

ВУЗ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
на тему:
«ТЕМА»

Выполнил:

Научный руководитель:

Цель и задачи

Цель исследования – 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. .

Задачи:

- определить понятие земельного участка;
- определить особенности купли-продажи земельного участка;
- рассмотреть нормативно - правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков;
- изучить предмет, цену и государственную регистрацию договора купли - продажи земельных участков;
- рассмотреть права, обязанности и ответственность сторон договора купли - продажи земельного участка;
- рассмотреть основные способы приобретения (возникновения) права собственности на землю;
- рассмотреть основания и способы прекращения права собственности на землю;
- рассмотреть пути и проблемы дальнейшего совершенствования правового регулирования купли-продажи земельных участков.

Актуальность.

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.

Объект и предмет исследования

Объект исследования – 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. 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.

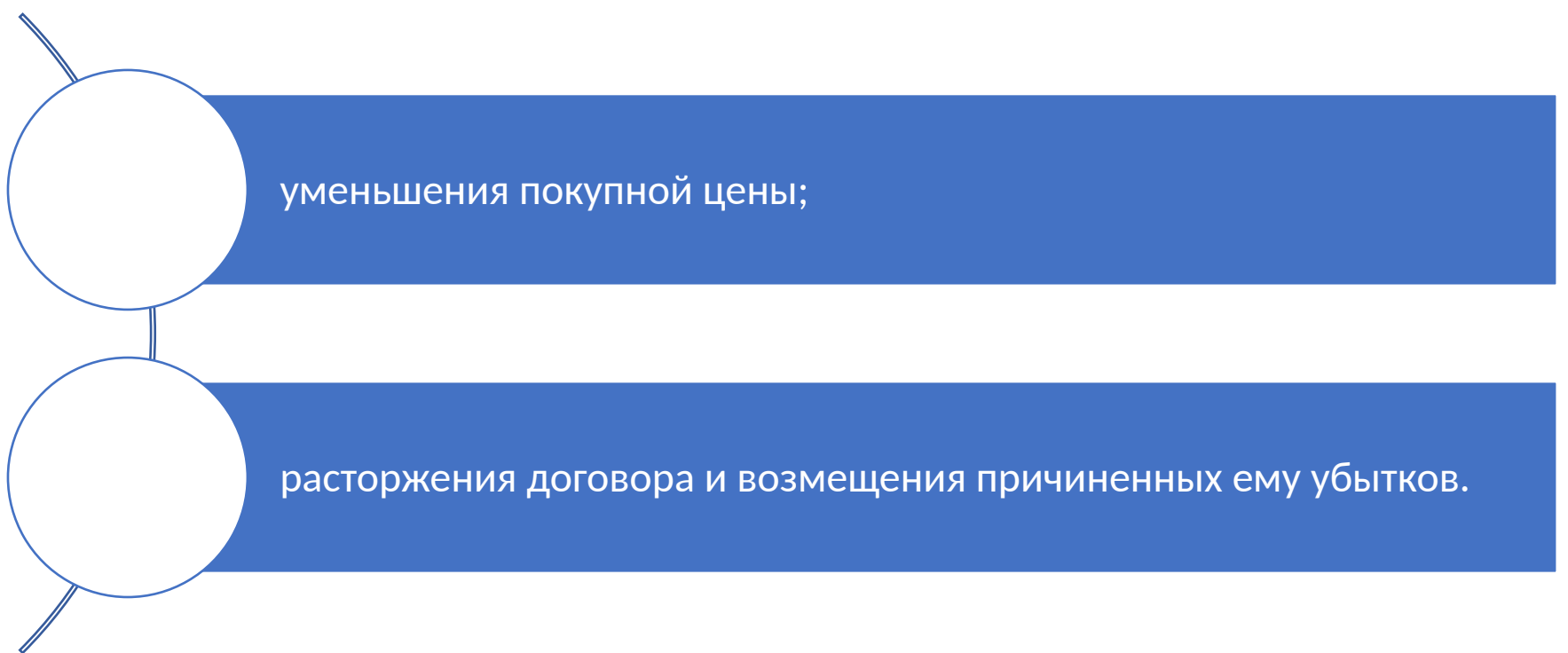
Недопустимыми условия договора купли-продажи земельного участка

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

Покупатель вправе требовать



уменьшения покупной цены;

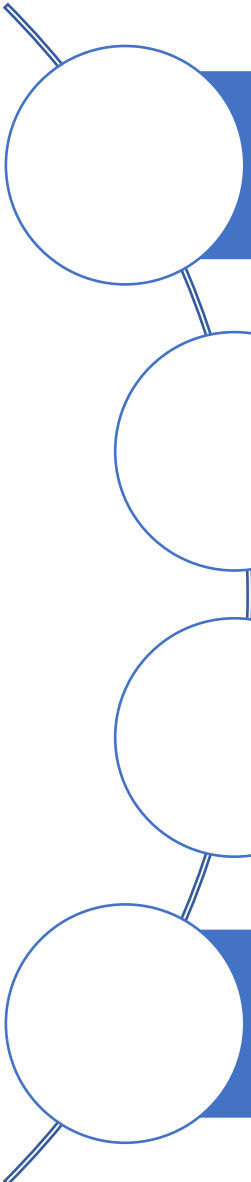
расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков.

