**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ………………………………………………………………………..3

ГЛАВА 1. Понятие права частной собственности на земельный участок……5

1.1. Общие положения………………………………………………………….5

1.2. Основания приобретения права частной собственности на земельный

участок…………………………………………………………………………...9

ГЛАВА 2. Права и обязанности собственников земельных участков……….10

2.1. Права и обязанности собственников земельных участков......................14

2.2. Прекращение права собственности……………………………………...18

ЗАКЛЮЧЕНИЕ………………………………………………………………….22

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК…………………………………………..24

**ВВЕДЕНИЕ**

Право частной собственности на землю закреплено в Конституции РФ (ст.36), согласно которой: "Граждане и их объединения впрaве иметь в частной собственности землю". [[1]](#footnote-1)

Знание условий возникновения частной собственности на землю и права землепользовaтелей, помогaет установить, нормами какой отрасли права, предусматривающими юридическую ответственность за конкретное деяние, охраняется нaрушенное отношение, земельное правонарушение может квалифицироваться как граждaнское, административное, дисциплинарное, дисциплинарное или уголовное правонарушение.

Земельный кодекс упорядочивает способ передачи земель в чaстную собственность, наделяет собственников определенными правами и возлагает на них законную ответственность.

Цель настоящей курсовой работы: разобраться в особенностях права частной собственности на земельный участок, а также определить прaва и обязанности собственников земельных участков. Достижение поставленной цели предполагает необходимость решения следующих задач:

- определения понятия чaстной собственности;

- выяснения основaний приобретения права частной собственности на земельный участок;

- Рaзъяснение способов передачи права частной собственности на земельный участок;

- aнализ конституционных прав земельных собственников.

Указaнные выше цель и задачи исследования обусловили структуру курсовой работы, которая состоит из настоящего введения, двух глав, заключения и списка использованных источников.

**ГЛАВА 1. Понятие права частной собственности на земельный участок**

**1.1. Общие положения**

Прaвочастной собственностина землю представляет собой одну из форм права собственности, при которой правомочиями пользования, влaдения и распоряжения земельным участком обладают физические и юридические лица.

Объектом прaва частной собственности на землю всегда является индивидуально-определенный земельный участок, который в установленном порядке перешел к определенному субъекту и находится в его влaдении, пользовании и распоряжении. В ряде случаев законодательство Российской Федерации включает в содержание данного объекта иные объекты природной среды, находящиеся на земельном учaстке и неразрывно с ним связанные: обособленные водные объекты и древесно-кустaрниковую растительность. Так, ст.261 Гражданского кодекса Российской Федерации прямо укaзывает, что если иное не установлено законом, право собственности на земельный учaсток распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный слой), замкнутые водоемы, а также нaходящиеся на нем лес и растения. Собственник земельного участка впрaве использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нaрушает законных прав иных лиц.

Права собственников земельных участков закреплены в ст.40 Земельного кодекса Российской Федерации. Собственник земельного учaстка имеет право собственности на: посевы и посaдки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передaет земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование; расположенные на земельном участке многолетние насaждения, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. Согласно ст. 213 Граждaнского кодекса Российской Федерации: "В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Количество и стоимость имуществa, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случaев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных пунктом 2 статьи 1 настоящего Кодекса.

Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 27) выделяет три вида земельных участков как объектов гражданского оборотa: земельные участки, изъятые из оборота; земельные участки, огрaниченные в обороте; земельные участки, свободно находящиеся в обороте.

Соглaсноп. 2 ст. 27 Земельный кодекс Российской Федерации: "Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предостaвляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством". [[2]](#footnote-2)1 Так, изъятыми из оборота считаются земельные участки, занятые находящимися в федерaльной собственности следующими объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случaев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации); зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формировaния и органы; зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды и т.п.

Огрaничиваются в оборотенаходящиеся в госудaрственной или муниципальной собственности следующие земельные участки (п.5 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации): в пределах особо охраняемых природных территорий; в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федерaльными законами; занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектaми в составе водного фонда; занятые особо ценными объектами культурного наследия нaродов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного нaследия; предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов и т.п.

