

(СЛАЙД 1) Уважаемые аттестационная комиссия, однокурсники, гости! Вашему вниманию предлагается дипломная работа на тему «ТЕМА».

(Слайд 2) Итак, целью данной выпускной квалификационной работы является - раскрыть особенности применения правового института купли-продажи в отношении земельных участков, охарактеризовать его специфику на базе современного законодательства с учетом не только гражданского, но и земельного законодательства, внести предложения по совершенствованию правового регулирования и толкованию соответствующих норм. Благодаря данной цели, можно установить ряд задач.

(Слайд 3) Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы в том, что земля, являясь недвижимостью, играет огромную роль в экономике любой страны, РФ не исключение. Не менее важное место на рынке недвижимости занимает земельный рынок. Но количество сложных моментов и нюансов связанных с определением самого земельного участка как такого, определением субъектов сделки купли - продажи земельного участка, их прав, обязанностей и ответственности осложняют процесс переговоров, заключения и исполнения договора купли продажи земельного участка. Главная проблема здесь в том, что законодательная база не до конца проработанная. Процесс становления законодательства, регулирующего отношения по продаже земли, не завершен, перманентно принимаются новые нормативные правовые акты, вносятся изменения и дополнения в уже имеющийся правовой массив. При этом сами нормы, подчиняясь сложившимся взглядам о системе права, часто формируются под знаком отраслевой принадлежности и изначально не гармонизированы, в частности, нормы гражданского и земельного законодательства порою противоречат друг другу, если не прямо, то в контексте правового механизма. В то же время нельзя утверждать, что законодательные новеллы последних лет полностью осмыслены в юридической науке.

(Слайд 4) Объектом исследования являются сами социальные отношения, возникающие при купле-продаже земельных участков. Предмет исследования - правовые нормы, регулирующие данные отношения, положения доктрины, литературные источники о купле-продаже земельных участков. Нормативно-правовая база выпускной квалификационной работы включает Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «О землеустройстве», Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другие нормативно-правовые акты.

(Слайд 5) В договорах купли-продажи земельных участков не могут быть включены условия, предусмотренные в п.2 ст.37 Земельного кодекса РФ. Если эти условия будут включены в такие договоры, то они будут

являться недействительными. Недопустимыми являются следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей.

(Слайд 6) В случае предоставления продавцом заведомо ложной информации о земельном участке, указанной в п.3 ст.37 Земельного кодекса РФ, покупатель вправе требовать:

- уменьшения покупной цены;
- расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков.

Такое же право принадлежит каждой стороне договора мены земельным участком, а также арендатору земельного участка.

(Слайд 7) Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельных участков определяются в договоре на основании требованиям законодательства. Таким образом, юридическим содержанием действий сторон, направленных на исполнение договора, является надлежащее осуществление сторонами договора своих прав и обязанностей, изложенных в законе и договоре. Продавец вправе:

- требовать от покупателя оплаты земельного участка в порядке и сроки, установленные договором;
- в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

(Слайд 8) 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 приобретении данного участка;
- передать земельный участок в собственность покупателя в качественном состоянии, не состоящим под арестом (запрещением), свободным от прав третьих лиц;
- подписать документ о передаче в срок, установленный договором;

- обратиться в орган юстиции с заявлением, о проведении государственной регистрации перехода права собственности на участок к покупателю.

(Слайд 9) Следует заметить, что по смыслу п.3 ст.551 Гражданского кодекса РФ обязанность обратиться в орган юстиции возлагается на обе стороны договора. Продавец предоставляет заявление о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, а покупатель - заявление о государственной регистрации права собственности. В случае уклонения одной из сторон договора от государственной регистрации, другая сторона вправе обратиться в суд, либо арбитражный суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации. Покупатель вправе:

- требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора купли-продажи и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о земельном участке;
- в случае уклонения продавца от подписания документа о передаче земельного участка требовать передачи ему земельного участка, на условиях, предусмотренных договором купли-продажи либо возмещения причиненных ему убытков;
- в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации..

(Слайд 10) Покупатель обязан:

- оплатить земельный участок в порядке и сроки, установленные договором;
- подписать документ о передаче в срок, установленный договором (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);
- обратиться в орган юстиции с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

(Слайд 11) Как правило, к формированию субъектных прав в силу закона законодатель подходит с осторожностью и вполне подробно излагает такие случаи в положениях гражданского права. Так, возникновение залога в силу закона. Порядок внесения государственной ипотеки в силу закона дополнительно определен (п.2 ст.20 того же Федерального закона). Анализируя нормы главы 5 ЗК РФ («Возникновение прав на землю»), можно сделать вывод, что существуют следующие предпосылки возникновения права собственности на землю.

(СЛАЙД 12) Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть осуществлено при условии, что стоимость земельных участков будет возмещена в равной степени заранее на основании решения суда. Порядок выкупа земельных участков и порядок определения выкупной цены определяются на основании Гражданского кодекса. Реквизиция земельного участка - это временное изъятие у собственника земельного участка в случаях чрезвычайной ситуации и в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства с возмещением собственнику причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его владельцу возмещается рыночная стоимость земельного участка, либо при необходимости предоставляется равноценный земельный участок.

(СЛАЙД 13) В современных условиях необходимость дальнейшего развития теории и практики правового регулирования сделок с землей, вызвана процессами второй волны урбанизации, когда происходит увеличение городского населения и уменьшение сельского. В этих условиях видно, что основными землепользователями являются крупные агропредприятия, либо фирмы, такое состояние подтверждает возникшая тенденция, связанная с устойчивым снижением числа индивидуальных покупателей земельных участков. Автор С.А.Подгорнев подчеркивает «вызвало появление ряда проблем, таких как».

(слайд 14) Дальнейшее совершенствование правового регулирования купли-продажи земельных участков в современных условиях возможно несколькими путями прежде всего. Таким образом, осуществление представленных направлений и путей будет содействовать оптимизации и увеличению эффективности правового регулирования купли-продажи земельных участков. В то же время, это позволит надежно обеспечить реализацию прав свобод и законных интересов его участников.

(Слайд 15) Таким образом, цель работы достигнута. Доклад окончен!