**Тема 5. Проблемы сделок с земельными участками**

1.Система сделок с землей;

2. Договор купли-продажи земельного участка;

3.Договор дарения земельного участка;

4.Договор ренты земельного участка;

5. Наследование земельных участков;

6.Ипотека земельного участка;

1. Земельное законодательство регулирует оборот земельных участков тремя различными способами.

Во-первых, ограничение оборота земельных участков по объекту. В статье 27 ЗК РФ содержится перечень изъятых из оборота и ограниченных в обороте земельных участков.

Земельные участки, изъятые из оборота, не могут предоставляться в [частную собственность](https://be5.biz/terms/c22.html), а также быть объектами [сделок](https://be5.biz/terms/c19.html), предусмотренных [гражданским законодательством](https://be5.biz/terms/g21.html). К ним относятся земельные участки, занятые находящимися в федеральной [собственности](https://be5.biz/terms/c21.html) следующими объектами:

1. государственными природными заповедниками и национальными парками;
2. зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
3. зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
4. объектами организаций [Федеральной службы безопасности](https://be5.biz/terms/f15.html);
5. объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
6. объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
7. объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
8. объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения [наказаний](https://be5.biz/terms/n9.html);
9. воинскими и гражданскими захоронениями;
10. инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны [Государственной границы](https://be5.biz/terms/g19.html) Российской Федерации.

Земельные участки, ограниченные в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. К ним относятся находящиеся в государственной или [муниципальной собственности](https://be5.biz/terms/m10.html) следующие земельные участки:

1. в пределах особо охраняемых природных [территорий](https://be5.biz/terms/t7.html);
2. из состава земель лесного фонда;
3. в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
4. занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
5. предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;
6. в границах закрытых административно-территориальных образований;
7. предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
8. предоставленные для нужд связи;
9. занятые объектами космической инфраструктуры;
10. расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
11. предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
12. загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
13. расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
14. в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Во-вторых, ограничение оборота по субъектам. [Иностранные граждане](https://be5.biz/terms/i13.html), лица без [гражданства](https://be5.biz/terms/g6.html), иностранные [юридические лица](https://be5.biz/terms/u7.html) и совместные [предприятия](https://be5.biz/terms/p69.html), доля иностранного [капитала](https://be5.biz/terms/k30.html) в которых превышает 50%, не могут быть собственниками земель:

* сельскохозяйственного назначения;
* особо охраняемых природных территорий;
* приграничных территорий, перечень которых устанавливается указом [Президента РФ](https://be5.biz/terms/p17.html).

Следовательно, сделки, направленные на приобретение в собственность указанных земельных участков, запрещены.

В-третьих, установление особого порядка совершения сделки. В соответствии с п. 2 ст. 8 [Закона](https://be5.biz/terms/z4.html) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный [орган государственной власти](https://be5.biz/terms/o15.html) [субъекта Российской Федерации](https://be5.biz/terms/c14.html) или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, [орган местного самоуправления](https://be5.biz/terms/o16.html) о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и [срока](https://be5.biz/terms/c20.html), до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. То есть субъект Федерации или орган [местного самоуправления](https://be5.biz/terms/m6.html) приобретает преимущественное [право](https://be5.biz/terms/p1.html) покупки земельного участка сельскохозяйственного назначения.

2. Под сделками понимаются действия [граждан](https://be5.biz/terms/g9.html) и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение [гражданских прав](https://be5.biz/terms/g5.html) и обязанностей. В зависимости от числа участников сделки они могут быть двусторонними (или многосторонними) и односторонними. В односторонней сделке выражается воля одного лица или одной стороны (например, завещание). Двух- и многосторонние сделки называются договорами. Для [заключения договора](https://be5.biz/terms/z9.html) необходимо выражение согласованной воли двух и более сторон. Общие требования к совершению гражданско-правовых сделок с землей содержатся в главе 9 Гражданского кодекса РФ.

3. Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Единственным исключением является [аренда](https://be5.biz/terms/f14.html) на срок до одного года, заключение которой Гражданский кодекс РФ допускает в устной форме.

Так как предметом [договора](https://be5.biz/terms/d3.html) может быть только индивидуально определенное имущество, к договору в обязательном порядке прилагается кадастровый паспорт земельного участка. Отсутствие паспорта влечет признание сделки недействительной.

Нотариальное удостоверение сделок с земельными участками на сегодняшний день является обязательным для [ипотеки](https://be5.biz/terms/i10.html), ренты и завещания (за исключением завещаний в чрезвычайных обстоятельствах, которые составляются в простой письменной форме).