Права продавца

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.

Обязанности продавца



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.

Права покупателя

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

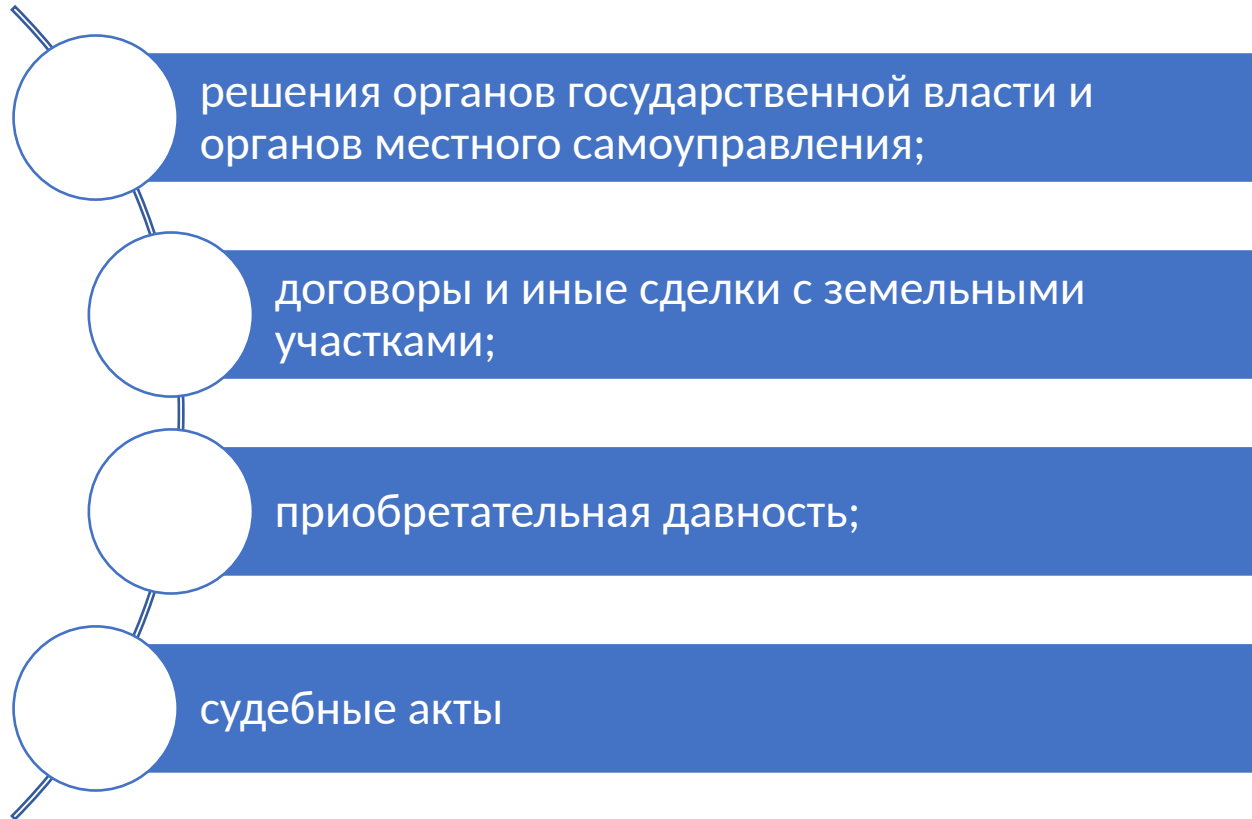
Обязанности продавца

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

Предпосылки возникновения права собственности на землю



**В случае невозможности возврата
реквизированного земельного участка его
владельцу возмещается рыночная стоимость
земельного участка, либо при необходимости
предоставляется равноценный земельный участок:**

Земельный участок может быть временно изъят для
устранения вредных последствий и затем возвращен
собственнику;

Земельный участок при невозможности устранения
опасных последствий может быть принудительно
выкуплен у собственника или заменен по его желанию
равноценным

Возможные проблемы

проблема, связанная с
правом собственности на
земельные участки;

проблема взаимосвязи норм
земельного и гражданского
законодательства, вытекает
из проблемы, связанной с
правом собственности на
земельные участки;

проблемы государственной
регистрации права
собственности на
недвижимое имущество»

Пути совершенствования



разработкой общей концепции правового регулирования купли-продажи земельных участков;

совершенствованием правотворчества в области правового регулирования купли-продажи земельных участков и действующего земельного законодательства в целом;

обобщением практики правового регулирования купли-продажи земельных участков, детализацией типовых договоров;

повышением правовой культуры субъектов правового регулирования купли-продажи земельных участков на торгах, аукционах;

внедрением в процесс правового регулирования купли-продажи земельных участков информационных технологий;

созданием системы управления процессом правового регулирования купли-продажи земельных участков

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!