

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/174855>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Содержание

Введение 3

1. Земельный участок как объект сделки 8

1.1. Понятие земельного участка 8

1.2. Основания и способы образования земельного участка 10

2. Особенности оценки рыночной стоимости земельного участка 24

Заключение 33

Список использованных источников 36

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена обстоятельствами практического и теоретического характера. Земля и природные ресурсы являются особыми важными элементами экономической и экологической системы, способными обеспечить хозяйственный оборот, в силу тех качеств и естественных свойств, которые лежат за пределами сугубо меркантильного, стоимостного подхода. При этом имеются значительные особенности оборота земельных участков, предопределяемые спецификой земли как основы жизни и деятельности людей, средства производства, важнейшей составной части природы. Землю принято рассматривать как в целом, так и как отдельный земельный участок некой территории, используемый для разных целей, в частности, как объект недвижимости, имущественные права на который могут выступать в качестве товара.

Конституция Российской Федерации устанавливает, что земля и другие природные ресурсы являются основой жизнедеятельности многонационального народа, проживающего на территории Российской Федерации, констатирует основополагающую роль земли как объекта социальных, экономических, политических и правовых отношений.

Сегодня в результате социально-экономических преобразований в Российской Федерации земельный участок в повседневной жизни выступает в качестве товара и объекта экономического оборота.

Целесообразно отметить, что земля и земельные участки длительный период времени не являлись объектами гражданских правоотношений, соответственно, сделки с участками земли не заключались. Однако в 2001 года в законодательстве Российской Федерации произошли значительные нововведения: преимущественно это связано с принятием нового Земельного кодекса Российской Федерации. При этом все же наблюдались противоречия в регулировании земельных правоотношений. Также был принят Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 17 – ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ». По сути, речь идет о своеобразной реформе земельного законодательства, охватывающей самые различные правовые аспекты: вопросы образования земельных участков, порядка их предоставления, совершения сделок с участками земли.

Необходимо отметить, что основные правила о сделках и договорах закреплены в нормах Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), который после реформы существенно изменился. По указу Президента Российской Федерации была разработана и подготовлена концепция по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, на ее положениях был подготовлен проект ГК РФ, позднее разделенный на несколько блоков в части поправок в ГК РФ. Основная часть включала блоки о сделках и обязательствах.

В ГК РФ сделкам посвящен 3 раздел, но необходимо учитывать, что некоторые вопросы сделок, договорных отношений и экономического оборота определяются и в других нормативно-правовых актах. Совершение сделок определяется достижением определенной юридической значимой цели. С бытовой точки зрения сделки следует рассматривать как преимущественно разрешение текущих вопросов жизни, удовлетворение культурных, хозяйственных потребностей, приобретение каких-то благ. С правовой точки

зрения сделкой следует усматривать намерение приобрести, изменить или прекратить действие тех или иных прав.

Таким образом, центральное место занимают положения, предусматривающие развитие и эффективное функционирование гражданских и земельных правоотношений, возникающих в области регулирования сделок, которые определяют: эффективность исследования возникающих в данной сфере правовых проблем, анализ действующего гражданского и земельного законодательства Российской Федерации, выявление пробелов и противоречий в нем, а также трудностей применения на практике. Все это обуславливает актуальность темы исследования как в практическом, так и научно-теоретическом плане. Степень научной разработанности темы. Проблемы правового регулирования сделок с участками земли рассматриваются и изучаются постоянно многими учеными-юристами. Гражданское и земельное законодательство всегда находится в стадии развития. Так, существуют различные точки зрения касательно изучения гражданского и земельного права. Некоторые представители «цивилистической» группы (В.В. Петров, Н.Н. Осокин, Г.В. Чубуков) полагают, что земельные правоотношения должны регулироваться только нормами земельного законодательства, другая группа ученых, в частности, М.И. Брагинской, считает, что отрасль земельного права утратила свое значение как отрасль и теперь является составной частью гражданского права.

Третья группа ученых во главе с Ю.Г. Жариковым придерживается мнения, что гражданское и земельное право должны взаимодействовать между собой, где норма гражданского права является общей, а норма земельного права выступает специальной. Однако если речь идет именно о земельных отношениях, то в приоритете выступает норма земельного права. Также среди участников научно-правовой дискуссии отмечают А.И. Мелихова, М.Г. Пискунову, О. Бадулина.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые складываются в процессе возникновения, изменения и прекращения прав и сделок с участками земли.

Предметом исследования выступают проблемы, связанные с теорией и практикой регулирования сделок с участками земли

Цель курсовой работы заключается в изучении земельного участка как основы недвижимости.

Поставленная цель реализована посредством решения следующих задач:

- дать понятие земельного участка;
- описать основания и способы образования земельного участка;
- изложить основы оценки рыночной стоимости земельного участка.

Теоретической основой исследования послужили научные подходы, концепции, выводы и положения, содержащиеся в фундаментальных трудах по гражданскому и земельному праву отечественных ученых-правоведов, таких как: С.А. Боголюбов, И.И. Гордиенко, А.Л. Корнеев, С.А. Липски, К.В. Симонова, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Н.Ю. Рассказова.

Нормативно-правовая база исследования представлена правовыми актами, закрепляющими основные правила о земле и природных ресурсах, которые используются и охраняются в Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

Теоретическая значимость исследования состоит в том, что основные выводы и положения расширяют и дополняют сферу научного познания в сфере отраслевых и теоретико-правовой юридических наук и могут использоваться в отраслевых и общеправовых научных исследованиях, которые связаны с исследованием сделок с участками земли по законодательству Российской Федерации. Кроме того, рассмотренные в дипломной работе положения могут послужить основой для продолжения исследования сделок с участками земли, оборота земельных участков, ограничений по оборотоспособности земельных участков, способов формирования земельных участков, порядка предоставления и приобретения земельных участков, а также способствовать совершенствованию законодательного регулирования данных правоотношений.

Практическая значимость исследования состоит в совокупности предложений, которые автор формулирует на основе комплексного анализа норм действующего законодательства Российской Федерации и судебной практики, которая может быть направлена на повышение эффективности и качества правового регулирования общественных отношений, совершенствование законодательства в области регулирования сделок с участками земли, а также использоваться в законотворческой деятельности и дальнейших научных исследований.

Структура курсовой работы соответствует логике научного исследования и состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета – 1993. – 25 декабря.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4147.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 16.
4. О государственной регистрации недвижимости от 13 июля 2015 г. № 218 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015. - № 29 (часть I). – Ст. 4344.
5. О кадастровой деятельности от 24 июля 2007 г. № 221 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 31. – Ст. 4017.
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 июля 2016 г. № 361 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2016. - № 27 (часть II). – Ст. 4294.
7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 31. – Ст. 3813.
8. О землеустройстве от 18 июня 2001 г. № 78 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 26. – Ст. 2582.
9. О недрах от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 // Собрание законодательства РФ. – 1995. - № 10. – Ст. 823.
10. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2004. - № 52 (часть 1). - Ст. 5276.
11. Жарылгасова, Б.Т. Оценка стоимости земельных участков / Б.Т. Жарылгасова. - М.: КноРус, 2018. - 264 с.
12. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров. - М.: КноРус, 2016. - 411 с.
13. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - М.: ЮНИТИ, 2015. - 591 с.
14. Якупова, Н.М., Галимова, Л.И. Проблемы оценки стоимости земельных участков // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 7-2. – С. 417-422.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/174855>