Иные сделки также могут быть удостоверены нотариусом по желанию сторон.

Все сделки с землей подлежат обязательной государственной регистрации. До введения в действие Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", т.е. до 1 февраля 1998 г., [учет](https://be5.biz/terms/u18.html) сделок с землей находился в ведении райкомземов, а учетные записи вносились в Поземельную книгу.

С 1 марта 2009 г. государственная регистрация сделок с землей осуществляется территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Данные о совершении сделок вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**2.** Купля-продажа земельных участков регулируется ст. ст. 450 - 490 ГК РФ, а также ст. 37 Земельного кодекса РФ.

По [договору купли-продажи](https://be5.biz/terms/d7.html) земельного участка продавец обязуется передать в [собственность](https://be5.biz/terms/c21.html) покупателя земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму.

Стороны [договора](https://be5.biz/terms/d3.html) не вправе изменять целевое назначение земельного участка, являющегося предметом договора. Также не подлежат самовольному изменению такие условия использования земельного участка, как охранные зоны и обременения участка.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый [учет](https://be5.biz/terms/u18.html). Продавец при [заключении договора](https://be5.biz/terms/z9.html) обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях в использовании земельного участка.

Договор купли-продажи земельного участка признается недействительным, если в договоре устанавливается [право](https://be5.biz/terms/p1.html) продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию, ограничивается дальнейшее распоряжение землей, ограничивается ответственность продавца в случае, если третьи лица предъявят права на земельный участок.

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации (об обременениях земельного участка и ограничениях на его использование в соответствии с регламентом использования; о разрешении на застройку данного участка; об использовании соседних участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование земли; иной информации, могущей оказать существенное влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка), требования о предоставлении которой установлены федеральным [законом](https://be5.biz/terms/z4.html), вправе требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков.

Существенным условием договора купли-продажи земельного участка является цена за участок (п. 1 ст. 555 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. При переходе [права собственности](https://be5.biz/terms/p10.html) на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

[Исключительное право](https://be5.biz/terms/i18.html) на [приватизацию](https://be5.biz/terms/p44.html) земельных участков или приобретение права [аренды](https://be5.biz/terms/f14.html) земельных участков имеют [граждане](https://be5.biz/terms/g9.html) и [юридические лица](https://be5.biz/terms/u7.html) - собственники зданий, строений, сооружений.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или [муниципальной собственности](https://be5.biz/terms/m10.html), собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно [органами исполнительной власти](https://be5.biz/terms/o31.html) и [органами местного самоуправления](https://be5.biz/terms/o16.html). Порядок определения цены этих земельных участков, их оплаты устанавливается в отношении:

1. земельных участков, находящихся в федеральной собственности, - [Правительством Российской Федерации](https://be5.biz/terms/p18.html);
2. земельных участков, которые находятся в собственности [субъектов Российской Федерации](https://be5.biz/terms/c14.html) или [государственная собственность](https://be5.biz/terms/g12.html) на которые не разграничена, - [органами государственной власти](https://be5.biz/terms/o15.html) субъектов Российской Федерации;
3. земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - органами [местного самоуправления](https://be5.biz/terms/m6.html).

Цена земельных участков не может превышать их кадастровую стоимость. До установления Правительством Российской Федерации, органом [государственной власти](https://be5.biz/terms/g8.html) субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.

В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в [общую долевую собственность](https://be5.biz/terms/o34.html) домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены [жилищным законодательством](https://be5.biz/terms/j1.html).

В случае если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом долей в праве собственности на здание.

В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на [праве хозяйственного ведения](https://be5.biz/terms/p46.html) либо оперативного [управления](https://be5.biz/terms/u17.html) или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

При этом [договор аренды](https://be5.biz/terms/d13.html) земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании. В случае если правообладатели помещений в этом здании не могут быть сособственниками или арендаторами в этом здании, например казенные [предприятия](https://be5.biz/terms/p69.html) и государственные или муниципальные учреждения, данные [субъекты приобретают право](https://be5.biz/terms/c9.html) ограниченного пользования земельным участком для [осуществления своих прав](https://be5.biz/terms/o33.html) на принадлежащие им помещения.

Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица совместно обращаются в исполнительный орган государственной [власти](https://be5.biz/terms/v7.html) или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в месячный срок со дня поступления заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанного заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка.

