

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова  
Кафедра семейного и социального законодательства

**М. Г. Баумова**

## **ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**

Практикум

*Рекомендовано*

*Научно-методическим советом университета для студентов,  
обучающихся по направлению Юриспруденция*

Ярославль  
ЯрГУ  
2015

УДК 349.4(076)  
ББК Х625я73  
Б29

*Рекомендовано*  
*Редакционно-издательским советом университета*  
*в качестве учебного издания. План 2015 года*

Рецензент  
кафедра семейного и социального законодательства  
ЯрГУ им. П. Г. Демидова

**Баумова, Марина Георгиевна.**  
Б29      Земельное право : практикум / М. Г. Баумова ;  
Яросл. гос. ун-т им. П. Г. Демидова. — Ярославль :  
ЯрГУ, 2015. — 64 с.

Издание содержит информацию об основных понятиях земельного права и задачи, основанные на федеральной и региональной судебной практике.

Предназначено для студентов, обучающихся по направлению 40.03.01 (030900.62) Юриспруденция (дисциплина «Земельное право», цикл БЗ), очной и очно-заочной форм обучения.

УДК 349.4(076)  
ББК Х625я73

© ЯрГУ, 2015

# **Тема 1. Предмет, система, источники земельного права**

## **Вопросы**

1. Предмет земельного права. Отличие земельных отношений от гражданских, административных, водных, лесных, экологических отношений.

2. Субъекты земельных отношений. Земельная правоспособность и дееспособность граждан. Особенности земельной правоспособности иностранных граждан и лиц без гражданства.

3. Объекты земельных отношений (категории земель, оборотоспособность земель). Понятие и признаки земельного участка.

4. Система источников земельного права.

## **Содержание темы**

Анализ основных этапов развития земельных отношений в России. Сравнительно-правовой анализ предметов земельного права, административного и гражданского права. Научные взгляды на самостоятельность отрасли земельного права.

Предмет земельного права как совокупность общественных отношений, складывающихся в сфере использования и охраны земель.

Система земельного права.

Принципы земельного права.

Источники земельного права: законодательные акты Российской Федерации, законодательные акты Ярославской области, правовые акты органов местного самоуправления, иные подзаконные акты.

Субъекты земельных отношений. Положение участников земельных отношений: граждан, юридических лиц, публичных субъектов — Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований. Специфика положения иностранных физических и юридических лиц. Полномочия РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления в области земельных отношений.

Перечень объектов земельных отношений в соответствии с Земельным кодексом РФ. Анализ понятий «земля», «земельный

участок», «участок недр», «лесной участок», «водный объект». Земельный участок как объект недвижимого имущества. Состав земель в РФ, отнесение земель к категориям, перевод из одной категории в другую. Оборотоспособность земельных участков.

### **Основные положения**

**Земельное право** — самостоятельная отрасль права, направленная на регулирование земельных отношений в Российской Федерации.

**Предметом отрасли** земельного права является особый круг общественных отношений по поводу земли (земельных отношений).

**Земельные отношения** — это отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, земельными участками, а также государственного управления земельным фондом РФ.

**Субъектами** (участниками) земельных отношений являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, предприятия, организации, учреждения и граждане Российской Федерации. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут выступать участниками земельных отношений на условиях, предусмотренных ЗК РФ. Так, например, запрещается нахождение в собственности иностранных физических и юридических лиц земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения либо расположенных на приграничных территориях, перечень которых установлен указом Президента РФ.

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, особо охраняемых природных территорий и объектов, атмосферного воздуха и объектов культурного наследия применяются соответственно законодательство о недрах, лесное,

водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране окружающей среды, атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, иное специальное законодательство. К земельным отношениям указанные виды законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Предметом правового регулирования земельного права являются волевые общественные отношения, которые нужно, возможно и допустимо урегулировать правовыми нормами и которые подпадают под действие правовых норм. Предмет правового регулирования можно подразделить на фактически находящийся в сфере правового регулирования и потенциальный. Первый включает в себя земельные отношения, предусмотренные действующим законодательством. Предмет потенциального регулирования обусловлен пробелами в законодательстве, что связано с практикой правоприменения. В отдельных случаях закон предусматривает механизмы преодоления подобных пробелов: суд вправе в сходных случаях применять аналогию закона (применять закон, регулирующий сходные отношения) или аналогию права (применять общие начала и смысл действующего законодательства).

