

В. А. Горемыкин

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

ТОМ 2

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

УЧЕБНИК ДЛЯ АКАДЕМИЧЕСКОГО БАКАЛАВРИАТА

8–е издание, переработанное и дополненное

Рекомендовано Учебно–методическим отделом высшего образования в качестве учебника для студентов, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям

**Книга доступна в электронной библиотечной системе
biblio-online.ru**

Москва ■ Юрайт ■ 2015

УДК 33
ББК 65.422.5я73
Г67

Автор:

Горемыкин Виктор Андреевич — профессор, доктор экономических наук, профессор кафедры финансов и кредита факультета экономики и управления Национального института бизнеса, профессор кафедры экономики Финансово-технологической академии.

Рецензенты:

Бусов В. И. — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой управления и оценки собственности Государственного университета управления;

Малмыгин И. А. — доктор экономических наук, профессор.

Г67

Горемыкин, В. А.

Экономика недвижимости : в 2 т. Т 2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью : учебник для академического бакалавриата / В. А. Горемыкин. — 8-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2015. — 537 с. — Серия : Бакалавр. Академический курс.

ISBN 978-5-9916-3937-8 (т. 2)

ISBN 978-5-9916-3936-1

Настоящее издание учебника (1-е изд. — 2000 г.) содержит базовые основы функционирования рынка недвижимости, методические и организационно-правовые технологии совершения различных сделок с земельными участками, жилыми и нежилыми помещениями, участками лесного фонда и другими объектами. Функционально-логический метод изложения в виде авторизованных схем (идеограмм) значительно облегчает процесс познания. В приложении представлен учебно-методический комплекс, в котором отражены основные вопросы организации курса «Экономика недвижимости».

Соответствует Федеральному государственному образовательному стандарту высшего образования четвертого поколения.

Для студентов, аспирантов, научных работников и преподавателей экономических и юридических факультетов вузов, риелторов, руководителей предприятий всех форм собственности, а также широкого круга читателей, интересующихся проблемами недвижимости.

УДК 33
ББК 65.422.5я73

ISBN 978-5-9916-3937-8 (т. 2)
ISBN 978-5-9916-3936-1

© Горемыкин В. А., 2000
© Горемыкин В. А., 2014, с изменениями
© ООО «Издательство Юрайт», 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел V РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Глава 14. Условия и порядок купли-продажи земельных участков.....	11
14.1. Способы получения и прекращения частной собственности на землю	11
14.2. Купля-продажа земель различных категорий.....	23
14.2.1. Порядок продажи земельных участков для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.....	24
14.2.2. Сделки с землями сельскохозяйственного назначения... 31	
14.2.3. Организация и проведение торгов по продаже государственных или муниципальных земельных участков или права их аренды.....	34
Глава 15. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями	42
15.1. Общие положения.....	42
15.2. Технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями.....	51
15.3. Продажа права аренды земельных участков в г. Москве по конкурсу	59
<i>Вопросы и задания для самоконтроля</i>	<i>64</i>

Раздел VI ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 16. Экономические и правовые основы залога недвижимости	69
16.1. Понятие и виды залога	69
16.2. Форма, содержание и порядок регистрации договора об ипотеке	81
16.3. Особенности залога земельных участков	114
16.4. Правила ипотеки жилья.....	116
16.5. Особенности ипотеки предприятий	130

Глава 17. Ипотечное кредитование	134
17.1. Понятие и назначение залогового кредитования.....	135
17.2. Порядок отбора инвестиционных и иных проектов для реализации на условиях залогового кредитования	139
17.3. Принципы формирования залогового фонда имущества	143
17.4. Организация и заключение сделки с использованием залогового кредитования.....	148
17.5. Особенности ипотечного жилищного кредитования в г. Москве	151
<i>Вопросы и задания для самоконтроля</i>	<i>164</i>