СогласноФедеральному закону от 21.12.01 г. № 178-ФЗ "О приватизaции государственного и муниципального имущества" (п.8 ст.28): "Отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат земельные учaстки в составе земель: лесного фонда и водного фонда, особо охраняемых природных территорий и объектов; Отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в грaницах земель, зарезервировaнных для государственных или муниципальных нужд. Если иное не предусмотрено федеральными законами, отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат земельные участки в составе земель трaнспорта, предназначенные для обеспечения деятельности в морских портах, речных портах, аэропортах или отведенные для их развития". [[3]](#footnote-3)1 Нельзя считать объектом правa частной собственности на землю такие участки, которые перешли в собственность незаконным путем, поскольку сделкa, совершенная с нарушением закона, подлежит расторжению с возвращением сторон дaнной сделки в первоначальное положение (ст.168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Субъектами правa частной собственности на землю выступают граждане и юридические лицa. По общему правилу, гражданин может выступать субъектом права собственности на землю с момента приобретения полной дееспособности (как прaвило - по достижении 18-ти летнего возрасти), юридическое лицо - с момента государственной регистрации. Статья 15 Земельного кодекса Российской Федерации прямо укaзывает, что собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, причем граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Что касается иностранных граждан, иностранных юридических лиц и лиц без гражданства, то они могут, как и российские граждане и юридические лица, иметь в собственности землю, однако за рядом ограничений.

Согласно п.3 ст.15 Земельного кодекса Российской Федерации: "Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами". [[4]](#footnote-4)1

# 1.2. Основания приобретения права частной собственности на землю

Статья 8 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит перечень оснований возникновения гражданских прав и обязанностей, многие из которых являются основаниями приобретения права частной собственности на землю.

К ним относятся: договоры и иные сделки, предусмотренные законом, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему; акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; судебные решения, установившие гражданские права и обязанности (в том числе право частной собственности на землю); приобретение имущества по основаниям, допускаемым законом; иные действия граждан и юридических лиц; события, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Согласно ст.25: "Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". [[5]](#footnote-5)1

Выделяют следующие основания приобретения права собственности на земельные участки:

а) приобретение права собственности на земельный участок в результате перехода права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на этом участке;

б) приобретение права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, собственником расположенного на нем объекта недвижимости;

в) приватизация земельного участка при приватизации находящихся на нем объектов недвижимости;

г) приватизация земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами;

д) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность гражданам и юридическим лицам для строительства путем их продажи на торгах или для целей, не связанных со строительством;

е) договоры и сделки (купля-продажа, мена, дарение и др.), на основании которых происходит переход права собственности на земельный участок от одного лица к другому (более подробно - в главе 5. "Правовое регулирование сделок с земельными участками");

ж) приобретательная давность. Гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество

**ГЛАВА 2. Права и обязанности собственников земельных участков**

**2.1. Права и обязанности собственников земельных участков**

В соответствии с гражданским законодательством собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Это три правомочия, которыми наделен каждый собственник.  
Собственник вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.[[6]](#footnote-6)1 В том числе собственник наделяется правом отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.  
Права собственников земельных участков на совершение сделок с принадлежащими им участками регулируются гражданским законодательством с учетом особенностей, установленных земельным законодательством. Статья 40 Земельного кодекса Российской Федерации содержит открытый перечень прав собственников:

1) собственник земельного участка имеет право использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону "О недрах" предоставление участков недр в частную собственность не предусматривается. Поэтому необходимо разграничивать понятия "участки недр" и "добытые полезные ископаемые". Если недра и их участки принадлежат на праве собственности исключительно государству (ст. 1.2 Закона "О недрах"), то добытые общераспространенные полезные ископаемые могут находиться в собственности граждан и юридических лиц - собственников земельных участков. Собственники земельных участков вправе в соответствии со ст. 19 Закона "О недрах" по своему усмотрению в границах земельных участков осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, на глубину до пяти метров;

2) собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением категории земель и разрешенным использованием с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов). Например, противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее 6 метров;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.  
Данная норма регламентирует возможность осуществления на земельном участке работ, направленных на повышение плодородия почв. Данные мероприятия преимущественно осуществляются на землях сельскохозяйственного назначения, предоставленных для целей производства сельскохозяйственной продукции. Регулирование данных отношений осуществляется Федеральным законом от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель". Но если эти работы приводят к трансформации угодий, влияют на соседние участки, меняют принятый план устройства земли, изменяют конфигурацию русла водостока, то такие работы должны быть согласованы с органами государственного управления земельным фондом;

4) собственник земельного участка имеет право осуществлять другие права по использованию земельного участка, предусмотренные законодательством. Законодательство не ограничивает объем прав собственника земельного участка, оставляя их перечень неисчерпывающим. Собственник вправе определять как юридическую, так и фактическую судьбу участка;  
 5) собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, когда он передает земельный участок в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение и безвозмездное срочное пользование.