Объектом правового регулирования в земельном праве земля выступает как почвенный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией, на которой осуществляется суверенитет Российской Федерации и которая используется как главное средство производства в сельском, лесном хозяйстве.

Объектом земельных отношений выступает конкретный **земельный участок**, часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой ста-

тус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации.

**Часть земельного участка** — определенная площадь соответствующего земельного участка, которая может быть отграничена на местности и превращена в самостоятельный объект земельных отношений и гражданского оборота, в котором может также участвовать земельная доля — условная часть права на один и тот же земельный участок, принадлежащий нескольким лицам, не отграниченная на местности, имеющая целевое назначение, усредненное количественное и качественное выражение в праве общей собственности на землю.

**Земельная доля** — установленное законодательством, должным образом оформленное и зарегистрированное право собственности гражданина на земельный участок, приобретенное в результате приватизации земель при реорганизации колхозов и совхозов.

**Оборот земель сельскохозяйственного назначения** — переход земельных участков от одного лица к другому на основании договоров купли-продажи, дарения, мены, пожизненного содержания с иждивением, аренды, безвозмездного срочного пользования, передачи в уставной (складочный) капитал или паевой фонд, передачи по наследству, переход в результате обращения взыскания на заложенный земельный участок, изъятия (выкупа) для государственных и муниципальных нужд, принудительного лишения прав в случае ненадлежащего использования земельного участка, конфискации и реквизиции земельного участка, добровольного отказа от прав на земельный участок, а также по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами.

**Рациональное использование земель** — обеспечение всеми землепользователями в процессе производства максимального эффекта в достижении целей землепользования с учетом охраны земель и оптимального взаимодействия с природными факторами.

**Земельный строй РФ** — это совокупность земельных отношений, сложившихся в обществе на основе существующих в нем форм собственности на землю (частной, государственной, муниципальной и иных), и соответствующие им формы владения, пользования и распоряжения землей.

**Рыночная стоимость** земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости. Рыночная стоимость земли рассчитывается исходя из средней цены на продаваемые земельные участки за истекший год.

**Оценка земельных ресурсов** — определение кадастровой стоимости земельных участков на рентной основе с учетом плодородия почв, природных и экономических условий, местонахождения земельных участков в соответствии с зонированием и районированием земель.

**Нормативная стоимость** — это расчетная стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, определяется исходя из потенциального дохода от использования земельного участка за расчетный срок окупаемости.

**Арендная плата** — плата за аренду земельного участка или земельной доли, устанавливаемая сторонами арендного договора.

**Фиксированная арендная плата** — арендная плата, устанавливаемая правительством РФ, субъектом РФ или органом местного самоуправления за аренду соответственно государственных или муниципальных земель с учетом размера средней арендной платы и рыночной стоимости земельных участков, сложившихся за истекший год.

Земля как объект правового регулирования выполняет тройную роль: экологическую, социальную и экономическую.

В экологическом понимании это природный объект, составная часть окружающей среды, взаимодействующая с другими объектами природы, лесами, недрами, водами, а в широком смысле — охватывающая все природные ресурсы.

С экономической стороны земля выступает как объект хозяйственной и иной деятельности — является материальной базой всякого производства. Она источник (ресурс) удовлетворения самых разнообразных потребностей человека.

В социальном отношении это объект собственности.

## **Особенности земли как объекта правового регулирования**

1. Земля не является продуктом человеческого труда — она продукт самой природы.

2. Земля — важнейший компонент окружающей среды, который функционирует по законам живого организма, способствует очищению атмосферы, хранит водные ресурсы, является питательной средой для всего живого.

3. Земля представляет собой весьма сложный хозяйственный объект, обладающий множеством различных свойств и в силу этого находящийся в сфере различных отраслей права: государственного, административного, гражданского и др.

4. Земля является абсолютно недвижимой, а все остальные вещи — относительно недвижимые, т. к. они в принципе переместимы при желании человека.

