского суда в сентябре 1976 г., которое было утверждено поселковым Советом народных депутатов в октябре 1976 г. Товарищеский суд постановил признать земельный участок за Чеботаревой в размере 1200кв.м. Вся остальная часть земельного участка в размере 3800 кв.м признана в пользовании за Москвитиновым. Товарищеский суд точно описал границы участков Чеботаревой и Москвитинова и определил порядок пользования земельным участком. Решение товарищеского суда не было обжаловано и вступило в законную силу.

После решения товарищеского суда сложился порядок пользования участком, который подтверждается справкой Наро-Фоминского городского бюро технической инвентаризации. В справке указано, что в пользовании Алехина находится 3500 кв.м земельного участка, а в пользовании Чеботаревой – 1500 кв.м.

Алехин и Чеботарева решили переоформить земельный участок в собственность. Однако у них возник спор. Алехин считал, что его в его собственность должно перейти 3800 кв.м земельного участка в соответствии с решением товарищеского суда. Чеботарева полагала, что в соответствии со ст.33 ЗК РФ она имеет право на 2500 кв.м земельного участка. Алехин и Чеботарева подали иски в суд.

По какому критерию может быть разделен земельный участок? Решите дело.

**Литература:**

1. Нецветаев А.Г. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: Учебно- методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ, 2008. – 386 с
2. Рыженков А.Я. Земельное право России [Текст]: конспект лекций / А.Я. Рыженков, А.П. Анисимов, А.Е. Черноморец. – М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011. – 226с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации. – Москва: Проспект, КноРус, 2010. – 96 с.
4. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России: Учебник, / И.Т. Балабанов М.: Финансы и статистика, 2006.
5. Гражданский кодекс РФ: Ч. 1, 2. М., 2006.
6. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» от 21.07.97 № 122-ФЗ.
7. Комментарии к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». М., 2004.
8. Закон Р.Ф. «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства. М. 1992.
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с комментарием) (с изменениями на 21 июля 2011 года). – М.: Омега-Л, 2011. – 112 с.
10. Ерофеев Б.В. Земельное право [Текст] : учебник / Б.В. Ерофеев – 2-е изд. перераб. и доп. – М.: ИД «ФОРУМ»: ИНФРА-М, 2008. – 400 с. – (Профессиональное образование).
11. Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация [Текст]: Учеб. пособие / Л.И. Коротеева. 2-е изд., перераб. и доп. – Ростов н/Д : Феникс, 2007. – 158, [1] с : ил. – (высшее образование)
12. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, ипотека, наследование): учебно-практическое пособие. / С.П. Гришаев, М., 2005.
13. Калачева С.А. Сделки с недвижимостью: учебное пособие / С.А. Калачева, М.: Приор, 2005.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

**Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ   
«О землеустройстве»**

**(Извлечения)**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Феде­ральном законе**

**В** целях настоящего Федерального закона используются следую­щие основные понятия:

землеустройство — мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рациональ­ного использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами ко­ренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным мало­численным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (вну­трихозяйственное землеустройство);

объекты землеустройства — территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми усло­виями использования территорий, а также части указанных террито­рий и зон;

землеустроительная документация — документы, полученные в результате проведения землеустройства;

**Статья 3. Обязательность проведения землеустройства**

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

изменения границ землеустройства;

выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отхо­дами производства и потребления, радиоактивными и химическими Веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребление радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

**Статья 4. Основания проведения землеустройства**

Основаниями проведения землеустройства являются:

решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;

договоры о проведении землеустройства;

судебные решения.

**Статья 5. Полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства**

К полномочиям Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства относятся:

установление порядка проведения землеустройства;

координация деятельности федеральных органов исполнитель ной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления при проведении землеустройства;

проведение землеустройства на землях, находящихся в федеральной собственности;

принятие нормативных правовых актов о землеустройстве;

установление порядка государственной экспертизы землеустроительной документации;

организация и осуществление контроля проведения землеустройства;

разработка, согласование и реализация генеральной схемы землеустройства территории Российской Федерации;

управление государственным фондом данных, полученных в результате проведения землеустройства;

другие установленные федеральными законами полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеу­стройства.

**Статья 11. Почвенные, геоботанические и другие обследования** и **изыскания**

Почвенные, геоботанические и другие обследования и изы­скания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактив­ными и химическими веществами, заражению и другим негатив­ным воздействиям.

**Статья 12. Оценка качества земель**

Оценка качества земель проводится в целях получения инфор­мации о свойствах земли как средства производства в сельском хо­зяйстве.

Оценка качества земель, являющихся исконной средой обита­ния коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, проводится в целях установления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биологических ресур­сов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни ко­ренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

**Статья 13. Инвентаризация земель**

Инвентаризация земель проводится для выявления неиспользуе­мых, нерационально используемых или используемых не по целево­му назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

**Статья 14. Планирование и организация рационального использо­вания земель и их охраны**

Планирование и организация рационального использования зе­мель и их охраны проводятся в целях совершенствования распреде­ления земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направле­ний рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных об­разованиях.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включают в себя следующие основные виды работ:

разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;

природно-сельскохозяйственное районирование земель;

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

**Статья 15. Описание местоположения границ объектов землеу­стройства**

Порядок описания местоположения границ объектов землеу­стройства определяется Правительством Российской Федерации.

**Статья 17. Установление на местности границ объектов землеу­стройства**

Порядок установления на местности границ объектов землеу­стройства определяется Правительством Российской Федерации

**Статья 18. Внутрихозяйственное землеустройство**

Внутрихозяйственное землеустройство проводится в целях орга­низации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны, а также земель, используемых общинами ко­ренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным мало­численным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни.

При проведении внутрихозяйственного землеустройства выпол­няются следующие виды работ:

организация рационального использования гражданами и юри­дическими лицами земельных участков для осуществления сельско­хозяйственного производства, а также организация территорий, ис­пользуемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, от­носящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их тради­ционного образа жизни;

разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации зе­мель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссуше­ния, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

**Статья 19. Виды землеустроительной документации**

**К** видам землеустроительной документации относятся: генеральная схема землеустройства территории Российской Фе­дерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований, схемы использования и охраны земель; карты (планы) объектов землеустройства;

проекты внутрихозяйственного землеустройства;

проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения но­вых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и по­требления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;

материалы почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;

тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными норма­тивными правовыми актами субъектов Российской Федерации могут устанавливаться другие виды землеустроительной документации.

Состав, содержание и правила оформления каждого вида землеу­строительной документации регламентируются соответствующими тех­ническими условиями и требованиями проведения землеустройства.

**Статья 20. Карта (план) объекта землеустройства**

Карта (план) объекта землеустройства является документом, ото­бражающим в графической и текстовой формах местоположение, раз­мер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использо­ванием сведений государственного кадастра недвижимости, карто­графического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

Форма карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Статья 21. Тематические карты и атласы состояния и использова­ния земель**

Тематические карты и атласы состояния и использования зе­мель составляются для отображения в них характеристик состоя­ния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения Мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

**Статья 22. Землеустроительное дело**

Землеустроительное дело включает в себя землеустроительную Документацию в отношении каждого объекта землеустройства и дру­гие касающиеся такого объекта материалы.

Землеустроительное дело формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Фе­дерации.

**Статья 24. Государственный фонд данных, полученных в результа­те проведения землеустройства**

Государственный фонд данных, полученных в результате про­ведения землеустройства, формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства.

Порядок создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также по­рядок их использования определяется Правительством Российской Федерации.

Землеустроительная документация, включенная в государствен­ный фонд данных, полученных в результате проведения землеустрой­ства, является федеральной собственностью и не подлежит привати­зации.

Лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной ими землеустроитель­ной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

**Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ**

**«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»**

**(Извлечения)**

**Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона**

**1.** Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, свя­занные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанав­ливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения — сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставле­ния земельных участков из земель сельскохозяйственного назначе­ния, находящихся в государственной или муниципальной собствен­ности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Действие настоящего Федерального закона не распространяет­ся на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяй­ственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хо­зяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным ко­дексом Российской Федерации.

3. Оборот земель сельскохозяйственного назначения основыва­ется на следующих принципах:

1. сохранение целевого использования земельных участков;
2. установление максимального размера общей площади сельско­хозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Феде­рации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за ис­ключением случаев продажи с публичных торгов;

1. преимущественное право других участников долевой собствен­ности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина — члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;
2. установление особенностей предоставления земельных участ­ков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным граж­данам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале ко­торых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц. лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов;
3. Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяй­ственного назначения, не допускается.
4. К отношениям, возникающим при использовании земельных  
   участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их целевым назначением и требованиями охраны земель, в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, применяют­ся нормы иных федеральных законов.

**Статья 3. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (скла­дочном) капитале которых** доля **иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процен­тов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения**

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юриди­ческих лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов. могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйствен­ного назначения только на праве аренды.

**Статья 4. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

**1**. Минимальные размеры образуемых новых земельных участ­ков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть уста­новлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Не допускается совершение сделок с земельными участками из зе­мель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение кото­рых не соответствуют требованиям, установленным настоящей статьей.

Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искус­ственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельно­го участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Феде­рации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйствен­ных угодий и (или) осушаемых земель.

2. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципально­го района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указан­ной территории в момент предоставления и (или) приобретения та­ких земельных участков.

**Статья 5. Обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяй­ственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве соб­ственности**

**1.** В случае, если в собственности лица по основаниям, допу­скаемым законом, оказались земельный участок из земель сельско­хозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований ст. 3 и (или) п. 2 ст. 4 настоящего Федерального закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственни­ком. Отчуждение земельного участка или доли в праве общей соб­ственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу настоящего Фе­дерального закона, должно быть осуществлено в течение года со Дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Земельные Участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок. В случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации либо в случаях, установленных за­коном субъекта Российской Федерации, муниципальному образова­нию преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земель­ных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земель­ных участков или земельных долей.