Раздел VII УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Глава 18. Основные положения по управлению недвижимостью	172
18.1. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.....	172
18.2. Формы государственного регулирования рынка недвижимости	177
18.3. Управление имуществом комплексом в г. Москве	186
18.4. Демократизация управления недвижимостью — народные предприятия	191
18.5. Порядок передачи федеральных объектов недвижимости в собственность субъектов РФ.....	199
18.6. Формы привлечения инвестиций в объекты федеральной недвижимости	204
Глава 19. Государственный кадастр недвижимости	211
19.1. Понятие, принципы и структура государственного кадастра недвижимости	212
19.2. Организация и порядок кадастрового учета объектов недвижимости	226
Глава 20. Государственное регулирование земельных отношений.....	311
20.1. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений.....	311
20.2. Функции государственного регулирования земель.....	314
20.3. Защита прав собственника земли	321
20.4. Ответственность за нарушения земельного законодательства.....	326
Глава 21. Оценка стоимости недвижимости	328
21.1. Принципы оценки стоимости недвижимости	345
21.2. Основные методы оценки стоимости земельных участков	349
21.3. Оценка зданий и помещений.....	364

21.3.1. Методика расчета кадастровой стоимости недвижимости.....	367
21.3.2. Особенности расчета стоимости помещений в жилых домах при переводе в нежилой фонд для предпринимательской деятельности.....	372
Глава 22. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	377
22.1. Общие положения.....	377
22.2. Объекты государственной регистрации	385
22.3. Органы государственной регистрации	398
22.4. Порядок государственной регистрации	400
22.5. Информация и организационные мероприятия.....	426
22.6. Организация государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.....	436
Глава 23. Налог на недвижимое имущество и сделки с ним ...	441
23.1. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости	441
23.2. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества ...	445
23.3. Налог на объекты недвижимости как имущество.....	450
23.3.1. Налог на недвижимое имущество физических лиц	450
23.3.2. Налогообложение недвижимости предприятий.....	456
23.3.3. Земельный налог	463
23.4. Налоги на операции с недвижимостью.....	480
23.4.1. Налог на доходы физических лиц, получаемые от операций с недвижимым имуществом.....	480
23.4.2. Налогообложение при наследовании или дарении недвижимости	490
23.4.3. Налог на добавленную стоимость при операциях с недвижимым имуществом	492
23.4.4. Налог на прибыль предприятий и организаций, совершающих сделки с недвижимым имуществом	495
<i>Вопросы и задания для самоконтроля</i>	<i>498</i>
Литература	500
Принятые сокращения	502
Учебно-методический комплекс	506

Раздел V
РЫНОК
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку это единственное место проживания всех народов и поколений людей, основной и естественный фактор в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующий в производстве всех других товаров и благ.

В рыночной среде земля имеет **многофункциональное назначение**. В качестве природного объекта, существующего независимо от воли людей, земля — это вся планета, колыбель человечества, выполняющая важнейшую **экологическую** функцию. Одновременно земля — это и почва, верхний слой нашей планеты, ее поверхность или пространственный базис — **объект хозяйствования**, и, следовательно, отражает **экономические** отношения. **Социальная** роль земли, как уже отмечалось выше, состоит в том, что она служит местом обитания и определяет условия жизни людей. И наконец, Земля как территория государства или субъекта РФ выполняет **политическую** функцию. Поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется не только конституционными нормами и земельным правом, но и гражданским законодательством РФ с учетом лесного, экологического и иного специального законодательства РФ.

В силу этого земля как невозполнимый природный ресурс многофункционального назначения имеет особый юридический статус. Распоряжение землей, и особенно купля-продажа земельных участков, в России на современном этапе — дело специфическое и непростое. Рынок земли как средство законного перераспределения земель между собственниками экономическими методами объективно регулируется с помощью различных ограничений и норм.

В Российской Федерации, как и во многих развитых странах мира (США, Англия и др.), установлено: когда частная собственность приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права. **Постоянные ограничения** права собственности на землю, обусловленные ограниченностью ее в природе и незаменимостью в предпринимательской деятельности, включают:

- систему зонирования;
- рациональное использование и охрану земель;
- контроль окружающей среды;
- защиту законных прав и интересов других собственников, арендаторов и пользователей земли;

- соблюдение условий использования особо охраняемых территорий и охранных зон;
- учет строительных норм и правил, проектов планировки и застройки населенных пунктов;
- принудительное изъятие земель у собственника для государственных и муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, к которым относятся:

1) выполнение международных обязательств Российской Федерации;

2) размещение объектов государственного и муниципального значения (если другие варианты их размещения не были найдены), в том числе:

- объектов обороны и безопасности;
- объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи федерального или регионального назначения;
- объектов атомной энергии;
- сооружений, обеспечивающих космическую деятельность;
- объектов, обеспечивающих статус и защиту государственной границы РФ;
- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

— автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

- линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;
- федеральных и региональных энергетических систем;

3) иные обстоятельства в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию земель, в том числе путем выкупа, находящихся в собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, — в случаях, установленных законами субъектов РФ (ст. 49 ЗК РФ).