5. Горные, лесные и водные отношения по использованию и охране растительного и животного мира, культурных ландшафтов, атмосферного воздуха регулируются специальным законодательством РФ и ее субъектов.

6. Земля является имуществом особого рода: она не имеет и не может иметь стоимости. Ей придается лишь видимость имущественной ценности.

7. Земля обладает устойчивой природной неоднородностью. Природная неоднородность земель определяется различными типами почв.

8. Земля ограничена в пространстве, которое не может увеличиваться подобно тому, как увеличивается объем имущества.

9. Земля не может быть перенесена в другое место. Равным образом она не подлежит замене никакими другими средствами производства, как это происходит в отношении других орудий и средств производства (другого имущества).

10. При правильном использовании земли ее плодородие не только не ухудшается, а постоянно возрастает.

11. Земля обладает большей ценностью, чем обычное имущество. Если имущество изнашивается, быстро устаревает, то земля не подвержена таким изменениям.

12. Земля является недвижимым объектом и, в отличие от движимого имущества, не может переноситься в пространстве.



**Метод правового регулирования в земельном праве** — это совокупность императивных и диспозитивных способов воздействия государства на поведение людей, обусловленных политическими, социальными, экономическими особенностями земельных отношений, объективными законами общества и природы.

Для земельного права характерны два вида методов: императивный и диспозитивный.

**Императивный метод** исключает юридическое равенство сторон, автономию воли субъектов, предполагая отношения власти и подчинения.

Установление обязанностей — это ведущий способ правового регулирования в содержании земельно-правовых норм.

Установление запретов в земельном праве — это определение границ как возможного, так и должного поведения участников земельных правоотношений.

Границы возможного поведения необходимы для того, чтобы пресечь реализацию интересов субъектов земельных правоотношений в ущерб интересам общества и государства.

Границы должного поведения определяются для того, чтобы способы, которыми субъекты земельных правоотношений выполняют свои обязанности и достигают своих целей, не противоречили государственным и общественным интересам и не наносили им вреда.

Соблюдение правил должного поведения и ненарушение запретов также жестко регламентируются и обеспечиваются действующим земельным законодательством.

**Диспозитивный метод** предполагает, что субъектам земельных правоотношений предоставляется свобода (собственное усмотрение) в реализации своих целей и задач.

Существуют три основных вида диспозитивного метода правового регулирования земельных отношений: рекомендательный, санкционирующий и делегирующий.

Рекомендательный метод правового регулирования выражается в предоставлении возможностей альтернативного поведения субъекта земельных правоотношений, когда субъект может выбрать способ своего поведения для достижения поставленной цели.

Санкционирующий метод выражается в том, что решение о реализации своих земельных полномочий субъект земельных правоотношений принимает самостоятельно, но это решение приобретает юридическую силу лишь после утверждения его соответствующим компетентным органом.

Делегирующий метод правового регулирования выражается в предоставлении прав и свобод субъектам земельных правоотношений по тому или иному кругу полномочий.

### **Источники земельного права**

Под источниками права понимаются различные способы выражения правотворческой деятельности государства, с помощью которой воля законодателя становится обязательной для исполнения. Уполномоченные органы государства через нормативные правовые акты устанавливают (санкционируют) правовые нормы, рассчитанные на многократное применение при регулировании земельных отношений.

Источник земельного права можно определить как документ установленной формы, изданный уполномоченным на то государственным органом, содержащий в себе земельно-правовые нормы, действующий на определенной территории, определенное время и среди определенного круга лиц, являющийся элементом системы земельного законодательства.

К источникам земельного права относятся:

1. Международно-правовые договоры.
2. Конституция РФ и федеральные конституционные законы.
3. Федеральные законы.
4. Указы президента РФ.
5. Постановления и распоряжения правительства РФ.
6. Акты министерств и иных государственных органов федеральной исполнительной власти.
7. Нормативные правовые акты субъектов РФ.
8. Нормативные правовые акты органов местного самоуправления.
9. Вспомогательные нормативные правовые акты (стандарты).

## **Понятие и структура земельных правоотношений**

Земельными правоотношения — фактические общественные отношения, являющиеся результатом актов волевого поведения людей по поводу земли, урегулированные нормами земельного права, т. е. возникающие, изменяющиеся и прекращающиеся в соответствии с предписаниями земельно-правовых норм.