На основании проекта границ земельного участка за счет указанных лиц устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, производится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1. отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
2. отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, производится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Право собственности на земельный участок переходит от продавца к покупателю с момента государственной регистрации территориальным органом Министерства юстиции договора купли-продажи.

**3.** Договор дарения земли часто используется для передачи права собственности на землю в семью в условиях минимального налогообложения. Иногда такой приказ используется для обхода преимущественного права на покупку земли лицом, претендующего на нее. Дарение земельного участка также практикуется во избежание совместной собственности супругов. Это означает, что земля, полученная в дар мужем или женой, является исключительно их собственностью, поэтому в случае развода не делится. Согласно статье 131 Земельного кодекса, в дар земельный участок могут дарить граждане Украины, юридическое лицо или территориальная община. Пункт 2 статьи 81 Земельного кодекса указывает, что нерезиденты страны также могут получить землю в дар, но в этом случае земля сельскохозяйственного назначения исключается. Нельзя дарить их иностранцам или лицам без гражданства. Что такое договор дарения земли Договор дарения земли – бесплатная передача участка другому лицу. Договор дарения земли – это документ, регламентирующий свободную передачу земли от одного лица другому. Нормы, форма, порядок заключения и прекращения действия настоящего документа устанавливаются главой 55 Гражданского кодекса (ГК). Согласно статье 717 ГК в рамках договора даритель не может требовать от даримой стороны исполнения каких-либо имущественных или неимущественных обязательств. В противном случае сделка теряет свой дар. Но согласно статье 725 ГК, имущественные обязательства перед третьим лицом могут быть возложены на даряемую сторону в рамках договора. Особенности кадастрового учета в Украине Также возможно оформление подарка, который обязывает передавать землю от человека к человеку не в данный момент, а в будущем, при условии, что определенное событие произойдет или просто по истечении определенного промежутка времени. Например, бабушка предоставляет своей несовершеннолетней внучке земельный участок, указывая, что она переедет в его собственность не в момент подписания договора, а после достижения хозяином совершеннолетия. Дарение земельного участка осуществляется путем заключения договора в письменной форме и его заключения у нотариуса, в противном случае договор считается недействительным. Помимо прав и обязанностей сторон, наименование объекта договора с кадастровым номером свидетельствует о том, что земельный участок не запрещен к отчуждению, а ограничения на него, если таковые имеются, перечислены. Как оформить дарение земельного участка Для заключения договора дарения земли обратитесь к нотариусу, предоставив следующий пакет документов: паспорта и коды сторон, участвующих в договоре (свидетельство о рождении для несовершеннолетних); документ, подтверждающий право собственности на участок (договор купли-продажи, государственный акт, свидетельство о праве собственности или праве на наследство и т.д.); нормативная денежная оценка земельных участков (приказ в Центре административных услуг – АСК); выписка из госгеокадастра (также выдается в ИСС); свидетельство о браке и согласие супруга (если земля приобретена в браке и является совместной собственностью супругов); согласие родителей и разрешение органов опеки и попечительства (если несовершеннолетний участвует в договоре); документы, подтверждающие наличие льгот в налоговом плане (справка об инвалидности и т.д.). В случае участия в договоре уполномоченного лица также необходимо оформить доверенность и предоставить нотариусу копию и оригинал паспорта и кода этого лица. В рамках заключения договора дарения земли ребенок может выступать только стороной, принимающей подарок, поскольку закон запрещает дарение любого имущества от имени несовершеннолетнего(ч. 2 ст. 720 ГК РФ). Что выгоднее: земля под строительство или участок с домом? Имея желание пожертвовать часть земли, вам сначала придется выделить эту землю. Если на территории есть постройки, они отдельно отчуждаются в пользу лица, которое принимает землю в дар. На момент заключения договора участок не должен находиться под залогом или иметь иные обременения, запрещающие его отчуждение. Все это будет предварительно проверено нотариусом. Какие налоги платить за дарение земли В силу особенностей налогообложения дарение земли является особенно актуальным способом передачи прав собственности на землю между родственниками. Дарение земельного участка родственнику Согласно статье 174 Налогового кодекса, договор о даре земли родственнику первой степени (детям и родителям, супругам), а также второй степени родства (внукам, бабушкам и дедушкам) не облагается налогом – ставка равна нулю. Налогом также не облагаются инвалиды I группы, дети-сироты и несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей. Дарение земельного участка третьему лицу В остальных случаях в процессе дарения участка резиденту подарок облагается ставкой 5% от стоимости объекта. Военный сбор в размере 1,5% также добавляется к сумме налога. Дарение земли нерезиденту Если одна из сторон договора является нерезидентом, то, независимо от родственных связей, уплачивается налог в размере 18% от стоимости объекта. Плюс 1,5% военного сбора. Как выбрать земельный участок для строительства дома? Стоимость исполнения договора может составлять 1% от цены, указанной в документе. Но если она ниже оценочной стоимости, то процент берется из суммы, в которой оценивался объект. Расторжение договора дарения земли и признание земельного участка недействительным Если договор дарения земли заключен с целью передачи прав при определенных обстоятельствах, но даритель не дожил до указанного события, документ считается недействителенным, а имущество передается по наследству в соответствии с законом. Среди возможных причин расторжения договора также стоит выделить: неисполнение одаренной стороной обязательств в пользу третьего лица, если они предусмотрены договором дарения; совершение одаренной стороной преступления против дарителя или его родственников; существует угроза потери сайта из-за халатности (например, его использование не по назначению). Согласно Гражданскому кодексу, подать иск о расторжении договора дарения можно в течение года после его подписания. В случае расторжения договора участок возвращается дарителю.