Решение об изъятии участка принимают органы исполнительной власти с уведомлением собственника за год и госрегистрацией факта изъятия. Возможен выкуп объекта по рыночной цене или предоставление другого объекта.

Кроме того, хозяину должны компенсировать все убытки, причиненные изъятием, включая понесенные им в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду, затраты по переезду и др.

Существуют и **временные ограничения** правомочий собственника земли: строго целевое использование земельного участка, возможность купли-продажи сельскохозяйственных земель при условии сохранения их целевого назначения, изъятие неиспользу-

емых земельных участков, ограниченная оборотоспособность отдельных категорий земель, исключительное пользование землей на условиях аренды в г. Москве и др.

Не могут также государственные и муниципальные предприятия самостоятельно сдавать в аренду любое недвижимое имущество, закрепленное за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Ограничено и распоряжение недвижимым имуществом в акционерных обществах — при крупных сделках (25—50% балансовой стоимости активов общества) решение принимает единогласно совет директоров или общее собрание акционеров, а если предмет сделки превышает 50% активов — только общее собрание акционеров (ст. 79 Закона об акционерных обществах).

Совершение сделок с земельными участками требует глубоких и систематических знаний особенностей земельного рынка, обусловленных спецификой самого товара — земли.

Вовлечение соответствующих категорий земель или прав пользования ими в узаконенные рыночные отношения стимулирует деловую и инвестиционную активность, препятствует криминальным сделкам с землей. Как объект предпринимательской деятельности, земля служит определенной гарантией стабильности не только бизнеса, но и всего общества.

Следует заметить, что в Славянской Руси земля считалась «божьим даром», и никто не мог ею владеть единолично. Территория делилась между крестьянскими общинами, каждая из которых имела пашенный участок, разбитый на наделы. Но общинники старились превратить надел в **аллод** — особую форму собственности, которая не облагалась повинностями и переходила от отца к старшему сыну. К аллодистам переходили участки менее трудолюбивых собратьев. А с возникновением Киевской Руси князья жаловали родственникам и дружинникам станы и волости, которые становились их «вотчинами». В результате к XV в. в России появилось множество мелких княжеств, которые стали дарить и продавать пашенные наделы, села и станы. Но «жалованные» грамоты были и раньше. Так, в Духовной грамоте Ивана Калиты 1327 г. упоминается о торговле землей: «Се дал сыну своему Ивану Звенигород, село Рузское, Максильевское, кое у Афиня купленное...».

Считается, что до эпохи Ивана Грозного операции с недвижимостью проводили в устной форме — достаточно было «купеческого слова». И только с образованием Московского княжества все операции с недвижимостью стали оформляться **купчими**.

Глава 14

УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

14.1. Способы получения и прекращения частной собственности на землю

В соответствии с ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, устанавливаемым гражданским законодательством РФ, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации.

По действующему в настоящее время законодательству в России существует более десятка различных способов получения права собственности на землю, которые можно объединить в четыре основные группы:

- решения органов государственной и местной власти о выделении земельных участков;
- гражданско-правовые сделки на рынке земли;
- обстоятельства или события;
- судебные решения.

В **административном** порядке осуществляются **предоставление** земельных участков за плату или бесплатно и **перерегистрация** ранее полученных земель, т.е. приватизация участков.

При перерегистрации ранее предоставленных участков граждане могут:

- 1) свободно выбрать вид права на землю — собственность, сохранить ранее полученное право пожизненного наследуемого владения, пользование или аренду;
- 2) получить бесплатно в собственность часть участка в размере не более установленных предельных норм соответствующего целевого назначения;
- 3) выкупить по договорной цене остальную часть участка или оставить ее у себя в пожизненном наследуемом владении.