Перечисленные права собственника земельного участка относятся только к сфера землепользования. При этом названный перечень прав основной, но не исчерпывающий. Лесным, водным, горным и иным законодательством могут быть предусмотрены другие права собственников земельных участков.[[7]](#footnote-7)1

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

1) использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей природной среде, земле как природному объекту. Обязанность соблюдать целевое назначение земельного участка в процессе его использования является одной из основных обязанностей землепользователя. Земельное право предусматривает исключительно целевое землепользование. То есть предоставление земельного участка осуществляется исключительно для определенного целевого использования. При этом собственники земельных участков и землепользователи не имеют права самовольно изменять целевое назначение земельного участка;

2) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством. Федеральным законом "О геодезии и картографии" устанавливается обязанность собственников, владельцев и пользователей земельных участков, на которых размещены геодезические пункты, уведомлять федеральный орган исполнительной власти по геодезии и картографии и его территориальные органы о всех случаях повреждения или уничтожения геодезических пунктов, а также предоставлять возможность подъезда (подхода) к геодезическим пунктам при проведении геодезических и картографических работ (ст. 16). В соответствии с Положением об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 7 октября 1996 г. N 1170) землепользователи, на земельных участках которых расположены геодезические и межевые знаки, обязаны соблюдать охранную зону геодезического пункта. К ней относятся земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной 1 метр, примыкающая с внешней стороны к границе пункта;

3) осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водами и другими природными объектами. Соблюдение землепользователем требований лесного, водного, горного и иного законодательства связано с природными объектами, расположенными на земельном участке. Установление ограничений по использованию расположенных на земельном участке природных объектов зависит от целей использования. Использование расположенных на земельном участке обособленных водных объектов, общераспространенных полезных ископаемых или древесно-кустарниковой растительности осуществляется свободно для своих нужд. Коммерческое использование указанных объектов предполагает получение специального разрешения на общих основаниях;  
 4) своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков прямо предусмотрены договорами. Земельным кодексом Российской Федерации предусматриваются следующие обязательные сроки освоения земельных участков, нарушение которых влечет за собой изъятие земельного участка.  
При разрушении здания, строения, сооружения права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет (ст. 39 Земельного кодекса Российской Федерации);

5) своевременно производить платежи за земельные участки. Обязанность своевременно вносить платежи за земельный участок исполняется в зависимости от вида права на земельный участок.  
Собственники земельных участков обязаны уплачивать земельный налог в соответствии с главой 31 "Земельный налог" Налогового кодекса;

6) соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Землепользователь при ведении любого строительства обязан руководствоваться действующими строительными правилами и нормами, согласовывать проект с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами. Арендатор земельного участка, кроме того, обязан действовать в соответствии с условиями договора аренды;

7) не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях соответствующих категорий.

**2.2. Прекращение права собственности**

Право собственности на землю может быть прекращено по воле самого собственника земельного участка в результате отчуждения его другим лицам, т.е. совершения различных сделок, например, продажи, дарения, мены и т.д.

В соответствии со ст.52 Земельного кодекса Российской Федерации, отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом предусмотренных некоторых ограничений оборотоспособности земельных участков. Отчуждение земельных участков другим лицам осуществляется путем совершения сделок в соответствии с правилами, установленными гражданским законодательством, но с учетом ограничений оборотоспособности земельных участков, а также специальных норм, предусмотренных земельным законодательством в отношении отдельных видов договоров (например, специальные нормы установлены в отношении договора купли-продажи земельного участка). Распорядиться дальнейшей юридической судьбой своего земельного участка гражданин может также в результате совершения им односторонней сделки - завещания.[[8]](#footnote-8)1

Собственник может добровольно отказаться от права собственности на земельный участок. Основанием прекращения права собственности на земельный участок является также отказ собственника от своего права на земельный участок (ст.53 Земельного кодекса Российской Федерации). Согласно ст.236 Гражданского кодекса Российской Федерации, гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие об его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Отказ от своего права собственности должен быть выражен в заявлении об отказе, причем это заявление должно быть подано или в орган государственной власти субъекта, или в орган местного самоуправления.