**4.**  Заключение договора ренты, как следствие приобретения в собственность имущества под выплату ренты, достаточно известный вид сделки на рынке жилой недвижимости.

Согласно п. 1 ст. 583 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты денежные средства в виде определенной суммы либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Договор ренты является самостоятельным видом договора и носит материальный характер, так как помимо придания договору соответствующей формы для его заключения требуется передача имущества плательщику ренты. После передачи имущества получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, обладая лишь правами. Возмездность договора обусловлена тем, что имущество передается в обмен на предоставление содержания в виде определенной денежной суммы или в иной форме.

Договор ренты, безусловно, имеет свою специфику. Она выражается в особых правовых отношениях между участвующими в нем лицами, и эти отношения совершенно не свойственны другим договорным гражданско-правовым обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица периодически предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, для которого оно нередко является единственным или основным источником получения средств к существованию. Любая из сторон может получить встречное удовлетворение в меньшем размере, чем предоставлено ею. Считается, что, заключая рентный договор, стороны осознают данное обстоятельство и с ним заранее соглашаются. Поэтому противоречило бы самой сути рассматриваемого договора введение в него условия о том, что общий размер рентных платежей, который может быть выплачен получателю ренты, ограничивается стоимостью переданного имущества.

Под выплату ренты может быть передано и движимое имущество. В этой ситуации согласно п. 2 ст. 587 ГК РФ стороны обязаны в качестве существенного условия предусмотреть в договоре ренты какое-либо обеспечение исполнения плательщиком ренты своих обязанностей. Это может быть залог, неустойка, поручительство 3-го лица.

Форма договора ренты регулируется специальными правилами. Договор ренты должен быть нотариально удостоверен. Если под выплату ренты было передано недвижимое имущество, то согласно ст. 584 ГК РФ такой договор подлежит также и государственной регистрации. При осуществлении государственной регистрации договора ренты, на основе которого происходит переход прав на недвижимость, такому акту подлежат и сам факт перехода имущества в собственность плательщика ренты, и лежащее на этом имуществе обременение в виде обязанности выплачивать ренту или предоставлять содержание получателю ренты в иной форме. Статья 9 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» позволяет сделать вывод, что при заключении договора ренты производится запись о переходе права собственности на определенную недвижимость к новому правообладателю.

Если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор будет считаться недействительной сделкой. Даже если такой договор ренты будет нотариально удостоверен, но не зарегистрирован в установленном порядке, он будет считаться незаключенной сделкой.

Как правило, получателями ренты по договору обычно являются пожилые люди или иные малоимущие, социально незащищенные граждане. В связи с этим ст. 586 ГК РФ предусмотрено, что рента обременяет имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

Кроме того, согласно ст. 588 ГК РФ предусмотрена ответственность плательщика ренты в виде штрафных процентов в случае просрочки выплаты ренты плательщиком. Следует указать, что размер процентов может определяться самими сторонами в заключенном договоре ренты.

В главе 33 ГК РФ говорится о договоре ренты как обобщающем понятии, поскольку данный договор всегда существует в одной из трех разновидностей, а именно в виде постоянной ренты, пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением.

На сегодняшний день практика заключения договоров ренты, а особенно договоров пожизненного содержания с иждивением, продолжает постепенно расширяться, что связанно в первую очередь с проблемами в экономической сфере жизни, ведь, как уже было сказано выше, получателями ренты, как правило, являются пожилые или малоимущие люди, и заключение данных договоров является для них единственным средством к существованию.