В случае если при нарушении требований ст. 3 и (или) п. 2 ст. 4 настоящего Федерального закона собственник не произведет в тече­ние срока, установленного настоящим пунктом, отчуждение земель­ного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, орган, осу­ществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение десяти дней в письмен­ной форме известить об этом орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

1. Орган государственной власти субъекта Российской Федера­ции в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований ст. 3 и (или) п. 2 ст. 4 настоящего Федерального закона, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собствен­ника к продаже земельного участка или доли в праве общей соб­ственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).
2. В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на зе­мельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Рос­сийской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести муниципальное образо­вание по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

**Статья 6. Принудительное изъятие и прекращение прав на земель­ные участки из земель сельскохозяйственного назначения**

**1.** Собственники земельных участков, землепользователи, зем­левладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохо­зяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории зе­мель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе при­водить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Определение размера причиненного окружающей среде вре­да, в том числе земле как природному объекту, осуществляется на основании нормативов в области охраны окружающей среды в со­ответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

1. Принудительное прекращение права постоянного (бессрочно­го) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации. Принудительное прекращение аренды земельного участ­ка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в со­ответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федера­ции и Гражданского кодекса Российской Федерации.
2. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначе­ния принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет. Случаи не­надлежащего использования земельного участка из земель сельскохо­зяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Заявление о принудительном изъятии у собственника земельно­го участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в суд ор­ганом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

**Статья 7. Залог земельных участков из земель сельскохозяйствен­ного назначения**

Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного на­значения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

**Статья 8. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохо­зяйственного назначения**

**1.** При продаже земельного участка из земель сельскохозяй­ственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях,установленных законом субъекта Российской Федерации, муници­пальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключени­ем случаев продажи с публичных торгов.

2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственно­го назначения обязан известить в письменной форме высший ис­полнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Россий­ской Федерации, орган местного самоуправления о намерении про­дать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осу­ществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных рас­четов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

3. В случае, если субъект Российской Федерации или в соот­ветствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора про­давец обязан направить новое извещение по правилам, установлен­ным настоящей статьей.

4. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нару­шением преимущественного права покупки, ничтожна.

**Статья 9. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйствен­ного назначения**

1. В аренду могут быть переданы прошедшие государственный  
   кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйствен­ного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в до­левой собственности.
2. В случае передачи в аренду находящегося в долевой собствен­ности земельного участка из земель сельскохозяйственного назна­чения договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на  
   основании доверенностей, выданных ему участниками долевой соб­ственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально.

3. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяй­ственного назначения может быть заключен на срок, не превышаю­щий сорок девять лет.

Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяй­ственных угодий устанавливается законом субъекта Российской Фе­дерации в зависимости от разрешенного использования сельскохо­зяйственных угодий, передаваемых в аренду.

1. В договоре аренды земельного участка из земель сельскохо­зяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуе­мый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных ст. 8 и 10 настоящего Федерального за­кона.
2. В случае если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обя­занности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.
3. Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственно­го назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арен­датора, не ограничивается.
4. Утратил силу.
5. В пределах срока действия договора аренды при переда­че арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если догово­ром аренды земельного участка не предусмотрено иное.

**Статья 10. Предоставление гражданам и юридическим лицам в соб­ственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяй­ственного назначения, находящихся в государственной или муниципаль­ной собственности**

**1.** Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Правило настоящего пункта не распространяется на случаи, предусмотренные п. 4 настоящей статьи.

2. Передача в аренду находящихся в государственной или му­ниципальной собственности земельных участков из земель сельско­хозяйственного назначения осуществляется в порядке, установлен­ном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае,если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Россий­ской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявле­ния. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, предусмотренные п. 5 настоящей статьи.

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земель­ных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (кон­курсах, аукционах).

1. Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по  
   продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назна­чения, а также права на заключение договоров аренды таких земель­ных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельно­го кодекса Российской Федерации.
2. Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу зе­мельный участок может быть приобретен таким арендатором в соб­ственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной мест­ности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в исполнительный орган государ­ственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствую­щих земельных участков в пределах их компетенции.

Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяй­ственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользо­вания, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться гражданам на праве общей соб­ственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъек­тов Российской Федерации.

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение зе­мельной доли, и порядок определения размера земельной доли уста­навливаются законом субъекта Российской Федерации.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения зе­мель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам **в** аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или без­возмездной основе в случаях, установленных федеральными закона­ми и законами субъектов Российской Федерации.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться религиозным организациям в собственность бесплатно в случаях, предусмотрен­ных законами субъектов Российской Федерации.

7. Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьян­ского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве по­жизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Сельскохо­зяйственные угодья приобретаются в собственность по цене, установ­ленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 20 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

**Статья 11. Наследование земельных участков из земель сельскохо­зяйственного назначения**

В случае, если принятие наследства привело к нарушению тре­бований, установленных ст. 3 и (или) 4 настоящего Федерального за­кона, к наследникам применяются требования, установленные ст. 5 настоящего Федерального закона.

**Статья 12. Особенности совершения сделок с долями в праве об­щей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйствен­ного назначения**

1. К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собствен­ности на земельный участок из земель сельскохозяйственного на­значения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федера­ции применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также ст. 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе за­вещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земель­ный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сель­скохозяйственной организации или гражданину — члену крестьян­ского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собствен­ности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сель­скохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со ст. 18 настоящего Федерального за­кона, без государственной регистрации возникшего в результате при­ватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

1. В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою зе­мельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяй­ственной организации или гражданину — члену крестьянского (фер­мерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой соб­ственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.
2. Предусмотренные настоящей статьей сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой соб­ственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

**Статья 13. Выделение земельных участков в счет долей в праве об­щей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйствен­ного назначения**

**1**. Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выде­лить земельный участок в счет своей земельной доли или своих зе­мельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований ст. 4 настоящего Феде­рального закона.

2. Местоположение земельного участка, выделяемого в счет зе­мельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой соб­ственности при утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет зе­мельных долей в соответствии со ст. 14 настоящего Федерального закона.

Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

1. В случае, если общее собрание участников долевой собствен­ности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со ст. 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохо­зяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земель­ной доли остальных участников долевой собственности или опубли­ковать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого ме­стоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Указанные извещение или сообщение должны содержать описа­ние местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на мест­ности, а также указание на необходимость направления в письмен­ной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удо­стоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйствен­ного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю' если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установ­ленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых обра­зуется данный земельный участок.

4. В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный уча­сток из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с п. 3 настоящей статьи не поступят возражения относительно место­положения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возра­жения должны быть обоснованными.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка раз­решаются участниками долевой собственности с использованием со­гласительных процедур, порядок проведения которых устанавливает­ся субъектом Российской Федерации.

В случае недостижения согласованного решения споры о место­положении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

5. Земельные доли, собственники которых не распоряжались  
ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли), подлежат вы­делению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

Образование этого земельного участка осуществляется на основа­нии соответствующего решения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, на основании соответствующего решения муниципального образования.

Общее собрание участников долевой собственности вправе при­нять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади невостребованных земельных долей.

Сообщение о невостребованных земельных долях с указанием их собственников опубликовывается в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образова­ние вправе направить в суд заявление о признании права собствен­ности субъекта Российской Федерации или муниципального образо­вания на этот земельный участок.

**Статья 14. Особенности определения порядка распоряжения, вла­дения и пользования земельным участком, находящимся в долевой соб­ственности**

1. Решение о порядке владения и пользования земельным участ­ком, находящимся в долевой собственности, принимается общим со­бранием участников долевой собственности.

Участники долевой собственности на земельный участок из зе­мель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собра­ния участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (по­чтовые открытки, письма) и посредством размещения соответству­ющих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения зе­мельного участка, находящегося в долевой собственности, или опу­бликования сообщения в средствах массовой информации, опреде­ленных субъектом Российской Федерации.

1.1. Общее собрание участников долевой собственности прово­дится по предложению сельскохозяйственной организации, исполь­зующей этот земельный участок, или по предложению участника долевой собственности на этот земельный участок. Орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находя­щегося в долевой собственности, вправе обратиться к сельскохо­зяйственной организации, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания участников долевой соб­ственности на земельный участок.

Общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой соб­ственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 про­центами долей в праве общей собственности на этот земельный участок. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, при­сутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот зе­мельный участок от общего числа долей, которыми обладают при­сутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок. Принятое решение оформляется прото­колом.

Приложением к протоколу общего собрания участников до­левой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права наземлю. Указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - улица, по предложению которого проводилось это собрание, третий — в органе местного самоуправ­ления по месту нахождения земельного участка, находящегося в до­левой собственности.

1.2. Решением общего собрания участников долевой собствен­ности определяются:

условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или дове­рительное управление;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся невостребованные земельные доли;

местоположение части находящегося в долевой собственно­сти земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участ­ков в аренду;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участ­ки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участ­ки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление.

2. Аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участ­ком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой соб­ственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.

В случае, если согласие участников долевой собственности на совершение указанной сделки не достигнуто, часть участни­ков долевой собственности, выразивших несогласие с соверше­нием указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных ст. 13 настоящего Федерального закона, и рас­порядиться выделенным земельным участком по своему усмо­трению.

**Статья 15. Понятие земельной доли**

Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяй­ственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

**Статья 16. Регулирование отношений, связанных с договорами аренды земельных долей, заключенными до вступления в силу настоя­щего Федерального закона**

1. Договоры аренды земельных долей, заключенные до вступле­ния в силу настоящего Федерального закона, должны быть приведе­ны в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 2 ст. 9 настоящего Федерального закона в течение четырех лет со дня вступления в силу настоящего Федерального за­кона.
2. В случае, если указанные в пункте 1 настоящей статьи догово­ры аренды земельных долей в течение четырех лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона не приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 2 ст. 9 настоящего Федерального закона, к таким договорам приме­няются правила договоров доверительного управления имуществом. Регистрация таких договоров не требуется.
3. Приведение таких договоров аренды в соответствие с указан­ными правилами может осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику до­левой собственности или иному лицу и удостоверенной должност­ным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

**Статья 18. Документы, удостоверяющие право на земельную долю**

Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до всту­пления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а при их отсутствии выписки из принятых до вступле­ния в силу указанного Федерального закона решений органов мест­ного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юриди­ческую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ**

**«О переводе земель или земельных участков**

**из одной категории в другую»**

**(Извлечения)**

**Статья 2. Состав и порядок подготовки документов для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую**

1. Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом пода­ется ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (далее также — ходатайство) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.
2. Содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются:
3. органами государственной власти субъектов Российской Фе­дерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Фе­дерации;
4. Правительством Российской Федерации в отношении иных  
   земель.

3. В ходатайстве о переводе земельных участков из состава зе­мель одной категории в другую указываются:

1. кадастровый номер земельного участка;
2. категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуще­ствить;
3. обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;
4. права на земельный участок.