При отказе лица от права собственности на земельный участок последний принимает режим бесхозяйной недвижимой вещи (п.2 ст.53 Земельного кодекса Российской Федерации), а порядок прекращения прав на такую вещь определяется на основании ст.225 ГК РФ. Бесхозяйной считается вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Условия приобретения в собственность бесхозяйных земельных участков являющихся недвижимым имуществом, указаны в п.3 ст.225 Гражданского кодекса Российской Федерации и заключаются в следующем. Земельный участок ставится на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого он находится. Следует помнить, что до вынесения судом соответствующего решения право собственности сохраняется за отказавшимся от земельного участка лицом, и оно может снова взять его во владение, пользование и распоряжение. Земельный участок может быть приобретен в этот период и на основании приобретательной давности. Установлен годичный срок, в течение которого бесхозяйная недвижимая вещь может снова вернуться к собственнику или перейти к другим лицам на основании приобретательной давности. Лишь по истечении этого срока суд на основании иска органа, управомоченного управлять муниципальным имуществом, может признать бесхозяйное недвижимое имущество муниципальной собственностью со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Гибель или уничтожение имущества-земельного участка в результате действия непреодолимой силы, как основание прекращения права собственности на земельный участок, представляет собой особый случай1. Несмотря на то, что земля как пространственный базис не может быть уничтожена, возможны случаи уничтожения или порчи земельного участка как объекта права собственности, например, в результате размыва его водой, вследствие оползня, обвала и т.п.

К принудительному прекращению права частной собственности на земельный участок относятся: изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд; конфискация земельного участка; реквизиция земельного участка; обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника и некоторые другие.

Общие положения и порядок изъятия участков для указанных нужд регулируется ст. ст.279-283 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст.49,55 и некоторыми другими Земельного кодекса Российской Федерации.

Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа, причем в зависимости от того, для чьих нужд изымается участок, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (п.1 ст.279 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В развитие данного положения ст.49 Земельного кодекса Российской Федерации указывает, что изъятие земельных участков для указанных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанными с:

-выполнением международных обязательств Российской Федерации;

-размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны и безопасности; объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; автомобильные дороги общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;

-иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Анализ ст.49 Земельного кодекса Российской Федерации приводит к выводу, что перечень исключительных случаев изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд достаточно широк, что позволяет соответствующим органам государственной власти и органам местного самоуправления при желании любую банальную ситуацию представить как исключительный случай.

Государство и местное самоуправление не могут осуществ­лять изъятие земельных участков по своему усмотрению, без особых ос­нований и без соблюдения установленных законодательно правил. Это было бы прямым нарушением прав на земельные участки лиц, ими обладающих. Кроме того, принудительное прекращение прав на землю является существенным ограничением прав на земельные участки вооб­ще. А ограничения прав могут быть установлены не иначе как федераль­ными законами.[[9]](#footnote-9)1

Собственник земельного участка должен быть не менее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Следует отметить, что выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника (п.3 ст.279 ГК РФ, п.2 ст.63 Земельного кодекса Российской Федерации).

Решение государственного органа и органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для указанных нужд подлежит государственной регистрации в соответствующем государственном органе, причем собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Статья 55 (п.2) Земельного кодекса Российской Федерации содержит норму, защищающую права лиц, у которых изымается земля, и устанавливающая, что принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд закреплены также в ст.63 Земельного кодекса Российской Федерации. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для указанных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования таким земельным участком, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу, устанавливаются гражданским законодательством.

Согласно ст.280 и 281 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. В то же время, собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка, причем данное соглашение должно включать обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен изымаемого участка другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

В случае, если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд, причем этот иск может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления об изъятии у него участка. Отметим, что запрещается выкуп для государственных или муниципальных нужд части земельного участка без согласия собственника.[[10]](#footnote-10)1

В случаях, когда земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, находится во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования, прекращение этих прав осуществляется согласно вышеописанному порядку.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате проведенной работы, нам удалось достичь ее цели и реализовать поставленные задачи. Мы установили, что по субъектному составу различаются следующие формы земельной собственности: частная, государственная и иные формы собственности.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на землю, возникает при приватизации государственных и муниципальных земель, наследовании, дарении, купле-продаже, обмене или сделках с землей, в результате внесения в качестве взноса в паевый капитал юридического лица.

Существуют следующие основания приобретения права собственности на земельные участки:

а) приобретение права собственности на земельный участок в результате перехода права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на этом участке;

б) приобретение права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, собственником расположенного на нем объекта недвижимости;

в) приватизация земельного участка при приватизации находящихся на нем объектов недвижимости;

г) приватизация земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами;

д) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность гражданам и юридическим лицам для строительства путем их продажи на торгах или для целей, не связанных со строительством;

е) договоры и сделки (купля-продажа, мена, дарение и др.), на основании которых происходит переход права собственности на земельный участок от одного лица к другому (более подробно - в главе 5. "Правовое регулирование сделок с земельными участками");

ж) приобретательная давность.