Пожизненное содержание с иждивением рассматривается как вид договора пожизненной ренты. Согласно договору получатель ренты (гражданин) передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ).

Для договора пожизненного содержания с иждивением характерны следующие признаки вида ренты:

во-первых, в обеспечение пожизненного содержания с иждивением может отчуждаться лишь недвижимое имущество: жилой дом, квартира, земельный участок и т.п.;

во-вторых, рента предоставляется не в денежной форме, а в виде обеспечения повседневных жизненных потребностей получателя ренты. Договором может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг;

в-третьих, заключить договор пожизненного содержания с иждивением может лишь гражданин, которому принадлежит жилой дом, квартира, земельный участок или иная недвижимость.

Для данного вида договора ренты в качестве существенного условия необходимо указать стоимость всего объема содержания. Кроме того, законодательством установлен минимальный размер такого содержания: в месяц он не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. В то же время законодательством разрешено сторонам предусмотреть в договоре возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Договор пожизненного содержания с иждивением, в отличие от других видов ренты, предполагает более тесную связь плательщика ренты и ее получателя. Если в других видах ренты отношения сторон ограничиваются периодической передачей (перечислением) денежных средств или иного оговоренного договором предоставления при отсутствии, как правило, личных контактов, то здесь стороны договора обычно постоянно взаимодействуют друг с другом. Возлагая на плательщика ренты обязанности по обеспечению потребностей иждивенца в жилище, питании, одежде и т.п., иждивенец, как правило, хорошо его знает и доверяет ему. Замена плательщика ренты на другое лицо может оказаться для иждивенца абсолютно неприемлемой. Поэтому любые действия плательщика ренты, которые могут повлечь за собой в конечном счете переход права собственности на имущество к другому лицу, должны быть согласно абз. 1 ст. 604 ГК РФ предварительно согласованы с получателем ренты.

Если же имущество было отчуждено, сдано в залог или иным образом обременено без согласия иждивенца, он вправе требовать признания этих актов недействительными.

Срок действия обязательства пожизненного содержания определяется его природой и равен периоду жизни иждивенца.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств по пожизненному содержанию с иждивением получателя ренты действует общее правило: плательщик ренты не имеет права требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. Получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ.

Подводя итог, можно отметить существующие различия договора пожизненного содержания с иждивением от других видов договора ренты**,** а именно: под получение содержания иждивенец передает не любое имущество, как это возможно при постоянной или пожизненной ренте, а только недвижимое имущество. Передать имущество может один гражданин, а получателем ренты может выступить указанное им третье лицо – выгодоприобретатель. В договоре пожизненного содержания с иждивением форма предоставления содержания может быть в виде совершения действий по обеспечению потребностей в жилище, питании, одежде, уходе, если это требует состояние здоровья, оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

В заключение приведем несколько основных правил, которые позволили бы сторонам договора ренты и договора пожизненного содержания с иждивением уменьшить риск их правовых отношений: для плательщика ренты необходимо прежде всего в договоре составить четкий список обязательств, которые он будет нести по отношению к получателю ренты, и определить денежную сумму либо предоставление средств на содержание в иной форме. Заключая договор ренты или пожизненного содержания с иждивением, получатель ренты должен хорошо знать плательщика ренты и быть уверенным в честном и порядочном отношении, не допускающем обмана и мошеннических действий.

По договору ренты одна сторона (получатель) передает другой стороне (плательщику) в собственность имущество. Плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 583 ГК РФ). По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Закон не содержит принципиальных ограничений по составу имущества, передаваемого в ренту. Запрет на применение гражданско-правовых сделок законом предусмотрен лишь в отношении земель, указанных в п. 4 ст. 27 ЗК РФ. В п. 1 ст. 27 прямо говорится о том, что оборот земельных участков осуществляется не только в соответствии с Земельным кодексом РФ, но и в соответствии с гражданским законодательством. В связи с этим есть основания утверждать о том, что объектом договора ренты (например, в отношениях с участием граждан) может быть и земельный участок.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению. Применительно к договорам ренты с земельными участками надо также учитывать необходимость их государственной регистрации (ст. 584 ГК РФ), уже одно это исключает возникновение прав только в силу простой передачи участка.