По мере развития рыночных отношений права частной собственности на землю все больше становятся результатом гражданско-правовых сделок с землей (табл. 14.1, 14.2, схема 14.1).

Таблица 14.1

Переход права на земельный участок при переходе права собственности на строение, здание, сооружение (ст. 35 ЗК РФ)

1. Здание, сооружение, расположенное на чужом земельном участке, которое приобретено новым собственником	
Состав собственников	Права на часть земельного участка под зданием, сооружением, необходимую для их использования
Один	Пользование участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник
Несколько (в долевой собственности)	Пользование частью участка, пропорционально доле в праве собственности на здание, строение, сооружение
Каждый собственник здания, сооружения имеет преимущественное право покупки или аренды участка исключительное право на приватизацию или аренду земельного участка, если он находится в государственной или муниципальной собственности	
Предельный размер части земельного участка устанавливается в соответствии с нормами отвода земель для конкретного вида деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией (п. 3 ст. 33 ЗК РФ)	
2. Здания, строения и сооружения, расположенные на земельном участке, находящемся в собственности одного лица: <ul style="list-style-type: none"> • отчуждение здания производится вместе с участком, за исключением случаев, когда: <ul style="list-style-type: none"> — часть здания, сооружения нельзя выделить в натуре вместе с частью земельного участка — здание находится на участке, изъятом из оборота • отчуждение зданий, находящихся на ограниченном в обороте участке, проводится вместе с участком, если федеральным законом разрешено иметь такой участок в частной собственности • отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий и сооружений не допускается 	
3. Здания и сооружения, расположенные на земельном участке, находящемся в собственности нескольких лиц: <ul style="list-style-type: none"> • отчуждение доли в праве собственности на здание производится вместе с долей земельного участка, пропорциональной доле в праве собственности на здание 	
Иностранные собственники зданий имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном ЗК РФ. Президент РФ может установить перечень зданий и сооружений, на которые это правило не распространяется	

Таблица 14.2

**Приобретение прав на государственные и муниципальные земли,
на которых расположены здания, строения, сооружения
(ст. 36 ЗК РФ)**

Форма права на здания (помещения), расположенные на неделимом земельном участке	Права граждан и юридических лиц на земельные участки, на которых находятся здания (помещения в нем)
Общие положения	
1. Полное право собственности	Исключительное право на приватизацию или приобретение права на аренду участка
2. Общая долевая собственность в общем имуществе многоквартирного дома	Общая долевая собственность домовладельцев на участок и другое имущество в его составе
3. Собственность нескольких лиц	Приобрести земельный участок в общую долевую собственность или аренда участка с множественностью лиц на стороне арендатора, если иного нет в ЗК РФ и федеральном законодательстве
4. Право собственности на помещение в здании одних лиц; право хозяйственного ведения или все право хозяйственного ведения других лиц	Все лица могут приобрести участок в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иного нет в законодательстве, а договор аренды предусматривает согласие сторон на вступление в него иных правообладателей помещений в этом здании Унитарные предприятия и учреждения — правообладатели помещений в таком здании имеют право ограниченного пользования участком для осуществления своих прав на принадлежащее им помещение
5. Помещения закреплены за несколькими унитарными предприятиями и учреждениями	Постоянное (бессрочное) пользование участком одного из лиц, а другие имеют право ограниченного пользования
Порядок приобретения прав на земельные участки	
Субъекты	Действия и процедуры
Граждане и юридические лица	Подают совместное заявление в исполнительный орган власти с приложением кадастрового плана участка и других документов

Окончание табл. 14.2

Форма права на здания (помещения), расположенные на неделимом земельном участке	Права граждан и юридических лиц на земельные участки, на которых находятся здания (помещения в нем)
Исполнительный орган государственной или муниципальной власти	<p>В 2-недельный срок со дня поступления заявления принимает решение о предоставлении участка:</p> <p>1) в собственность бесплатно:</p> <ul style="list-style-type: none"> — для ведения крестьянского хозяйства — садоводства, огородничества, животноводства — дачного строительства — личного подсобного хозяйства — индивидуального жилищного строительства (п. 2 ст. 28 ЗК РФ) <p>2) в постоянное (бессрочное) пользование:</p> <ul style="list-style-type: none"> — государственным и муниципальным учреждениям — казенным предприятиям — органам государственной власти и местного самоуправления <p>3) в собственность за плату или в аренду по договору</p>
Орган местного самоуправления	В месячный срок обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) участка, если его нет, и утверждает проект границ с учетом красных линий, границ смежных участков и естественных границ
Исполнительный орган государственной власти или местного самоуправления	В 2-недельный срок со дня представления проекта границ участка принимает решения о предоставлении участка, границы участка на местности и план участка за счет заявителя