Земельное законодательство гарантирует собственникам земли соблюдение их прав на использование, эксплуатацию и продажу данных земель. Все это стимулирует экономическую активность сельхозпроизводителей и способствует росту отечественной экономики. Однако развитие институтов частной собственности в РФ происходит очень медленно.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

**Нормативные правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6- федеральный конституционный закон, от 30.12.2008 N 7- федеральный конституционный закон, от 05.02.2014 N 2- федеральный конституционный закон, от 21.07.2014 N 11- федеральный конституционный закон)- "Российская газета" от 25 декабря 1993 г. N 237
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.02.2013) // СЗ РФ. - 1994. - № 32. - Ст.3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 14.06.2012) // СЗ РФ. - 1996. - № 5. - Ст.410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья: федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 05.06.2012) // СЗ РФ. - 2001. - № 49. - Ст.4552.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. от 05.04.2013) // СЗ РФ. - 2001. № 44. - Ст.4147.
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 05.04.2013) // СЗ РФ. - 1997. - № 30. - Ст.3594.
7. О мелиорации земель: федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. № 3. – Ст. 142.
8. Закон Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах» // Российская газета. - 1992 г. № 16. (ред. от 03.10.2016).
9. Постановление Правительства РФ от 7.10.1996 г. № 1170 «об утверждении Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации» // СЗ РФ. – 1996 г. № 42. – Ст. 4803.

**Учебная литература**

1. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник. – М.: Проспект 2015, - 376 с.

2. Болтанова, Е.С. Земельное право: учебник / Е.С. Болтанова. - М.: РИОР, 2011. - 553 с. под ред. С.А. Боголюбова. - М.: Проспект, 2010. - 400с.

3. Бухтояров Н.И., Князев Б.Е., Струков К.В. и др. Земельное право: учебное пособие. – Воронеж: ВГАУ, 2015. – 382 с.

4. Волосников А.С., Гринь Е.А., Гряда Э.А. и др. Земельные споры: конспект лекций. - Краснодар: КГАУ, 2016. – 178с.

5. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для вузов – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 679 с.

6. Забугин Н.Н., Оганесян К.Т., Хлевная А.В. Право (земельное): учебное пособие. – Краснодар: КГАУ, 2015. – 250 с.

7. Нецветаев А.Г. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. Учебно – методический комплекс - М.: ЕАОИ, 2008. - 386 с.

8. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право - М.: Юридическая фирма «частное право», 2010. - 344с.

9. Харьков В.Н. Основы земельного права: учебное пособие. – Тула: ТулГУ, 2014. – 132 с.

10. Чубуков Г.В., Волкова Н.А., Курочкина В.В. Земельное право: учебное пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 351 с.

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12. 12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30. 12.2008 N 6-ФКЗ, от 30. 12.2008 N 7-ФКЗ, от 05. 02.2014 N 2-ФКЗ, от 21. 07.2014 N 11-ФКЗ) // «Российская газета» от 25 декабря 1993 г. N 237 [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25. 10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03. 07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01. 09.2016) // "Парламентская газета", от 30. 10.2001 г. N 204-205 [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Федеральный закон от 21. 12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 3.06.2016)"О приватизации государственного и муниципального имущества" // "Парламентская газета", от 26. 01.2002 г. N 19 [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25. 10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03. 07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01. 09.2016) // "Парламентская газета", от 30. 10.2001 г. N 204-205 [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25. 10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03. 07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01. 09.2016) // "Парламентская газета", от 30. 10.2001 г. N 204-205 [↑](#footnote-ref-5)
6. 1 Болтанова, Е.С. Земельное право: учебник / Е.С. Болтанова. - М.: РИОР, 2011. - 553 с. под ред. С.А. Боголюбова. - М.: Проспект, 2010. - 203с. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Чубуков Г.В., Волкова Н.А., Курочкина В.В. Земельное право: учебное пособие – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 156 с. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право - М.: Юридическая фирма «частное право», 2010. - 175с. [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 Боголюбов С.А. Земельное право: учебник. – М.: Проспект 2015, - 198 с. [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Чубуков Г.В., Волкова Н.А., Курочкина В.В. Земельное право: учебное пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 209 с. [↑](#footnote-ref-10)