4. К ходатайству о переводе земельных участков из состава зе­мель одной категории в другую прилагаются:

1. выписка из государственного кадастра недвижимости отно­сительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;
2. копии документов, удостоверяющих личность заявителя — фи­зического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государ­ственного реестра юридических лиц;
3. выписка из Единого государственного реестра прав на не­движимое имущество исделок с ним о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую пред­полагается осуществить;
4. заключение государственной экологической экспертизы в  
   случае, если ее проведение предусмотрено федеральными зако­нами;
5. согласие правообладателя земельного участка на перевод зе­мельного участка из состава земель одной категории в другую;

5. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления ходатайствуют о переводе земельных участ­ков из состава земель одной категории в другую без согласия право­обладателей земельных участков в случаях перевода земельных участ­ков из состава земель одной категории в другую для создания особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо в связи с установлением или изменением черты населенных пунктов.

**Статья 3. Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую**

1. Ходатайство направляется заинтересованным лицом в испол­нительный орган государственной власти или орган местного самоу­правления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

2. В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:

1. с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
2. к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствует требованиям земельного законо­дательства.

3.Ходатайство, не подлежащее рассмотрению по основаниям, установленным ч. 2 настоящей статьи, подлежит возврату заинтересованному лицу в течение тридцати дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения.

4.По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправ­ления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (далее также — акт о переводе земель или земельных участков) либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (далее также — акт об отказе в переводе земель или земельных участков) в следующие сроки:

1. в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, — Правительством Российской Федерации;
2. в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства — ис­полнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

5. Акт о переводе земель или земельных участков должен содер­жать следующие сведения:

1. основания изменения категории земель;
2. границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера;
3. категория земель, перевод из которой осуществляется;
4. категория земель, перевод в которую осуществляется.
5. Акт о переводе земель или земельных участков не может быть принят на определенный срок.
6. Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об от­казе в переводе земель или земельных участков направляется заинтере­сованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта.
7. Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжа­лован в суд.

**Статья 4. Основания отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую**

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:

1. установления в соответствии с федеральными законами огра­ничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;
2. наличия отрицательного заключения государственной эко­логической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;
3. установления несоответствия испрашиваемого целевого на­  
   значения земель или земельных участков утвержденным документам  
   территориального планирования и документации по планировке тер­ритории, землеустроительной документации.

**Статья 6. Перевод земельных участков из состава земель одной категории** в **другую в случае изъятия, в том числе путем выкупа, земель­ных участков для государственных или муниципальных нужд**

**1. В** случае необходимости изменения целевого назначения зе­мельного участка в связи с его изъятием, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд перевод этого земель­ного участка из состава земель одной категории в другую осущест­вляется после его изъятия, выкупа.

2. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления до предоставления заинтересованным граж­данину или юридическому лицу изъятого, в том числе путем выкупа, земельного участка обязаны осуществить его перевод из состава земель определенной категории в категорию, обеспечивающую разрешенное использование этого земельного участка по целевому назначению.

**Статья 7. Особенности перевода земель сельскохозяйственных уго­дий или земельных участков в составе таких земель из земель сельско­хозяйственного назначения в другую категорию**

1. Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного на­значения в другую категорию допускается в исключительных случа­ях, связанных:

1. с консервацией земель;
2. с созданием особо охраняемых природных территорий или с от­несением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
3. с установлением или изменением черты населенных пунктов;
4. с размещением промышленных объектов на землях, кадастро­вая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключе­нием размещения на землях, указанных в ч. 2 настоящей статьи;
5. с включением непригодных для осуществления сельскохозяй­ственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
6. со строительством дорог, линий электропередачи, линий свя­зи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и дру­гих подобных сооружений (далее — линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации ча­сти сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осу­ществления строительства линейных объектов;
7. с выполнением международных обязательств Российской Фе­дерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объ­ектов; с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденною проекта рекультивации земель;
8. с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

2. Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных про­дуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 ста­тьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую катего­рию не допускается, за исключением случаев, установленных п. 3, 6, 7 и 8 ч. 1 настоящей статьи.

**Статья 8. Особенности перевода земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а так­же перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов**

**1.** Установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пун­ктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других ка­тегорий в земли населенных пунктов.

**Статья 9. Особенности перевода земель промышленности, энер­гетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию**

1. Перевод земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обе­спечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (далее — земли промыш­ленности и иного специального назначения) или земельных участ­ков в составе таких земель в другую категорию осуществляется без ограничений, за исключением случаев, указанных в частях 2 и 3 на­ стоящей статьи.
2. Перевод земель промышленности и иного специального на­  
   значения или земельных участков в составе таких земель, которые

нарушены, загрязнены или застроены зданиями, строениями, соору­жениями, подлежащими сносу (в том числе подземными), в другую категорию допускается при наличии утвержденного проекта рекуль­тивации земель.

3. Перевод земель промышленности и иного специального на­значения или земельных участков в составе таких земель, на которых осуществлялась связанная с нарушением почвенного слоя деятель­ность, в другую категорию допускается только после восстановле­ния нарушенных земель в соответствии с утвержденным проектом рекультивации земель, за исключением случаев, если такой перевод осуществляется по ходатайству исполнительных органов государ­ственной власти или органов местного самоуправления.

**Статья 10. Особенности перевода земель особо охраняемых тер­риторий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов**

**1.** Перевод земель особо охраняемых территорий и объектов  
или земельных участков в составе таких земель в другую категорию  
осуществляется при наличии положительных заключений государ­ственной экологической экспертизы и иных установленных феде­ральными законами экспертиз в соответствии с законодательством  
Российской Федерации об охране окружающей среды в случае, если их использование по целевому назначению ввиду утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного, оздоровительного и иного особо ценного значения невозможно.

2. Перевод земель другой категории или земельных участков в со­ставе таких земель в земли особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель населенных пунктов) допускается в случае:

1) создания особо охраняемых территорий;

1. создания туристско-рекреационных особых экономических  
   зон;
2. в иных установленных Земельным кодексом Российской Фе­дерации и другими федеральными законами случаях.

3. Установление или изменение границ туристско-рекреационной особой экономической зоны, а также включение земельных участков в границы туристско-рекреационной особой экономической зоны либо исключение земельных участков из границ туристско-рекреационной особой экономической зоны является переводом земель особо охра­няемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земель­ных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов.

4. Сведения о кадастровых номерах земельных участков, включен­ных в границы туристско-рекреационной особой экономической зоны или исключенных из границ туристско-рекреационной особой эконо­мической зоны, направляются в порядке, предусмотренном статьей 5 настоящего Федерального закона, органом управления особой эконо­мической зоной в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для внесения соответствующих изменений в документы государственного земельного кадастра.

**Статья 11. Особенности перевода земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий**

1. Перевод земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель, за исключением зе­мель лесного фонда, на которых расположены зеленые зоны, или земельных участков в составе таких земель, в земли других категорий разрешается в случае:

1. организации особо охраняемых природных территорий;
2. установления или изменения границ населенных пунктов;
3. размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

2. Перевод земель лесного фонда, на которых расположены зе­леные зоны, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается в случае размещения линий электропе­редачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объ­ектов, а также по решению Правительства Российской Федерации в случае размещения аэродромов.

**Статья 12. Особенности перевода земель водного фонда или зе­мельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также особенности перевода земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда**

**1.** Перевод земель водного фонда или земельных участков в со­ставе таких земель в другую категорию допускается в случаях:

1. создания особо охраняемых природных территорий;
2. установления или изменения границ населенных пунктов;

размещения объектов государственного или муниципального  
значения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;

4) прекращения существования водных объектов, изменения рус­ла, границ и иных изменений местоположения водных объектов, в том числе связанных с созданием искусственных земельных участков в случаях, предусмотренных федеральными законами, при наличии положительного заключения государственной экологической экспер­тизы.

2. Перевод земель другой категории или земельных участков в составе таких земель в земли водного фонда допускается в случае:

1. если земли заняты водными объектами;
2. строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических и иных сооружений, располо­женных на водных объектах; изменения русла рек и иных изменений местоположения во­дных объектов.

**Статья 13. Особенности перевода земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель**

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использова­ния этого земельного участка осуществляется только после форми­рования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

**Статья 15. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую и отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель до разграничения государственной собственности на землю**

1. До разграничения государственной собственности на землю перевод находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется Правительством Российской Федерации при переводе:

1) земель или земельных участков, необходимых для федераль­ных нужд;

2)земель или земельных участков в составе таких земель для  
установления или изменения черты городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

2. В иных помимо предусмотренных частью 1 настоящей статьи случаях до разграничения государственной собственности на землю перевод находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в дру­гую осуществляется органами исполнительной власти субъектов Рос­сийской Федерации или в случаях, установленных законами субъек­тов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

1. До разграничения государственной собственности на землю  
   отнесение находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель к землям населенных пун­ктов, границы которых установлены до дня вступления в силу на стоящего Федерального закона, осуществляется органами местного самоуправления без согласования с правообладателями земельных участков.
2. В иных помимо предусмотренных частью 3 настоящей статьи случаях до разграничения государственной собственности на землю отнесение находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случаях, установленных законами субъ­ектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

**Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ**

**«О государственном кадастре недвижимости»**

**(Извлечения)**

**Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижн­ости, осуществлением государственного кадастрового учета недви­жимого имущества и кадастровой деятельности (далее — кадастровые отношения).

2. Государственный кадастр недвижимости является система­тизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с на­стоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Фе­дерации, о границах между субъектами Российской Федерации, гра­ницах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использованиятерриторий, иных предусмотренных настоящим Федеральным зако­нном сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

3. Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее — кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведе­ний о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее — уникальные характеристики объекта не­движимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

4. Кадастровой деятельностью является выполнение управомоченным лицом (далее — кадастровый инженер) в отношении недви­жимого имущества в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее — кадастровые работы).

5. В соответствии с настоящим Федеральным законом осущест­вляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений,  
помещений, объектов незавершенного строительства (далее также —объекты недвижимости).

1. Положения настоящего Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов вну­треннего плавания и космических объектов, предприятий как иму­щественных комплексов.
2. Положения настоящего Федерального закона применяются в отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

**Статья 5. Кадастровый номер объекта недвижимости и кадастровое деление территории Российской Федерации**

1. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее — кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

2. В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых но­меров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, када­стровые районы и кадастровые кварталы (далее также — единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единим кадастрового деления территории Российской Федерации соответ­ствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимо­сти на основании правовых актов органа кадастрового учета.