В соответствии с ГК РФ, ЗК РФ и ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее — ОЗСН) **прекращение** прав частной собственности на землю производится по следующим основаниям (схема 14.2):

- правомерные действия субъектов прав на землю;
- неправомерные действия или бездействие землевладельца;
- различные события или принудительное изъятие в интересах государства или кредиторов.

Схема 14.1. Способы получения земельных участков в собственность граждан и юридических лиц

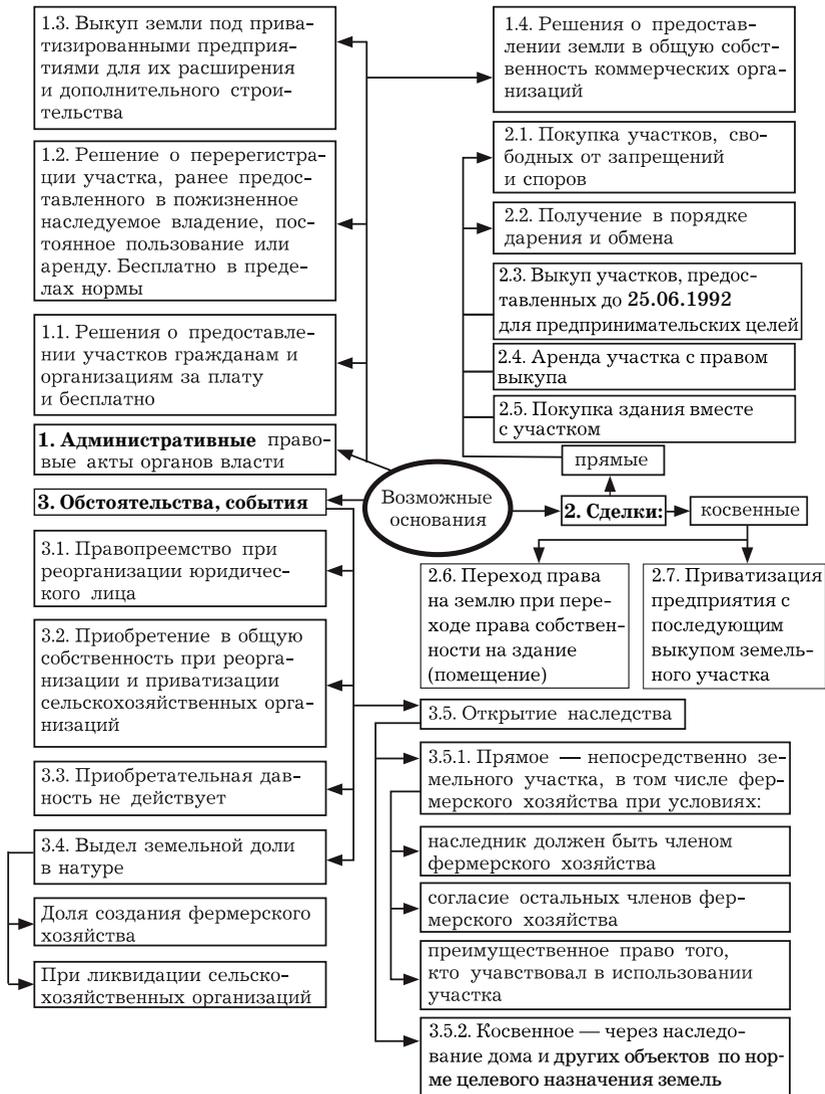
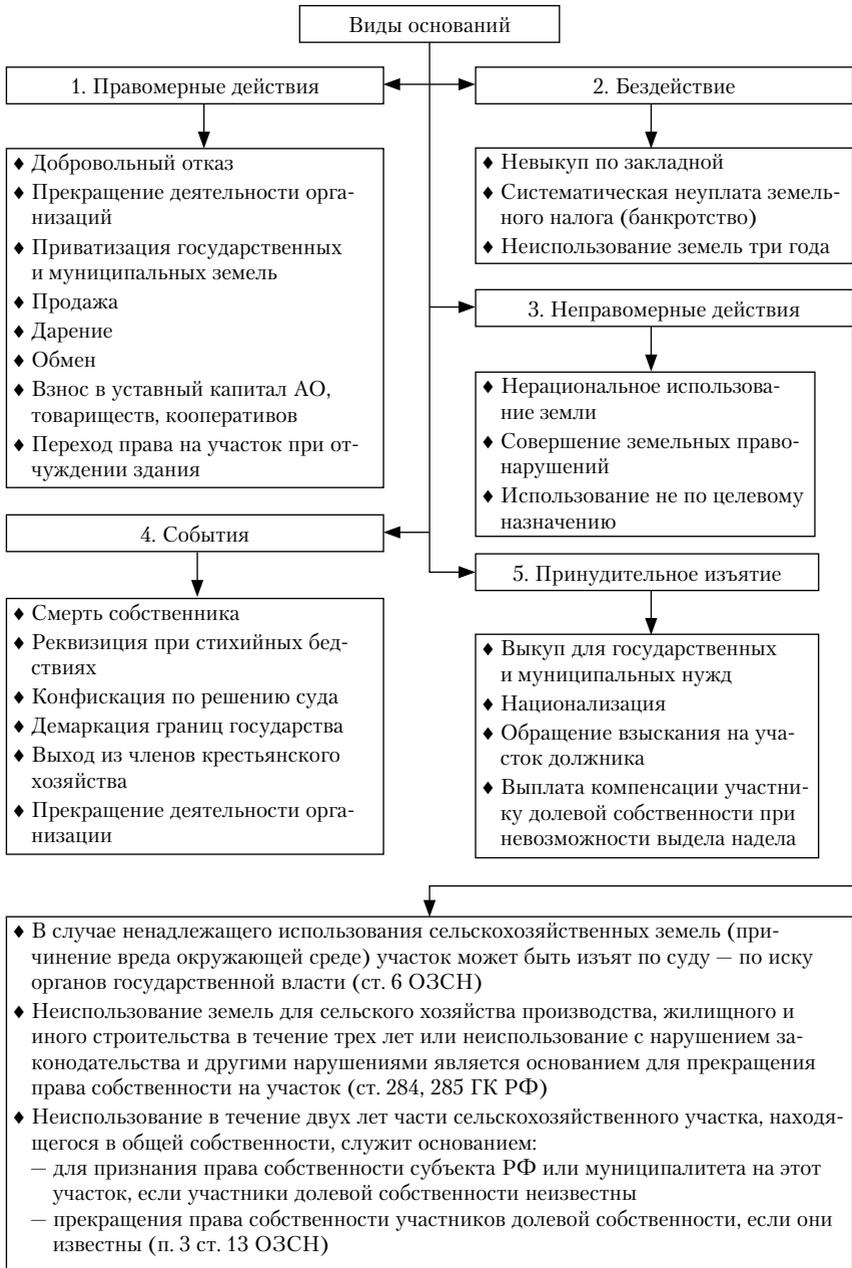