Земельные правоотношения имеют сложное содержание, что объясняется особенностями их объекта — земли, правового положения участников этих отношений и рядом других причин.

На содержание земельных правоотношений влияют следующие обстоятельства:

- особенности объекта земельного правоотношения;
- правовой статус субъектов земельных правоотношений;
- правовое регулирование тех видов отношений, которые составляют основу данного правоотношения.

В сфере земельного права выделяют в структуре земельных правоотношений следующие элементы:

- норму права, на основе которой складывается правоотношение;
- субъектов, деятельность которых регулируется соответствующей нормой права;
- объект, по поводу которого складываются земельные правоотношения. Этим объектом в земельном праве является индивидуально определенный земельный участок, в сфере государственного регулирования объектом земельных правоотношений может быть земельный фонд в целом, а также его части в пределах границ субъектов РФ;
- содержание, под которым понимаются права и обязанности участников отношений, а также их действия, направленные на реализацию этих прав и обязанностей.

Рассмотрим отдельные элементы структуры земельных правоотношений более подробно.

В Российской Федерации вся земля находится в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а земельный фонд России в зависимости от основного целевого назначения делится на категории.

**Субъектами** земельных правоотношений являются Российская Федерация, ее субъекты, физические и юридические лица.

Российская Федерация и ее субъекты являются участниками правоотношений государственной собственности на землю.

Административно-территориальные единицы (органы МСУ) выступают субъектами правоотношений муниципальной собственности на землю, находящуюся в пределах их границ или черты соответствующих поселений.

Все остальные субъекты земельных правоотношений — органы государственной власти и местного самоуправления, физические и юридические лица — выступают участниками таких видов отношений, как управление и пользование землями, охрана земельных прав, а граждане и юридические лица, кроме того, участниками отношений частной и общей собственности на землю.

Субъектами земельных правоотношений могут лица, которые наделены законом правами и обязанностями, достаточными для участия в тех или иных правоотношениях.

Совокупность правоспособности, дееспособности и свобод субъектов правоотношений образует их правовой статус по действующему земельному законодательству, т. е. их правовое положение.

Правовой статус субъектов земельных правоотношений зависит от следующих обстоятельств:

- 1) вида субъекта;
- 2) поведения субъекта, имеющего юридическое значение;
- 3) особенностей объекта земельного правоотношения, имеющих юридическое значение;
- 4) обстановки, в которой осуществляет свои функции субъект правоотношений, если она предусмотрена в законе.

Правомочия субъектов земельных правоотношений можно подразделить на общие (присущие всем видам субъектов) и специальные (присущие отдельным категориям субъектов).

### **Объекты земельных правоотношений**

Все земли на территории государства составляют земельный фонд России. В зависимости от качества, назначения и других особенностей земли разделены на следующие категории.

1. Земли сельскохозяйственного назначения служат главным средством производства в сельском хозяйстве, наиболее важная категория земель в земельном фонде России.

2. Земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа — дачные, рабочие и курортные поселки и сельские поселения) предназначены для обслуживания городов, поселков городского типа и сельских поселений.

3. Земли специального назначения — промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и т. п., не связаны с сельскохозяйственным производством.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историков культурного назначения — природные и биосферные заповедники, национальные и природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки и ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты).

5. Земли лесного фонда представляют собой один из элементов экологической системы лесов, участвующих в природном функционировании всей экосистемы. Земля выступает здесь в двояком значении: как пространственный базис, на котором произрастает лесная растительность, и как средство производства, питающее корневую систему лесов почвенными компонентами (влажностью, питательными веществами и др.).

6. Земли водного фонда — водопокрытые земли, т. е. такие, которые покрыты водой относительно устойчиво (вечно или большую часть времени года) и которые заняты естественными водоемами.

7. Земли запаса — это резерв государства, земли не переданные в собственность, аренду или по иным гражданско-правовым сделкам гражданам или юридическим лицам.

ЗК РФ определяет следующие объекты земельных отношений:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельный участок;
- часть земельного участка.