Договор ренты является возмездным, односторонним и реальным договором, поскольку конструкция п. 1 ст. 583 ГК РФ такова, что исключает выплату ренты без встречного предоставления. Определение договора ренты как одностороннего связано преимущественно с признанием его реальным: имеется в виду, что к моменту возникновения прав имущество уже передано, остаются лишь обязанности на стороне плательщика ренты. Еще одной особенностью ренты является ее алеаторность, т.е. невозможность точно просчитать экономический эффект каждой из сторон.

Согласно ст. 585 ГК РФ имущество, отчуждаемое под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. При передаче имущества за плату к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), а при бесплатной передаче применяются правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ), если это не противоречит существу договора ренты. Закон придает большое значение тому, на каких началах - возмездно или безвозмездно - передан земельный участок: от этого зависит порядок определения выкупной цены ренты (ст. 594 ГК РФ) и переход риска случайного повреждения или случайной гибели земельного участка, переданного под выплату постоянной ренты (ст. 595 ГК РФ).

Рента обременяет земельный участок, переданный под ее выплату. При отчуждении земельного участка плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя участка (п. 1 ст. 586 ГК РФ). При этом право получателя ренты не только сохраняется, но и гарантируется: законодательство предусматривает субсидиарную ответственность первоначального плательщика ренты по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора (п. 2 ст. 586 ГК РФ). В числе иных гарантий обеспечения прав получателя ренты законодательство (ст. 587, 588 ГК РФ) предусматривает:

а) Приобретение получателем ренты права залога на земельный участок (иное недвижимое имущество), передаваемого под выплату ренты; это означает, что с момента передачи земельного участка он уже находится в залоге (залог в силу закона).

б) Право получателя ренты расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков при невыполнении плательщиком ренты своих обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает.

в) Выплата получателю ренты за просрочку исполнения рентных обязанностей процентов, предусмотренных ст. 395 ГК РФ, если иной размер не установлен договором. В данном случае получателю ренты должны быть выплачены рента, проценты и не покрытые ими убытки, причиненные просрочкой выплаты ренты.

**5.** [Правоотношения](https://be5.biz/terms/p3.html) по передаче земельных участков по наследству регулируются нормами гражданского, наследственного и семейного законодательства. С 1 марта 2002 г. вступила в силу часть третья ГК РФ, посвященная наследственным правоотношениям.

Наследование земельных участков осуществляется по завещанию, а при его отсутствии - по [закону](https://be5.biz/terms/z4.html) (ст. 1111 ГК РФ).

Наследование представляет собой одностороннюю [сделку](https://be5.biz/terms/c19.html), т.е. сделку, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны, в данном случае наследодателя.

Наследование есть вид универсального правопреемства, субъектами которого в большинстве случаев выступают [граждане](https://be5.biz/terms/g9.html) (ст. 1110 ГК РФ).

К наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства. К наследованию по завещанию могут призываться также указанные в нем [юридические лица](https://be5.biz/terms/u7.html), существующие на день открытия наследства (ст. 1116 ГК РФ).

К наследованию по завещанию могут призываться: Российская Федерация, [субъекты Российской Федерации](https://be5.biz/terms/c14.html), [муниципальные образования](https://be5.biz/terms/m17.html), иностранные [государства](https://be5.biz/terms/g1.html) и международные организации, а к [наследованию по закону](https://be5.biz/terms/n6.html) - Российская Федерация.

Все наследники по закону делятся на семь очередей. Очередность наследования устанавливается ст. ст. 1142 - 1145 ГК РФ. По общему правилу наследники каждой следующей очереди призываются к наследованию в случае отсутствия наследников предшествующей очереди, непринятия ими наследства либо лишения завещателем всех наследников предшествующей очереди [права](https://be5.biz/terms/p1.html) наследования.

Наследниками первой очереди по закону являются [дети](https://be5.biz/terms/d4.html), супруг и [родители](https://be5.biz/terms/r3.html) наследодателя. Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления, т.е. наследуют наследники наследников.

Если нет наследников первой очереди, наследниками второй очереди по закону являются полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери. Дети полнородных и неполнородных братьев и сестер наследодателя (племянники и племянницы наследодателя) наследуют по праву представления.

Если нет наследников первой и второй очередей, наследниками третьей очереди по закону являются полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети наследодателя). Двоюродные братья и сестры наследодателя наследуют по праву представления.