**Статья 7. Состав сведений государственного кадастра недвижимо­сти об объекте недвижимости**

1. **В** государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1. вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, соо­ружение, помещение, объект незавершенного строительства);
2. кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового но­мера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости,  
если объектом недвижимости является земельный участок;

1. описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооруже­ние или объект незавершенного строительства;
2. кадастровый номер здания или сооружения, в которых рас­  
   положено помещение, номер этажа, на котором расположено это по­мещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответ­ствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

2. В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

1. ранее присвоенный государственный учетный номер (када­стровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был  
   присвоен до присвоения в соответствии с настоящим Федеральным законом кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, све­дения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;
2. кадастровый номер иного объекта недвижимости, в результате раздела, выдела доли в натуре или другого соответствующего законо­дательству Российской Федерации действия с которым (далее — пре­образование объекта недвижимости) был образован объект недвижи­мости, если последний был образован в результате преобразования  
   иного объекта недвижимости;
3. кадастровый номер иного объекта недвижимости, образован­ного в результате преобразования объекта недвижимости, если по­следний являлся объектом недвижимости, из которого образован объект недвижимости;
4. кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строи­тельства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
5. кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строитель­ства, если объектом недвижимости является земельный участок;
6. кадастровый номер квартиры, в которой расположена комна­та, если объектом недвижимости является комната;
7. адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адре­са описание местоположения объекта недвижимости (субъект Рос­сийской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);
8. сведения о вещных правах на объект недвижимости и об облада­телях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином госу­дарственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

9) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

1. сведения о части объекта недвижимости, на которую рас­пространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект не­движимости;
2. сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
3. сведения о лесах, водных объектах и об иных природных  
   объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объ­ектом недвижимости является земельный участок;
4. категория земель, к которой отнесен земельный участок,  
   если объектом недвижимости является земельный участок;
5. разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;
6. назначение здания (нежилое здание, жилой дом или много­  
   квартирный дом), если объектом недвижимости является здание;
7. назначение помещения (жилое помещение, нежилое поме­щение), если объектом недвижимости является помещение;
8. вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом  
   недвижимости является жилое помещение, расположенное в много­  
   квартирном доме;
9. назначение сооружения, если объектом недвижимости явля­ется сооружение;
10. количество этажей (этажность), в том числе подземных эта­жей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);
11. материал наружных стен, если объектом недвижимости яв­ляется здание;
12. почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по кото­рым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости/или, если объектом недвижимости является земельный участок, с ли­цом, обладающим данным земельным участком на праве пожизнен­ного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) поль­зования (далее — почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости);
13. сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастро­вые работы в отношении объекта недвижимости;
14. год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завер­шении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
15. сведения о прекращении существования объекта недвижи­мости, если объект недвижимости прекратил существование.

**Статья 13. Разделы государственного кадастра недвижимости**

**1**. Государственный кадастр недвижимости состоит **из** сле­дующих разделов:

1. реестр объектов недвижимости;
2. кадастровые дела;
3. кадастровые карты.

2. Реестр объектов недвижимости представляет собой документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недви­жимости сведений о таких объектах.

1. Кадастровые дела представляют собой совокупность ском­плектованных и систематизированных документов, на основании ко­торых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.
2. Кадастровые карты представляют собой составленные на еди­ной картографической основе тематические карты, на которых в гра­фической форме и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной гра­ницы Российской Федерации, о границах между субъектами Россий­ской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении терри­тории Российской Федерации, а также указывается местоположение  
   пунктов опорных межевых сетей. Орган кадастрового учета ведет ка­дастровые карты, предназначенные для использования неограничен­ным кругом лиц (далее — публичные кадастровые карты). Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их ис­пользования устанавливаются органом нормативно-правового регу­лирования в сфере кадастровых отношений. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастро­вого учета в сети «Интернет».

**Статья 14. Порядок предоставления по запросам заинтересованных лиц сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости**

1. Общедоступные сведения, внесенные в государственный ка­дастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц.
2. Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимо­сти, предоставляются в виде:
3. копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;
4. кадастровой выписки об объекте недвижимости;
5. кадастрового паспорта объекта недвижимости;
6. кадастрового плана территории;
7. кадастровой справки.
8. Кадастровая выписка об объекте недвижимости представля­ет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, со держащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, лю­бая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.
9. Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет со­бой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержа­щую необходимые для государственной регистрации прав на недвижи­мое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.
10. Кадастровый план территории представляет собой тематиче­ский план кадастрового квартала или иной указанной в соответствую­щем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.
11. Кадастровая справка представляет собой систематизирован­ный свод кадастровых сведений об объектах недвижимости, располо­женных на указанной в соответствующем запросе территории, или их отдельных видах.

**Статья 16. Основания осуществления кадастрового учета**

**1**. Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее — постановка на учет объек­та недвижимости), прекращением его существования (далее также — снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в п. 7—21 ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте не­движимости.

**Статья 17. Сроки осуществления кадастрового учета**

**1.** Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем двадцатьрабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соот­ветствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правооб­ладателя — в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя.

**Статья 20. Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете**

**1.** С заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться указан­ные в ч. 2-6 настоящей статьи лица (далее также — заявители) или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на но­тариально удостоверенной доверенности, указании федерального за­кона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете вправе обратиться также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собствен­ников; от имени собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (если число этих собственников превышает пять) — представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установ­ленном федеральным законом порядке решением общего собрания этих собственников; от имени членов садоводческого, огородниче­ского или дачного некоммерческого объединения граждан — пред­ставитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего со­брания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

**Статья 22. Состав необходимых для кадастрового учета документов**

**1.** Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, с заявлением в орган кадастрового учета должны быть представлены следующие необходимые для кадастрового учета документы:

1. документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за осуществление кадастрового учета, или копия документа, подтверж­дающего в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах наличие оснований для освобождения от уплаты указанной пошлины (при постановке на учет объекта недвижимости);
2. межевой план (при постановке на учет земельного участка,  
   учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с из­менением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в уста­новленном земельным законодательством порядке (если в соответ­ствии со ст. 38 настоящего Федерального закона местоположение та­ких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);
3. технический план здания, сооружения, помещения либо объ­екта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в п. 15 или 16 ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в п. 15 или 16 ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона сведений о таком объекте капитального строительства);
4. акт обследования, подтверждающий прекращение существо­вания объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта не­ движимости);
5. документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представи­тель заявителя);
6. копия документа, устанавливающего или удостоверяющего  
   право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при уче­те изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообла­дателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);
7. копия документа, устанавливающего или удостоверяющего  
   право собственности заявителя на объект недвижимости либо под­тверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (об­ременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исклю­чением случая, если заявителем является собственник такого объ­екта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости со­держатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);

копия документа, подтверждающего в соответствии с феде­ральным законом принадлежность земельного участка к определен­  
ной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в п. 13 ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона сведе­ний о земельном участке);

9) копия документа, подтверждающего в соответствии с феде­ральным законом установленное разрешенное использование земель­ного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением указанных в п. 14 ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона сведений);

10) копия документа, подтверждающего в соответствии с феде­ральным законом изменение назначения здания или помещения (при кадастровом учете в связи с изменением указанных в п. 15 или 16 ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона сведений о таком здании или помещении).

**Статья 29. Кадастровый инженер**

1. Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат када­стрового инженера (далее — квалификационный аттестат).
2. Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия данного лица следующим требованиям:
3. имеет гражданство Российской Федерации;
4. имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового ре­гулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее обра­зование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образо­вания;
5. не имеет непогашенную или неснятую судимость за соверше­ние умышленного преступления.

3.Квалификационные аттестаты выдаются органами исполни­  
тельной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъ­являемым к кадастровым инженерам. Органы исполнительной вла­сти субъектов Российской Федерации при выдаче квалификацион­ных аттестатов используют печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием. Квалифи­кационный аттестат выдается без ограничения срока, территории его действия и является документом единого федерального образца. При этом квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженере в государственный ре­естр кадастровых инженеров в соответствии с установленными ст. 30 настоящего Федерального закона правилами.

**Статья 37. Результат кадастровых работ**

В результате кадастровых работ индивидуальный предпринима­тель, указанный в ст. 32 настоящего Федерального закона, или юри­дическое лицо, указанное в ст. 33 настоящего Федерального закона, передает заказчику таких кадастровых работ следующие документы:

1. межевой план (при выполнении кадастровых работ, в резуль­тате которых обеспечивается подготовка документов для представ­ления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений зе­мельного участка или учете части земельного участка);
2. технический план (при выполнении кадастровых работ, в ре­зультате которых обеспечивается подготовка документов для пред­ставления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строи­тельства, об учете его изменений или учете его части);
3. акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в ре­зультате которых обеспечивается подготовка документов для пред­ставления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строи­тельства).

**Статья 38. Межевой план**

1. Межевой план представляет собой документ, который состав­лен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в ко­тором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в госу­дарственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

В межевом плане указываются сведения об образуемых зе­мельном участке или земельных участках в случае выполнения када­стровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка до­кументов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка, новые необходимы для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка до­кументов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.

1. Если в соответствии со ст. 39 настоящего Федерального за­кона местоположение границ земельных участков подлежит обяза­тельному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.
2. Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

**Статья 39. Порядок согласования местоположения границ земель­ных участков**

1. Местоположение границ земельных участков подлежит в уста­новленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее — согласование местоположения границ) с лица­ми, указанными в ч. 3 настоящей статьи (далее — заинтересованные лица), в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган ка­дастрового учета заявления об учете изменений одного из указанных земельных участков в связи с уточнением местоположения его границ.
2. Предметом указанного в ч. 1 настоящей статьи согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для пред­ставления в орган кадастрового учета заявления об учете соответ­ствующих изменений земельного участка, является определение ме­стоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересо­ванному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения других гра­ниц не принадлежащего ему земельного участка или согласовывать  
   местоположение границ на возмездной основе.
3. Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:
4. собственности (за исключением случаев, если такие смеж­ные земельные участки, находящиеся в государственной или муни­ципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муни­ципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в по­стоянное (бессрочное) пользование);
5. пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключение случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным пред­приятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствую­щий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