**Объектом правоотношения** по использованию земли всегда является индивидуально определенный земельный участок и земельная доля.

Земельный участок представляет собой часть поверхности земли, отделенную и обозначенную на местности при помощи границ.

Земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, являются самостоятельным объектом земельных прав; при этом на местности не выделяются.

Все земли в Российской Федерации подразделяются на категории, содержащие определенные группы свойств; они, в свою очередь, подразделяются на виды, обладающие определенными свойствами.

Особенности земель как объекта земельных правоотношений делятся на особенности, свойственные:

- всем землям Российской Федерации;
- отдельным категориям земель;
- отдельным видам категорий земель.

Земельные участки по правовому режиму можно подразделить на «чисто» земельные (не имеющие на себе каких-либо природных объектов, а значит, и находящиеся в сфере «чисто» земельно-правового режима) и на земельные участки, взаимосвязанные с другими природными объектами (а значит, имеющими «смешанный» правовой режим).

По своему правовому режиму земельные участки можно подразделить на свободные от недвижимого имущества и имеющие на себе имущественную недвижимость, которая влияет на правовой режим использования данных земельных участков.

### **Содержание земельных правоотношений**

Содержанием земельных правоотношений является совокупность корреспондирующих прав и обязанностей их участников, реализуемых ими путем совершения определенных действий или воздержания от их совершения. Субъективное право участника земельных правоотношений — это мера его возможного поведения, т. е. поведения, допустимого и гарантированного законом. Обязанность участника земельных правоотношений — это мера его должного поведения.

Конкретные права и обязанности участников земельных правоотношений зависят от их правового статуса, особенностей объекта, вида и подвида отношений.

1. Права субъектов земельных правоотношений можно разделить на две группы: на определенное поведение и требования.

А. Право на определенное поведение, которое выражается в действии или бездействии.

Право на действия можно разделить:

а) на виды действий с землей, которые собственник вправе совершать;

б) способы, реализации действий.

Право на бездействие может быть полным и частичным.

Б. Права требования от обязанных лиц определенного поведения, которые осуществляются:

- в судебном порядке;

- в административном (несудебном) порядке.

Все виды прав субъектов земельных правоотношений носят субъективный характер, полностью зависят от воли субъекта, который может и не воспользоваться этими правами, не неся при этом ответственности.

2. Обязанности субъекта — установленный законом вид и объем должного поведения лица, которому, как правило, соответствуют субъективные права другого лица.

Обязанное поведение субъектов выражается в двух основных формах:

- обязанности совершать какое-либо действие;

- обязанности не допускать совершения каких-либо действий.

В отличие от прав обязанности подлежат точному выполнению под страхом применения ответственности и наступления неблагоприятных последствий.

Права и обязанности субъектов земельных правоотношений можно подразделить на общие (универсальные для всех земельных правоотношений) и конкретные для каждого земельного правоотношения.

Общие права и обязанности — деятельность субъектов по обеспечению рационального использования и охраны земель, повышению плодородия почв, сохранению и улучшению

окружающей среды, соблюдению законности в земельных правоотношениях и т. п.

Специальные права и обязанности зависят от конкретных земельных правоотношений, их субъектов, особенностей объекта и обстановки, в которой реализуются данные правоотношения.

**Основаниями возникновения, изменения и прекращения** земельных правоотношений являются юридические факты — конкретные, объективно выраженные обстоятельства, с которыми закон связывает наступление юридических последствий.

Все юридические факты в земельном праве можно классифицировать по следующим основным видам.

1. Правоустанавливающие юридические факты, при наличии которых возникают земельные правоотношения. Так, при заключении договора аренды земельного участка возникают правоотношения по аренде земли; при заключении договора залога возникают кредитные отношения и смешанное право на заложенный земельный участок до ликвидации кредита и т. д.

2. Правоизменяющие факты, при наличии которых возникшее земельное правоотношение подвергается изменению, и это изменение может осуществляться:

- по объекту земельного правоотношения;
- по субъектам земельных правоотношений;
- по содержанию правоотношения.

3. Правопрекращающие факты, с возникновением которых прекращаются земельные правоотношения. Так, в земельном законодательстве дан исчерпывающий и не подлежащий расширительному толкованию перечень юридических фактов — оснований прекращения правоотношений по использованию земель.