Если нет наследников первой, второй и третьей очередей, право наследовать по закону получают родственники наследодателя третьей, четвертой и пятой степеней родства, не относящиеся к наследникам предшествующих очередей. Степень родства определяется числом рождений, отделяющих родственников одного от другого. Рождение самого наследодателя в это число не входит. К наследованию:

* в качестве наследников четвертой очереди призываются родственники третьей степени родства - прадедушки и прабабушки наследодателя;
* в качестве наследников пятой очереди призываются родственники четвертой степени родства - дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки);
* в качестве наследников шестой очереди призываются родственники пятой степени родства - дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети).

Если нет наследников предшествующих очередей, к наследованию в качестве наследников седьмой очереди по закону призываются пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя.

Доля наследника по закону, умершего до открытия наследства или одновременно с наследодателем, переходит по праву представления к его соответствующим потомкам и делится между ними поровну.

Каждый гражданин вправе завещать свое имущество (в частности, и земельный участок) любому лицу или нескольким лицам, в том числе и не входящим в круг наследников по закону. Завещание должно быть составлено письменно и нотариально удостоверено.

Приобретение наследства осуществляется путем его принятия, которое можно совершить двумя способами:

* фактически вступить во владение наследственным имуществом (вступить во владение или в [управление](https://be5.biz/terms/u17.html) наследственным имуществом; принять меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц; произвести за свой счет [расходы](https://be5.biz/terms/r11.html) на содержание наследственного имущества; оплатить за свой счет долги наследодателя или получить от третьих лиц причитавшиеся наследодателю [денежные средства](https://be5.biz/terms/d29.html));
* подать в нотариальный орган по месту открытия наследства заявление о принятии наследства.

В соответствии со ст. 1153 ГК РФ наследники, призванные к наследованию, могут просить нотариальную контору по месту открытия наследства выдать свидетельство о праве на наследство.

Однако наследник земельного участка не только может, но и должен получить такое свидетельство, поскольку переход [права собственности](https://be5.biz/terms/p10.html) на [недвижимость](https://be5.biz/terms/n11.html) согласно ст. 131 ГК РФ подлежит государственной регистрации, которая осуществляется на основании соответствующих документов.

Статья 1181 ГК РФ регламентирует порядок наследования земельных участков. Принадлежавшие наследодателю на праве [собственности](https://be5.biz/terms/c21.html) земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях. При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения. Раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на [праве общей собственности](https://be5.biz/terms/o34.html), осуществляется с [учетом](https://be5.biz/terms/u18.html) минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения. При невозможности раздела земельного участка земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка.

Остальные наследники получают компенсацию. В случае, когда никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

Гражданским кодексом предусматриваются особенности наследования имущества члена крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 1179):

а) если наследник умершего члена крестьянского (фермерского) хозяйства сам членом этого хозяйства не является, он имеет право на получение компенсации, соразмерной наследуемой им доле в имуществе, находящемся в общей совместной собственности членов хозяйства. Срок выплаты компенсации определяется соглашением наследника с членами хозяйства, а при отсутствии соглашения - [судом](https://be5.biz/terms/c3.html), но не может превышать одного года со дня открытия наследства. При отсутствии соглашения между членами хозяйства и указанным наследником об ином доля наследодателя в этом имуществе считается равной долям других членов хозяйства. В случае принятия наследника в члены хозяйства указанная компенсация ему не выплачивается;

б) в случае, когда после смерти члена крестьянского (фермерского) хозяйства это хозяйство прекращается (пункт 1 статьи 258), в том числе в связи с тем, что наследодатель был единственным членом хозяйства, а среди его наследников лиц, желающих продолжать ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, не имеется, имущество крестьянского (фермерского) хозяйства подлежит разделу между наследниками по правилам ст. ст. 258 и 1182 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**6.** Нормативной базой [ипотеки](https://be5.biz/terms/i10.html) является § 3 главы 23 ГК РФ и ФЗ N 102-ФЗ "Об ипотеке ([залоге](https://be5.biz/terms/z10.html) [недвижимости](https://be5.biz/terms/n11.html))" от 16 июля 1998 г. (далее - [Закон](https://be5.biz/terms/z4.html) об ипотеке).

Согласно п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке, по [договору](https://be5.biz/terms/d3.html) о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по [обязательству](https://be5.biz/terms/o9.html), обеспеченному ипотекой, имеет [право](https://be5.biz/terms/p1.html) получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвовавшее в этом обязательстве (третье лицо). При этом имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Предметом ипотеки может быть любой земельный участок, который принадлежит залогодателю на [праве собственности](https://be5.biz/terms/p10.html) (п. 1 ст. 6 Закона об ипотеке), за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 Закона об ипотеке, которая запрещает залог земельных участков, находящихся в государственной или [муниципальной собственности](https://be5.biz/terms/m10.html), а также участков, размеры которых меньше установленных минимальных предельных размеров. Отсутствие государственной регистрации права [собственности](https://be5.biz/terms/c21.html) на земельные участки, [государственная собственность](https://be5.biz/terms/g12.html) на которые не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких земельных участков.