Схема 14.2. Основания прекращения права собственности на землю



Неиспользование земельного участка определяется на основании одного из следующих признаков:

- ◆ на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы;
- ◆ на сенокосах не производится сенокосение;
- ◆ на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30% площади земельного участка;
- ◆ на пастбищах не производится выпас скота;
- ◆ на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;
- ◆ залесенность и (или) закустаренность на пашне составляет свыше 15% площади земельного участка;
- ◆ залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30%;
- ◆ заочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20% площади земельного участка (постановление Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 364)

Каждому собственнику земельного участка выдается установленной формы **свидетельство**, которое подлежит регистрации в ЕГПРН и служит документом при совершении различных сделок с землей. Форма свидетельства на право собственности на землю установлена постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219. Документы (государственные акты и свидетельства на землю, выписки из похозяйственной книги об участке для ЛПХ), выданные до вступления в действие Закона о госрегистрации, также имеют законную силу (табл. 14.3).

Важное значение имеет знание установленной процедуры оформления права собственности на землю. В переходный период на получение свидетельства могут претендовать пять категорий лиц:

1) купившие участки по договору у других лиц на вторичном рынке земли;

2) получившие землю в результате различных законных сделок;

3) желающие перерегистрировать в собственность полученные ранее участки в пожизненное наследуемое владение или бессрочное пользование, а также в аренду (не у физических лиц);

4) владельцы общей совместной или долевой собственности реорганизованных коммерческих сельскохозяйственных организаций, в том числе и при выходе из них;

5) ходатайствующие о первичном предоставлении или выкупе участка в собственность.

Заинтересованное лицо, имеющее законные основания на конкретный земельный участок, должно подать соответствующее заявление в органы местной администрации. Это первый шаг. Дальнейшие действия представлены на схеме 14.3.

Таблица 14.3

Документы о правах на земельные участки

Вид права на землю	Наименование документа о праве на землю	Период выдачи
1. Собственность	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177 • Свидетельство по форме, утвержденной Указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 • Свидетельство о государственной регистрации по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 	<p>С 19.03.1992 до 27.10.1993</p> <p>С 27.10.1993 до 30.10.2001, а в отдельных субъектах РФ до 01.01.2000</p> <p>С 30.10.2001</p>
2. Пожизненное наследуемое владение граждан	<ul style="list-style-type: none"> • Государственный акт по форме, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493 • Свидетельство по форме, утвержденной Указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 	<p>С 17.09.1991 до 24.12.1993</p> <p>С 24.12.1993</p>
3. Постоянное (бессрочное) пользование	<ul style="list-style-type: none"> • Государственный акт (форма № 1) для физических лиц • Государственный акт (форма № 2) для юридических лиц <p>Утверждены постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493</p>	<p>С 17.09.1991 до 24.12.1993, переобразование до 01.01.2004 на право аренды</p>
4. Безвозмездное срочное пользование	<ul style="list-style-type: none"> • Договор с уполномоченным государственным муниципальным органом власти или с частным собственником земель по форме в соответствии с Законом РФ о госрегистрации 	<p>С 18.02.1998</p>
5. Аренда сельскохозяйственных земель	<ul style="list-style-type: none"> • Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177 	<p>С 19.03.1992</p>

Окончание табл. 14.3

Вид права на землю	Наименование документа о праве на землю	Период выдачи
6. Сервитут: — частный — публичный (постоянный, срочный)	<ul style="list-style-type: none"> • Договор между собственником участка и пользователем • Закон или другой нормативный правовой акт РФ, субъекта РФ или органа местного самоуправления • Решение соответствующей организации 	В момент установления В момент установления
7. Служебный надел	<ul style="list-style-type: none"> • Решение соответствующей организации 	С даты установления
8. Право на земельную долю	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство или выписка из решения органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий • Записи в ЕГРПН 	До 21.07.1997
9. Право на земельный участок	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 	С 21.07.1997
10. Временное пользование	<ul style="list-style-type: none"> • Договор временного пользования землями сельскохозяйственного назначения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177 	С 19.03.1992
11. Фактическое пользование землей по сделке до 06.03.1990	<ul style="list-style-type: none"> • Надлежащим образом не оформленные права можно зарегистрировать право собственности 	С 30.10.2001
<ul style="list-style-type: none"> • Право собственности возникает с момента, когда была сделана соответствующая запись в районном (городском) земельном комитете (до 1998 г.) или в учреждении юстиции — Регистрационной палате с 01.02.1998 • Дата получения документа, удостоверяющего право на землю, должна соответствовать периоду, когда разрешалась его выдача 		
<ul style="list-style-type: none"> • Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие право на землю и выданные до 18.02.1998, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРПН 		

Схема 14.3. Порядок получения свидетельства на право собственности на землю



Способы распоряжения земельными участками определяются видом прав на них (табл. 14.4).

Таблица 14.4

Права собственников и землевладельцев по распоряжению земельными участками

№ п/п	Способ распоряжения	Вид права				
		собственность	пожизненное наследуемое владение (1)	бессрочное постоянное пользование (2)	аренда	безвозмездное срочное пользование (3)
1	Продажа без изменения целевого назначения	+	—	—	—	—
2	Продажа с изменением целевого назначения	—	—	—	—	—