1. От имени указанных в ч. 3 настоящей статьи лиц в согласо­вании местоположения границ вправе участвовать их представите­  
   ли, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом в согласовании местополо­жения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указан­ных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственни­ков), представитель собственников долей в праве общей собствен­ности на земельный участок из земель сельскохозяйственного на­значения — решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собствен­ности более чем пяти лиц), представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граж­дан — решением общего собрания членов данного некоммерческо­го объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного не­ коммерческого объединения и относится к имуществу общего поль­зования).
2. Согласование местоположения границ проводится по выбо­ру заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участ­ков на местности. Заинтересованное лицо вправе потребовать согла­сования местоположения границ с их установлением на местности.  
   В этом случае такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности, за исключением предусмо­тренных частью 6 настоящей статьи случаев.
3. Согласование местоположения границ проводится без их уста­новления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если:
4. земельные участки, местоположение границ которых согла­совывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предна­значенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;
5. подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние гра­ницы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;
6. подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его раз­мещения.
7. Согласование местоположения границ по выбору кадастро­вого инженера проводится посредством проведения собрания за­интересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ по­средством проведения собрания заинтересованных лиц без установ­ления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближай­шим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым ин­женером по согласованию с заинтересованными лицами.
8. В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведе­нии собрания о согласовании местоположения границ вручается дан­ным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомле­нием о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями, предусмотренными п. 8 и 21 ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона (при наличии таких сведений), либо опубликовывается в печатном издании, являющемся источни­ком опубликования нормативных правовых актов органов исполни­тельной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.  
   Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:
9. в государственном кадастре недвижимости отсутствуют све­дения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или по­  
   лучено извещение о проведении собрания о согласовании местопо­ложения границ, направленное заинтересованному лицу посредством  
   почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;
10. смежный земельный участок расположен в пределах террито­рии садоводческого, огороднического или дачного некоммерческо­го объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находит­ся в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

9. В извещении о проведении собрания о согласовании местопо­ложения границ должны быть указаны:

1. сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ,  
   в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
2. сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответ­ствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
3. кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, када­стровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земель­ных участков);
4. порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;
5. место, дата и время проведения собрания о согласовании ме­стоположения границ;
6. сроки и почтовый адрес для вручения или направления заин­тересованными лицами требований о проведении согласования ме­стоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

10. Извещение о проведении собрания о согласовании местопо­ложения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не позднее чем за тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом указанный в п. 6 ч. 9 настоящей статьи срок не может составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения. Примерная форма извещения устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о со­гласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания.

11. При проведении согласования местоположения границ када­стровый инженер обязан:

1. проверить полномочия заинтересованных лиц или их пред­ставителей;
2. обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;
3. указать заинтересованным лицам или их представителям под­лежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

**Статья 40. Акт согласования местоположения границ**

1. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.
2. Местоположение границ земельного участка считается согла­сованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 настоящей статьи случая.
3. Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласова­ния местоположения границ либо не представили свои возражения в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответству­ющих границ земельных участков считается согласованным таким  
   лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного настоящим Федераль­ным законом порядка извещения указанного лица. Данные докумен­ты являются неотъемлемой частью межевого плана.
4. Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его предста­вителем и такое лицо или его представитель представили в письмен­ной форме возражения относительно данного согласования с обо­снованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представлен­ные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

5.Споры, не урегулированные в результате согласования место­  
положения границ, после оформления акта согласования границ раз­решаются в установленном Земельным кодексом Российской Феде­рации порядке.

**Статья 41. Технический план**

1. Технический план представляет собой документ, в котором  
   воспроизведены определенные сведения, внесенные в государствен­ный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, соору­жении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр не­движимости сведения о таком объекте недвижимости, которому при­своен кадастровый номер.
2. В техническом плане указываются сведения о здании, соору­жении, помещении или об объекте незавершенного строительства,  
   необходимые для постановки его на учет, в случае выполнения када­стровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка до­кументов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости, сведения о части или частях такого объекта недвижимости в случае выполнения када­стровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка до­кументов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей такого объекта недвижимости, новые не­обходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен када­стровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления орган кадастрового учета заявления об учете изменений такого объ­екта недвижимости.

**Статья 42. Акт обследования**

1. Акт обследования представляет собой документ, в котором  
   кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недви­жимости подтверждает прекращение существования здания, соору­жения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением зда­ния или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой та­кое помещение было расположено.

Акт обследования заверяется подписью и печатью кадастро­вого инженера.

3. Форма акта обследования и требования к его подготовке уста­навливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

**Статья 43. Особенности осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строитель­ства в переходный период**

**1.** До 1 января 2010 года устанавливается переходный период применения настоящего Федерального закона к отношениям, воз­никающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее в настоящей статье — переходный период).

# Образцы договоров

# Договор аренды земельного участка

(дата заключения договора - прописью) (место заключения договора)

Мы, (Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «Арендодатель», в лице (если договор заключается представителем Арендодателя, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании (вид и реквизиты документа - основания, например, доверенности, договора доверительного управления) с одной стороны, и (Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице (если договор заключается представителем Арендатора, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании вид и реквизиты документа-основания, например, доверенности, договора доверительного управления) с другой стороны (далее -стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель (категория земель) с кадастровым № \_\_\_\_ , расположенный по адресу (субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица) (далее - земельный участок), предназначенный для использования в целях (вид разрешенного использования, например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства и т.п.), в границах, указанных в кадастровой карте (плане) участка, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью (кв.м., га).

1.2. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.

1.3. На момент совершения договора земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании (наименование правоустанавливающего документа и его реквизиты), выданного (дата выдачи и наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ).  
Право собственности Арендодателя на земельный участок зарегистрировано (дата регистрации) в (наименование учреждения юстиции, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности № \_\_\_\_\_\_.

**2. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

2.1. Земельный участок не обременен сервитутами (либо обременен следующими сервитутами:  
   публичным сервитутом, установленным для (вид ограниченного пользования участком) в соответствии с (нормативный правовой акт, которым установлен сервитут) сроком на \_\_\_\_\_\_;

   частным сервитутом, установленным для (вид ограниченного пользования участком) в соответствии с (соглашением смежных землепользователей, решением суда) сроком на \_\_\_\_\_\_.

2.2. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц (либо распространяются следующие права третьих лиц:

   права залогодержателя в связи с передачей земельного участка (части участка) в залог на основании договора об ипотеке (реквизиты договора об ипотеке земельного участка);

   права ссудополучателя в связи с передачей земельного участка (части участка) в безвозмездное срочное пользование на основании (договора, решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления и его реквизиты).

2.3. Границы земель, обремененных правами третьих лиц, указанными в п. 2.1-2.2 договора, а также содержание этих права указаны на прилагаемой к договору кадастровой карте (плане) земельного участка.

2.4. Обременения земельного участка, установленные до заключения настоящего договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и соответствующими договорами.

2.5. Арендатор согласился принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц, указанными в п. 2.1—2.2 договора.

**3. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

3.1. На земельный участок не распространяются ограничения в использовании

(либо распространяются следующие ограничения в использовании:

    (в связи с установлением особых условий использования участка и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах), установленное на основании (акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, решения суда) на срок \_\_\_\_\_\_ *(либо бессрочно)*;

   (в связи с установлением особых условий охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных) установленное на основании (акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, решения суда) на срок \_\_\_\_\_\_ *(либо бессрочно)*;

   (иные ограничения в использовании участка).)

3.2. Ограничения в использовании земельного участка, установленные на определенный срок, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3. Арендатор согласился принять земельный участок с учетом ограничений его использования, указанных в п. 3.1 договора.

3.4. Арендодатель довел до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что по земельному участку, являющемуся предметом договора, не имеется земельных и иных имущественных споров.

3.5. Арендодатель довел до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что земельный участок под арестом (запрещением) не состоит.

**4. СРОК ДОГОВОРА**

4.1. Срок действия Договора: с « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

4.2. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока, указанного в п. 4.1 договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца до предполагаемого отказа.

4.3. При отсутствии намерения продлить действие договора по истечении срока, указанного в п. 4.1, каждая из сторон обязана известить об этом другую сторону не позднее чем за три месяца до окончания срока действия договора в письменной форме.

**5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

5.1. Арендная плата за земельный участок устанавливается в денежной форме в размере (сумма цифрами и прописью) рублей в год (арендная плата может быть установлена по соглашению сторон в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды - п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Расчет размера арендной платы определен в приложении к договору, являющемся его неотъемлемой частью.

5.2. Размер арендной платы, установленный в п. 5.1 договора пересматривается сторонами не чаще чем один раз в год *(либо указать иную периодичность)*.  
В случае изменения размера арендной платы по соглашещйо сторон, дальнейшее исчисление и уплата арендной платы Арендатором осуществляются на основании дополнительных соглашений к договору.

5.3. *Вариант 1.* Арендная плата в размере, указанном в п. 5.1 договора, перечисляется Арендатором на счет № \_\_\_\_\_ в банке (наименование и реквизиты банка) ежемесячно *(ежеквартально не позднее 15-го числа первого месяца текущего квартала)*.

5.3. *Вариант 2.* Арендная плата в размере, указанном в п. 5.1 договора, передается Арендатором наличными деньгами ежемесячно *(ежеквартально не позднее 15-го числа первого месяца текущего квартала)*. О получении арендной платы наличными деньгами Арендодатель обязан выдавать Арендатору расписку *(квитанцию к приходному кассовому ордеру, иной документ, подтверждающий получение денег)*.

5.4. Арендная плата начисляется с момента (подписания сторонами договора, передаточного акта и т.д.).

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

6.1. Арендодатель имеет право:

   доступа на земельный участок с целью контроля за его использованием и соблюдением Арендатором условий настоящего договора и требований природоохранного законодательства Российской Федерации;

   приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на земельном участке с нарушением условий договора и требовании природоохранного законодательства Российской Федерации;

   требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

   требовать досрочного расторжения договора в случаях и порядке, предусмотренных разделом 7 договора.

6.2. Арендодатель обязан:

   передать земельный участок Арендатору в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

   передать земельный участок Арендатору и подписать передаточный акт в течение \_\_\_\_\_\_ дней с даты подписания договора *(или иной срок)(не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка)*;

   возместить Арендатору убытки, связанные с (передачей Арендатору участка, непригодного к использованию в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием; уклонением от подписания передаточного акта и т.п.);

   не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и требованиям природоохранного законодательства Российской Федерации;

   не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на участке.

6.3. Арендатор имеет право:

   собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

   использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы;

   возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения *(соглашением сторон может быть предусмотрено иное)*;

   проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы (соглашением сторон может быть предусмотрено иное);

   требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему арендодателем заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование арендуемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое арендатором использование земельного участка;

   требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендодатель не предупредил Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок, о которых Арендодатель не мог не знать в момент заключения договора;  
   требовать от Арендодателя в случае обнаружения в процессе осуществления хозяйственной деятельности недостатков земельного участка по своему выбору: безвозмездного устранения недостатков; возмещения своих расходов на устранение недостатков; соразмерного уменьшения арендной платы; требовать досрочного расторжения договора;

   уведомив Арендодателя, самостоятельно удержать из арендной платы сумму понесенных им расходов на устранение недостатков земельного участка, обнаруженных в процессе его использования;

   передавать земельный участок в субаренду в пределах срока договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления *(либо при условии получения письменного согласия Арендодателя)*;

   отдавать арендные права в залог *(либо при условии получения письменного согласия Арендодателя)*;  
   вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив *(либо при условии получения письменного согласия Арендодателя)*;требовать досрочного расторжения договора в случаях и порядке, предусмотренных разделом 7 договора.