В настоящее время, в соответствии с п. 3 ст. 340 ГК РФ, ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права [аренды](https://be5.biz/terms/f14.html) этого участка или его соответствующей части.

Возникновение ипотеки возможно на основании договора и на основании закона. Договор ипотеки заключается по правилам, установленным в гл. II Закона об ипотеке. К разряду существенных условий договора ипотеки отнесены предмет залога и его оценка, размер и срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого залогом, указание на то, у кого находится заложенное имущество.

Договор ипотеки должен быть заключен в письменной форме, нотариально удостоверен и зарегистрирован в регистрационной палате.

Возникновение ипотеки на основании закона возможно при купле-продаже земельного участка в рассрочку или в [кредит](https://be5.biz/terms/k29.html), если право собственности переходит с момента заключения [сделки](https://be5.biz/terms/c19.html). Как правило, в случае купли-продажи в рассрочку или кредит право собственности переходит к покупателю с момента внесения последнего платежа. Ипотека же возникает при переходе права собственности к покупателю с момента государственной регистрации, при этом продавец до получения последнего платежа обладает правом залога на предмет сделки - земельный участок.

Основания для обращения взыскания на заложенное имущество содержатся в п. 1 ст. 348 ГК РФ, а также в ст. 50 Закона об ипотеке. К обстоятельствам, влекущим обращение взыскания на заложенное имущество, отнесены: неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает, в частности неуплата или несвоевременная уплата суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Особенность обращения взыскания на недвижимое имущество заключается в отчуждении предмета залога по решению [суда](https://be5.biz/terms/c3.html). Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами [подсудности](https://be5.biz/terms/p66.html) и подведомственности дел, установленными процессуальным законодательством.

Закон об ипотеке в ст. 51 установил, что взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии с данным Законом допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

Статья 55 Закона об ипотеке содержит перечень случаев обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного исключительно после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки.

Возможно предоставление отсрочки на срок до одного года по просьбе залогодателя в случаях, когда:

* залогодателем является [гражданин](https://be5.biz/terms/g9.html) независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином [предпринимательской деятельности](https://be5.biz/terms/p67.html);
* предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое по решению суда обращается взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в форме аукциона.

Смысл продажи имущества с аукциона - возможность выручить за него наивысшую цену. В этом случае кредитор получает удовлетворение по неисполненному обязательству, а должнику, в силу п. 6 ст. 350 ГК РФ, возвращается разница между суммой, полученной при реализации заложенного имущества, и размером обеспеченного залогом требования.

2. Особо определяется предмет ипотеки земельных участков, предназначенных для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства. В этом случае предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Данные земельные участки передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного [кредитной организацией](https://be5.biz/terms/k23.html) на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

Решения об ипотеке земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, принимаются [органами местного самоуправления](https://be5.biz/terms/o16.html). Решения об ипотеке земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, принимаются [органами государственной власти](https://be5.biz/terms/o15.html) [субъектов Российской Федерации](https://be5.biz/terms/c14.html) или органами [местного самоуправления](https://be5.biz/terms/m6.html), наделенными полномочиями на распоряжение указанными земельными участками в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Организация и проведение публичных торгов по продаже земельных участков осуществляются с [учетом](https://be5.biz/terms/u18.html) указанных в решении суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке, особых условий о предельном количестве повторных публичных торгов и величине снижения на них начальной продажной цены. После объявления всех публичных торгов по продаже земельного участка несостоявшимися ипотека такого земельного участка прекращается.

В случае если земельный участок реализуется в порядке, предполагающем обязательное проведение аукциона, реализация осуществляется с учетом следующих особенностей:

* начальная продажная цена устанавливается решением суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке;
* организатором аукциона является специализированная организация, выбираемая залогодержателем с согласия залогодателя;
* предельное количество повторных аукционов и величина снижения на них начальной продажной цены определяются залогодержателем с согласия залогодателя, а в случае возникновения спора - организатором аукциона.

После объявления всех аукционов несостоявшимися или после [заключения договора](https://be5.biz/terms/z9.html) купли-продажи земельного участка с единственным участником аукциона ипотека данного земельного участка прекращается.