6.4. Арендатор обязан:

    вносить арендную плату в. размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 договора;

   начать использовать земельный участок в целях, для которых он был предоставлен, в течение \_\_\_\_\_\_ лет с момента (предоставления участка на основании передаточного акта; подписания договора). Из указанного срока исключается время, необходимое для освоения земельного участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

   использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

   сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке;

   не препятствовать доступу Арендодателя на территорию земельного участка с целью контроля за его использованием;

   после окончания срока договора привести земельный участок в состояние, пригодное для его дальнейшего использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и передать его Арендодателю на основании передаточного акта.

6.5. Права и обязанности сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской федерации.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменения и (или) дополнения к договору оформляются сторонами в письменной форме.

7.2. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе одной из сторон после направления предложения о расторжении другой стороне. В случае отказа от расторжения либо неполучения ответа, в срок \_\_\_\_\_\_\_\_, заинтересбванная сторона вправе предъявить требование о расторжении договора в суд.

7.3. Расторжение договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения договора. Обязательства по договору прекращаются с момента заключения указанного соглашения или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в порядке, предусмотренном п. 7.3 в случаях, когда Арендатор:

   использует земельный участок не в соответствии с его целевым назначением или способами, приводящими к его порче;

   не устраняет совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу земельного участка или уничтожение плодородного слоя почвы земельного участка;

   не использует земельный участок в соответствии с целью, для достижения которой он был предоставлен, в течение \_\_\_\_\_ лет;

   более двух раз подряд по истечении установленного п. 5 договора срока не вносит арендную плату;

7.5. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в случаях, когда:

   Арендодатель не предоставляет земельный участок в аренду в срок, установленный п. 6.2 договора;

   Арендодатель создает препятствия пользованию земельным участком в соответствии с целевым назначением участка или условиями договора;

   земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра участка *(к недостаткам, препятствующим пользованию земельным участком, можно отнести, например, обширные залежи строительного и бытового мусора)*;

   земельный участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями договора и целевым назначением в силу действия непреодолимой силы (наводнение, землетрясение и т.п.» и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. За нарушение срока внесения арендной платы по договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета \_\_\_\_\_ % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 5.3 договора.

8.3. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

8.4. Споры, возникающие при исполнении договора, разрешаются по соглашению между сторонами. При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникшие споры разрешаются в суде (арбитражном суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. *Вариант 1.* Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами *(если срок договора менее одного года, т.к. договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации - п. 2 ст. 26 ЗК РФ).*.

9.1. *Вариант 2.* Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» *(если договор заключен на срок один год и более)*.

9.2. Договор (подлежит, не подлежит) нотариальному удостоверению *(по желанию сторон)*.

9.3. Фактическая передача земельного участка и вступление во владение осуществляются на основании передаточного акта. Передаточный акт подписывается сторонами в течение \_\_\_\_\_\_\_ дней с даты подписания договора *(с даты нотариального удостоверения договора, государственной регистрации договора и т.п. по соглашению сторон)*.

9.4. Договор составлен в \_\_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах (нотариуса, учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, один - у Арендодателя, один - у Арендатора.

9.5. Расходы, связанные с оформлением договора, несет Арендатор *(Арендодатель, стороны в равных долях)*.

**10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель (подпись, Ф.И.О.) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Арендатор (подпись, Ф.И.О.) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:**

К договору прилагаются:

   кадастровая карта (план) участка;

   расчет арендной платы;

   копии договоров аренды, безвозмездного срочного пользования, ипотеки, заключенных Арендодателем с третьими лицами по предмету договора;

   доверенность лица, уполномоченного Арендодателем выступать от его имени при заключении договора *(прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Арендодателем)*;

   доверенность лица, уполномоченного Арендатором выступать от его имени при заключении договора *(прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Арендатором)*.

# Договор дарения земельного участка

(дата заключения договора - прописью)(место заключения договора)

Мы, (Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Даритель**», в лице (если договор заключается представителем Дарителя, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании (вид и реквизиты документа-основания, например, доверенности, договора доверительного управления) с одной стороны, и (Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Одаряемый**», в лице (если договор заключается представителем Одаряемого, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании (вид и реквизиты документа-основания, например, доверенности, договора доверительного управления)\*, с другой стороны (далее -стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

*\*В случае, если стороной договора является юридическое лицо, в тексте договора следует указывать: полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), дату и место государственной регистрации, номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности).*

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Даритель безвозмездно передает в собственность Одаряемого, а Одаряемый принимает в качестве дара земельный участок из земель (категория земель) с кадастровым № \_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу (субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица) (далее - земельный участок), предназначенный для использования в целях (вид разрешенного использования, например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства и т.п.), в границах, указанных в кадастровой карте (плане) земельного участка, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью (кв.м., га).

1.2. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.

1.3. На момент совершения договора земельный участок принадлежит Дарителю на праве собственности на основании (наименование правоустанавливающего документа и его реквизиты), выданного (дата выдачи и наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ).  
Право собственности Дарителя на земельный участок зарегистрировано (дата регистрации) в (наименование учреждения юстиции, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности № \_\_\_\_\_\_\_.

**2. ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКА**

2.1. Земельный участок не обременен сервитутами

(либо обременен следующими сервитутами:

   публичным сервитутом, установленным для (вид ограниченного пользования участком) в соответствии с (нормативный правовой акт, которым установлен сервитут) сроком на \_\_\_\_\_;

   частным сервитутом, установленным для (вид ограниченного пользования участком) в соответствии с (соглашением смежных землепользователей, решением суда) сроком на \_\_\_\_\_).

2.2. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц

(либо распространяются следующие права третьих лиц:

   права залогодержателя в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в залог на основании договора об ипотеке (реквизиты договора об ипотеке земельного участка);

   права арендатора в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в аренду на основании договора аренды (реквизиты договора аренды земельного участка);

   права ссудополучателя в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в безвозмездное срочное пользование на основании (договора, решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления и его реквизиты)).

2.3. Границы земель, обремененных правами третьих лиц, указанными в п. 2.1-2.2 договора, а также содержание этих прав указаны на прилагаемой к договору кадастровой карте (плане) земельного участка.

2.4. Обременения земельного участка, установленные до заключения настоящего договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и соответствующими договорами.

2.5. Одаряемый согласился принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц, указанными в п. 2.1-2.2 договора.

**3. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ УЧАСТКА**

3.1. На земельный участок не распространяются ограничения в использовании

(либо распространяются следующие ограничения в использовании:

   (в связи с установлением особых условий использования земельного участка и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах), установленное на основании (акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, решения суда) на срок \_\_\_\_\_ (либо бессрочно);

   (в связи с установлением особых условий охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных) установленное на основании (акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, решения суда) на срок \_\_\_\_\_ (либо бессрочно);

   (иные ограничения в использовании земельного участка)).

3.2. Ограничения в использовании земельного участка, установленные на определенный срок, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3. Одаряемый согласился принять земельный участок с учетом ограничений его использования, указанных в п. 3.1 договора.

3.4. Даритель довел до сведения Одаряемого, а Одаряемый принял к сведению, что по земельному участку, являющемуся предметом договора, не имеется земельных и иных имущественных споров.

3.5. Даритель довел до сведения Одаряемого, а Одаряемый принял к сведению, что земельный участок под арестом (запрещением) не состоит.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Даритель имеет право:

   требовать возмещения реального ущерба, причиненного отказом Одаряемого от принятия дара;

   отменить дарение в случае, если он переживет Одаряемого.

4.2. Даритель обязан:

   передать земельный участок в состоянии пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением;

   передать земельный участок, не состоящий под арестом (запрещением) и свободным от любых (кроме изложенных в п. 2 договора) имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Даритель не мог не знать.

4.3. Одаряемый имеет право:

   в любое время до передачи ему земельного участка на основании передаточного акта отказаться от его принятия. Отказ должен быть совершен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации *(если договор дарения был нотариально удостоверен, то отказ от принятия дара также должен быть нотариально удостоверен)*;

   требовать передачи земельного участка, не состоящего под арестом (запрещением) и свободным от любых (кроме изложенных в п. 2 договора) имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Даритель не мог не знать.

4.4. Одаряемый обязан:

   соблюдать, упомянутые в п. 2 договора права третьих лиц, вытекающие из установленных сервитутов и договорных отношений;

   использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием с учетом ограничений, указанных в п. 3 договора.

4.5. Даритель и Одаряемый имеют права и несут обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.6. Права и обязанности сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора, в т.ч. вызванное действием непреодолимой силы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Споры, возникающие при исполнении договора, разрешаются по соглашению между Дарителем и Одаряемым.

6.2. При невозможности достижения соглашения между Сторонами, возникшие споры разрешаются в суде (указать место нахождения суда) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Право собственности на земельный участок возникает у Одаряемого с момента государственной регистрации перехода права собственности от Дарителя к Одаряемому в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7.2. Фактическая передача земельного участка и вступление Одаряемого во владение им осуществляются на основании передаточного акта, подписываемого Сторонами в течение \_\_\_\_\_ дней с даты подписания договора *(или иной срок)*.

7.3. Договор (подлежит, не подлежит) нотариальному удостоверению *(по желанию сторон)*.

7.4. Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в (наименование учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) и считается заключенным с момента государственной регистрации.

7.5. Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах (нотариуса, учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, один - у Дарителя, один - у Одаряемого.

7.6. Расходы, связанные с оформлением договора, его государственной регистрацией и государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок к Одаряемому несет (Даритель, Одаряемый, стороны в равных долях и т.п.).

**8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Даритель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Одаряемый \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**9. ПОДПИСИ СТОРОН**

Даритель (подпись, Ф.И.О.)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.  
Одаряемый (подпись, Ф.И.О.)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

К договору прилагаются:

   кадастровая карта (план) земельного участка, выданная (дата выдачи и наименование органа кадастрового учета)*(прилагается во всех случаях)*;

   согласие супруга на совершение другим супругом сделки дарения земельного участка *(прилагается в случае, если земельный участок находится в совместной собственности супругов, т.е. был приобретен в период брака за счет общих доходов)*;

   требование залогодержателя по задолженности *(прилагается в случае, если предмет договора обременен залогом)*;

   копии договоров аренды, безвозмездного срочного пользования, ипотеки, заключенных Дарителем с третьими лицами по предмету договора;

   доверенность лица, уполномоченного Дарителем выступать от его имени при заключении договора *(прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Дарителем)*;

   доверенность лица, уполномоченного Одаряемым выступать от его имени при заключении договора *(прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Одаряемым)*.

# Передаточный акт к договору дарения земельного участка

(дата заключения акта - прописью)(место заключения акта)

Мы, (Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Даритель**», с одной стороны, и (Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Одаряемый**», с другой стороны (далее -стороны), составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По договору дарения от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г. Даритель передал в фактическое владение и пользование Одаряемому, а Одаряемый принял земельный участок из земель (категория земель) с кадастровым № \_\_\_\_\_, расположенный по адресу (субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица), предназначенный для использования в целях (вид разрешенного использования, например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства и т.п.), общей площадью (кв.м., га), принадлежащий на момент совершения указанного договора дарения Дарителю на праве собственности на основании (наименование правоустанавливающего документа и его реквизиты), выданного (дата выдачи и наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ).

2. С момента подписания сторонами настоящего Акта их обязанности по передаче и принятию земельного участка считаются выполненными. Уклонение одной из сторон от подписания Акта расценивается, соответственно как отказ Дарителя от исполнения обязанности передать земельный участок, а Одаряемого - обязанности принять его.

3. Акт составлен в количестве \_\_\_\_\_\_ экземпляров, один из которых хранится в делах (нотариуса, учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, один - у Дарителя, один - у Одаряемого.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Даритель (подпись, Ф.И.О.)Одаряемый (подпись, Ф.И.О.)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

# Договор об ипотеке земельного участка

(наименование населенного пункта, число, месяц и год прописью)

(наименование банка), именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице (*см. примечание 1*) (Ф.И.О. руководителя или его заместителя), действующего на основании (устава, доверенности), с одной стороны, и (*см. примечание 2*) (Ф.И.О. гражданина или наименование организации), именуемый в дальнейшем «**Залогодатель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В обеспечение исполнения обязательств, принятых (Ф.И.О.) по (указать вид договора: кредитный договор, договор займа, купли-продажи, аренды, подряда или др.) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_, заключенному с Залогодержателем, Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог земельный участок, принадлежащий (Ф.И.О. Залогодателя) на праве (указать право, в силу которого земельный участок принадлежит Залогодателю).

1.2. Земельный участок, передаваемый в залог, имеет кадастровый № \_\_\_\_, общая площадь составляет (кв. м, га), расположен на землях (основное целевое назначение земельного участка).

Закладываемый земельный участок находится по адресу: (адрес).

Расположенные на земельном участке объекты недвижимости (указать объекты недвижимости), также подлежат (*или не подлежат*) залогу по настоящему договору.

1.3. Закладываемый земельный участок принадлежит Залогодателю на праве (указать право), удостоверенном (указать название документа, удостоверяющего право Залогодателя на предмет договора, номер, кем и когда выдан).

1.4. Нормативная цена земли составляет (указать сумму в рублях) рублей, согласно прилагаемому к настоящему договору акту.

1.5. Оценка земельного участка произведена (по соглашению сторон, профессиональным оценщиком) и установлена в сумме (указать сумму в рублях, но не ниже нормативной цены земли) рублей.

1.6. Оценка объектов недвижимости, передаваемых в залог по настоящему договору установлена в сумме (указать сумму в рублях) рублей, согласно прилагаемой к настоящему договору сводной ведомости оценки строений, зданий и сооружений.

1.7. Акт оценки (указать № и дату акта оценки, в случае оценки предмета договора профессиональным оценщиком).

1.8. Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом земельного участка, определяются (указать вид основного договора) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Залогодатель вправе:

- возводить здания, сооружения, строения, в т.ч. жилые дома, хозяйственные постройки и другие объекты недвижимости на заложенном земельном участке только с согласия Залогодержателя (*или без получения такого согласия*);

- распоряжаться принадлежащими ему зданиями, строениями, сооружениями и другой недвижимостью, находящейся на заложенном земельном участке и не подлежащей залогу по настоящему договору, без согласия на то Залогодержателя;

- владеть и пользоваться заложенным земельным участком в соответствии с его целевым назначением;

- извлекать из земельного участка, заложенного по настоящему договору, плоды и продукцию, приобретая на них право собственности (*если иное не предусмотрено соглашением сторон*);

- отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование и иным образом осуществлять право распоряжения только с согласия Залогодержателя (*или без получения такого согласия*);

- заменить земельный участок, являющийся предметом настоящего договора на другое имущество с согласия Залогодержателя (*или без получения такого согласия*);- завещать заложенный земельный участок без согласия Залогодержателя.

2.1.1. В случае прекращения права собственности или иного вещного права Залогодателя на заложенный земельный участок, Залогодатель вправе заменить его на равноценный земельный участок (*или иное имущество*) в срок \_\_\_\_\_\_.

2.1.2. Согласие Залогодержателя на совершение Залогодателем каких-либо действий в отношении заложенного земельного участка должно быть дано в письменной форме.

2.2. Залогодатель обязан:

- при заключении договора предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на земельный участок (*право аренды, право временного пользования, право залога и др.*);

- известить Залогодержателя о предъявлении к Залогодателю требований третьими лицами, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости земельного участка.

2.3. Залогодержатель вправе:

- пользоваться заложенным земельным участком (*данное право устанавливается по соглашению сторон*), регулярно предоставляя Залогодателю отчет о пользовании;

- требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора в случае, если при заключении договора Залогодатель не предупредил обо всех известных ему к моменту государственной регистрации правах третьих лиц на земельный участок;

- приобретать право собственности на плоды и доходы от использования заложенного земельного участка (*данное право устанавливается по соглашению сторон*);

- использовать способы защиты, предусмотренные гражданским законодательством без специальной доверенности, для защиты заложенного земельного участка от притязаний третьих лиц в случае, если Залогодатель отказался от такой защиты;

- требовать возмещения понесенных им расходов при защите земельного участка от притязаний третьих лиц;

- действуя от своего имени, истребовать земельный участок из чужого незаконного владения в случае, если земельный участок оказался в незаконном владении третьих лиц;

- осуществлять проверку по документам и фактически состояние заложенного земельного участка даже в том случае, если земельный участок передан Залогодателем во временное владение и пользование третьим лицам.

2.3.1. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения Залогодателем обязательства, обеспеченного залогом земельного участка, в случае:

- если Залогодатель распорядился заложенным земельным участком без согласия Залогодержателя (*только в случае, если получение согласия Залогодержателя предусмотрено договором*);

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств;

- если при заключении договора Залогодатель не предупредил обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на земельный участок.

2.4. Залогодержатель обязан:

- предоставлять отчет о пользовании заложенным земельным участком Залогодателю (*в случае, если право пользования предусмотрено договором*);

- уведомить нотариуса, удостоверившего настоящий договор, в случае прекращения права залога.

2.5. Права и обязанности Залогодателя и Залогодержателя, не предусмотренные настоящим договором, определяются законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

**3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

3.1. На земельном участке, являющемся предметом настоящего договора, установлены сервитуты на площади (кв. м, га).

3.2. На земли участка распространяются иные права третьих лиц в связи с:

- передачей земельного участка (или его части) в аренду третьему лицу;

- передачей земельного участка (или его части) во временное пользование третьему лицу;

- принадлежностью (указать объекты недвижимости) объектов недвижимости, расположенных на заложенном земельном участке, третьему лицу;

- передачей земельного участка (или его части) в залог по другому договору об ипотеке.

3.3. Границы земель, обремененных правами третьих лиц, и содержание этих прав, а также имеющиеся ограничения пользования земельным участком указаны на прилагаемом к настоящему договору плане (чертеже границ) земельного участка.

**4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ СПОРЫ ПО ПРЕДМЕТУ ДОГОВОРА**

4.1. Залогодатель довел до сведения Залогодержателя, а Залогодержатель принял к сведению, что по земельному участку, являющемуся предметом договора, не имеется земельных споров (*либо имеются следующие земельные или иные споры, перечислить)*

**5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

........................................

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, решаются по соглашению между Залогодателем и Залогодержателем.

6.2. При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникшие споры разрешаются в (указать название и место нахождения суда).

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Залог земельного участка по настоящему договору обеспечивает исполнение Залогодателем обязательств, принятых по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ договору. В случае неисполнения этих обязательств Залогодержатель приобретает право на обращение взыскания на заложенный земельный участок.

7.2. За нарушение условий настоящего договора стороны несут юридическую ответственность в соответствии с законодательством.

**8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Право залога и настоящий договор прекращаются в случае:

- исполнения Залогодателем, обеспеченного залогом земельного участка обязательства;

- прекращения права, на котором земельный участок принадлежит Залогодателю, если Залогодатель не воспользовался правом на замену предмета залога;

- продажи с публичных торгов заложенного по настоящему договору земельного участка;

- когда реализация заложенного земельного участка оказалась невозможной;

- перевода долга по обязательству, обеспеченному залогом, на другое лицо, если Залогодатель не дал Залогодержателю согласия отвечать за нового должника.

8.2. Прекращение залога должно быть зарегистрировано в том же органе, в котором был зарегистрирован настоящий договор.

8.3. О прекращении права залога Залогодержатель обязан уведомить нотариальный орган, удостоверивший настоящий договор.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органе юстиции по месту нахождения земельного участка нотариально удостоверенного договора.

9.2. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

9.3. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает (Залогодатель, Залогодержатель или другое лицо - Ф.И.О. гражданина, наименование организации).

9.4. В качестве неотъемлемой части к настоящему договору прилагаются:

- свидетельство о праве, на котором земельный участок принадлежит Залогодателю, выданное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- план (*чертеж границ*) земельного участка;

- сводная ведомость оценки строений, зданий и сооружений, расположенных на земельном участке (*прилагается при включении строений, зданий и сооружений в предмет договора*);

- доверенность лица, уполномоченного Залогодателем выступать от его имени при заключении договора (*прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Залогодателем*);

- доверенность лица, уполномоченного Залогодержателем выступать от его имени при заключении договора (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Залогодержателем);

- акт установления нормативной цены земельного участка, выданный районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству;

- копии договоров аренды, временного пользования, залога, заключенных Залогодателем с третьими лицами по предмету настоящего договора;

- акт оценки предмета настоящего договора (прилагается в случае проведения оценки профессиональным оценщиком).

**10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Настоящий договор подписан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. в (наименование населенного пункта и его административная принадлежность).

|  |  |
| --- | --- |
| Залогодатель (Ф.И.О.)  паспорт (серия, номер, кем и когда выдан)  адрес (индекс, область, район, село)  Банковские реквизиты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись, мп | Залогодержатель (Ф.И.О.)  паспорт (серия, номер, кем и когда выдан)  адрес (индекс, область, район, село)  Банковские реквизиты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись, мп |

**11. РЕКВИЗИТЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОЦЕНЩИКА**

(полное наименование)

Юридический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Номер лицензии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. предпринимателя или руководителя фирмы)

***Примечания:***

(1) - в случае заключения договора лицом, уполномоченным Залогодержателем, указывается - «в лице уполномоченного Залогодержателем» и далее фамилия, имя, отчество, место жительства и паспортные данные лица, действующего от имени Залогодержателя на основании прилагаемой доверенности.

(2) - в случае заключения договора лицом, уполномоченным Залогодателем, указывается - «в лице уполномоченного Залогодателем» и далее фамилия, имя, отчество, место жительства и паспортные данные лица, действующего от имени Залогодателя на основании прилагаемой доверенности.

# Примерная форма договора безвозмездного срочного пользования находящимся в государственной собственности земельным участком

(место заключения договора)(дата составления договора)

На основании (реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельными участками органа)(уполномоченный на заключение договора безвозмездного срочного пользования орган, организация) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Ссудодатель», и (гражданин или юридическое лицо) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Ссудополучатель», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Ссудодатель предоставляет, а Ссудополучатель принимает в безвозмездное срочное пользование земельный участок из земель (категория земель) с кадастровым № \_\_\_\_\_\_, находящийся по адресу *(имеющий адресные ориентиры)*: (субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение, владение и др., иные адресные ориентиры) (далее - Участок), для использования в целях (вид разрешенного использования) в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью \_\_\_ кв.м., находящийся на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании (вид правоустанавливающего документа).

1.2. На Участке имеются (объекты недвижимого имущества и их характеристики).

**2. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Срок использования Участка устанавливается с \_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

2.2. Договор вступает в силу (с момента подписания договора или передачи земельного участка).

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Ссудодатель имеет право:

3.1.1. Требовать досрочного расторжения договора при использовании земельного участка не по целевому назначению или не в соответствии с видом разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, и в случаях нарушения других условий договора.

3.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию используемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Ссудополучателя, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Ссудодатель обязан:

3.2.1. Передать Ссудополучателю Участок по акту приема-передачи.

3.3. Ссудополучатель имеет право использовать Участок на условиях, установленных Договором.

3.4. Ссудополучатель обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

3.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

3.4.3. Обеспечить Ссудодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

3.4.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работу по благоустройству территории.

3.4.5. При прекращении договора Ссудополучатель обязан вернуть Ссудодателю Участок в том состоянии, в котором он его получил.

3.4.6. Расходы по государственной регистрации права безвозмездного срочного пользования возлагаются на Ссудополучателя.

3.5. Ссудодатель и Ссудополучатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

5.2. Договор может быть расторгнут по требованию Ссудодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон и один экземпляр передается в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Ссудодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ссудополучатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**8. ПОДПИСИ СТОРОН**

Ссудодатель (подпись, Ф.И.О.) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Ссудополучатель (подпись, Ф.И.О.) «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

Кадастровая карта (план) земельного участка.

Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Ссудодателя и Ссудополучателя.

# Договор купли-продажи земельного участка

(дата заключения договора - прописью)(место заключения договора)

Мы, (Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Продавец**», в лице (если договор заключается представителем Продавца, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании (вид и реквизиты документа - основания, например, доверенности, договора доверительного управления) с одной стороны, и (Ф.И.О. гражданина полностью, дата рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан (дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Покупатель**», в лице (если договор заключается представителем Покупателя, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании вид и реквизиты документа-основания, например, доверенности, договора доверительного управления)\* с другой стороны (далее -стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

*\*В случае, если стороной договора является юридическое лицо, в тексте договора следует указывать: полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), дату и место государственной регистрации, номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности).*

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в порядке, размере и сроки, установленные настоящим договором, земельный участок из земель (категория земель) с кадастровым № \_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу (субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица) (далее - земельный участок), предназначенный для использования в целях (вид разрешенного использования, например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства и т.п.), в границах, указанных в кадастровой карте (плане) земельного участка, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью (кв.м., га).

1.2. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.

1.3. На момент совершения настоящего договора земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании (наименование правоустанавливающего документа и его реквизиты), выданного (дата выдачи и наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ).

Право собственности Продавца на земельный участок зарегистрировано (дата регистрации) в (наименование учреждения юстиции, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности № \_\_\_\_\_\_.

**2. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

2.1. Земельный участок не обременен сервитутами

(либо обременен следующими сервитутами:

публичным сервитутом, установленным для (вид ограниченного пользования участком) в соответствии с (нормативный правовой акт, которым установлен сервитут) сроком на \_\_\_\_\_\_\_;

частным сервитутом, установленным для (вид ограниченного пользования участком) в соответствии с (соглашением смежных землепользователей, решением суда) сроком на \_\_\_\_\_\_\_).

2.2. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц

(либо распространяются следующие права третьих лиц:

права залогодержателя в связи с передачей земельного участка *(части земельного участка)* в залог на основании договора об ипотеке (реквизиты договора об ипотеке земельного участка);

права арендатора в связи с передачей земельного участка *(части земельного участка)* в аренду на основании договора аренды (реквизиты договора аренды земельного участка);

права ссудополучателя в связи с передачей земельного участка *(части земельного участка)* в безвозмездное срочное пользование на основании (договора, решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления и его реквизиты).

2.3. Границы земель, обремененных правами третьих лиц, указанными в п. 2.1-2.2 договора, а также содержание этих прав указаны на прилагаемой к договору кадастровой карте (плане) земельного участка.

2.4. Обременения земельного участка, установленные до заключения настоящего договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и соответствующими договорами.

2.5. Покупатель согласился принять и оплатить земельный участок, обремененный правами третьих лиц, указанными в п. 2.1-2.2 настоящего договора.

**3. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

3.1. На земельный участок не распространяются ограничения в использовании

(либо распространяются следующие ограничения в использовании:

(в связи с установлением особых условий использования земельного участка и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах), установленное на основании (акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, решения суда) на срок \_\_\_\_\_ *(либо бессрочно)*;

(в связи с установлением особых условий охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных) установленное на основании (акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, решения суда) на срок \_\_\_\_\_ *(либо бессрочно)*;

(иные ограничения в использовании земельного участка)).

3.2. Ограничения в использовании земельного участка, установленные на определенный срок, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3. Покупатель согласился принять и оплатить земельный участок с учетом ограничений его использования, указанных в п. 3.1 договора.

3.4. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что по земельному участку, являющемуся предметом договора, не имеется земельных и иных имущественных споров.

3.5. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что земельный участок под арестом (запрещением) не состоит.

**4. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена земельного участка, определенная по соглашению Продавца и Покупателя *(либо профессиональным оценщиком)* составляет (сумма цифрами и прописью) рублей.

4.2. *Вариант 1*. Покупатель обязан перечислить 100% указанной в п. 4.1 договора денежной суммы на счет № \_\_\_\_\_\_\_\_ Продавца в банке (наименование и реквизиты банка) в течение (указать срок оплаты) дней со дня подписания настоящего договора.

4.2. *Вариант 2*. Покупатель обязан передать 100% указанной в п. 4.1 договора денежной суммы Продавцу наличными деньгами в течение (указать срок оплаты) дней со дня подписания настоящего договора.

4.2.1. Продавец обязан выдать Покупателю расписку в получении указанной в п. 4.2 договора денежной суммы.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Продавец имеет право:

требовать от Покупателя оплаты земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные п. 4 договора;

в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

5.2. Продавец обязан:

при заключении договора предоставить Покупателю достоверную и максимально полную информацию о продаваемом земельном участке, которая может существенным образом повлиять на решение покупателя о его приобретении;

подписать передаточный акт в течение \_\_\_\_\_\_ дней с даты подписания договора (или иной срок) *(не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка)*;

обратиться в орган юстиции с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на участок к покупателю *(не уклоняться от государственной регистрации)*;

возместить Покупателю убытки, связанные с (передачей Покупателю земельного участка, непригодного к использованию в соответствии с целевым назначением; уклонением от государственной регистрации перехода права собственности; уклонением от подписания передаточного акта и т.п.).

5.3. Покупатель имеет право:

требовать уменьшения цены земельного участка или расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему Продавцом заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях в его использовании в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость земельного участка;

требовать уменьшения цены земельного участка либо расторжения договора в случае передачи ему участка, обремененного правами третьих лиц не оговоренными в п. 2 договора.

5.4. Покупатель обязан:

оплатить цену земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные п. 4 договора;  
подписать передаточный акт в течение \_\_\_\_\_\_ дней с даты подписания договора (или иной срок) *(не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка)*;

не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок;

соблюдать упомянутые в п. 2 договора права третьих лиц, вытекающие из установленных сервитутов и договорных отношений;

использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием с учетом ограничений, указанных в п. 3 договора.

5.5. Права и обязанности сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению между Продавцом и Покупателем.

При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникшие споры разрешаются в суде (арбитражном суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Право собственности на земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7.2. Договор подлежит *(не подлежит)* нотариальному удостоверению *(по желанию сторон)*.

7.3. Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах (нотариуса, учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) по адресу \_\_\_\_\_, один - у Продавца, один - у Покупателя.

7.4. Расходы, связанные с оформлением Договора, несет Покупатель (Продавец, Стороны в равных долях).

**8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**9. ПОДПИСИ СТОРОН**

Продавец (подпись, Ф.И.О.)Покупатель (подпись, Ф.И.О.)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.  
**ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

К Договору прилагаются:

кадастровая карта (план) земельного участка, выданная (дата выдачи и наименование органа кадастрового учета)*(прилагается во всех случаях)*;

согласие супруга на совершение другим супругом сделки купли-продажи земельного участка *(прилагается в случае, если земельный участок находится в совместной собственности супругов, т.е. был приобретен в период брака за счет общих доходов)*;

требование залогодержателя по задолженности *(прилагается в случае, если предмет договора обременен залогом)*;

копии договоров аренды, безвозмездного срочного пользования, ипотеки, заключенных Продавцом с третьими лицами по предмету Договора;

доверенность лица, уполномоченного Продавцом выступать от его имени при заключении договора *(прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Продавцом)*;

доверенность лица, уполномоченного Покупателем выступать от его имени при заключении договора *(прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Покупателем)*.