Каждый из правоустанавливающих, правопрекращающих и правоизменяющих фактов может быть двух видов: событие или деяние, поведение.

К числу событий относятся юридические факты, представляющие собой обстоятельства, возникающие помимо воли человека. События подразделяются на абсолютные и относительные.

Абсолютные события — явления, которые не имеют непосредственной связи с волей и деятельностью человека (природные стихийные бедствия).



Относительные события — явления, которые возникают в результате человеческой, деятельности, но протекают (развиваются) независимо от воли человека.

Поведение людей как юридический факт имеет в земельном праве множество аспектов, к числу которых можно отнести:

- действия физических или юридических лиц, а также государственных или иных органов;
- бездействие данных лиц и иных субъектов земельных правоотношений;
- юридическое состояние субъектов земельных правоотношений.

Поведение людей как юридический факт в земельном праве можно подразделить на правомерное и неправомерное.

### **Виды земельных правоотношений**

В зависимости от содержания правоотношений их принято разделять по основным институтам земельного права:

- правоотношения собственности на землю;
- правоотношения в сфере государственного управления землями;
- правоотношения по использованию земель;
- правоотношения, связанные с охраной земельных прав.

В зависимости от форм собственности земельные правоотношения подразделяются на правоотношения частной, государственной, муниципальной собственности.

По направленности правовых норм земельные правоотношения можно разделить:

а) на земельные материальные правоотношения, которые предусмотрены нормами, устанавливающими права и обязанности субъектов права непосредственно по поводу земли, складываются по поводу реализации прав и обязанностей, предусмотренных нормами права;

б) земельные процессуальные правоотношения, которые выражаются в нормах, устанавливающих порядок возникновения, прекращения и осуществления материальных правоотношений, правовому регулированию подвергается способ реализации прав и обязанностей;

в) регулятивные земельные правоотношения, которые складываются в процессе реализации земельно-правовых норм, не связанных с применением юридической ответственности;

г) охранительные отношения, которые возникают в результате нарушения земельного правопорядка и реализуются при применении к правонарушителю юридической ответственности.

Регулятивные и охранительные земельные правоотношения могут быть материальными и процессуальными.

Земельные правоотношения можно подразделить на общие (применимые ко всем институтам земельного права) и конкретные (применимые к конкретным видам земельных правоотношений, складывающихся в каждом конкретном случае).

По определенности участников правоотношения: абсолютные и относительные. Абсолютное земельное правоотношение предполагает, что одному управомоченному субъекту противостоит неопределенный круг обязанных лиц. В относительных земельных правоотношениях четко определенный круг субъектов.

По категории субъектов права собственности правоотношения подразделяются на подвиды:

- правоотношения собственности на землю граждан и юридических лиц — право частной собственности;

- правоотношения федеральной собственности и собственности субъектов РФ — право государственной собственности;

- правоотношения с определенными земельными долями собственников или без определенных долей — право общей собственности.

В зависимости от направления деятельности по управлению землями эти правоотношения делятся на правоотношения по ведению государственного кадастра, планированию использования и охраны земель, предоставлению и изъятию земель для государственных и общественных нужд, землеустройству и планированию земель населенных пунктов, ведению государственного контроля за использованием и охраной земель, ведению мониторинга земель и разрешению земельных споров.

Земельные правоотношения по использованию земли имеют производный характер от отношений земельной собственностью

сти. Они подразделяются на отношения непосредственного и производного пользования землей.

Отношения по использованию земли подразделяются на первичные и вторичные.

Правоотношения по использованию земли можно классифицировать в зависимости от категории земель: правоотношения по использованию земель сельскохозяйственного назначения, земель поселений, земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий, земель запаса, земель лесного и водного фонда. Внутри каждого из указанных подвидов можно выделить иные разновидности правоотношений в зависимости от правового режима земельных участков и видов, составляющих ту или иную категорию.

### **Задачи**

**Задача 1.** С 1980 г. гражданин Серов являлся членом садоводческого товарищества, в 1993 г. он оформил земельный участок в собственность. В 2015 г. Серов умер. Наследниками (по завещанию) земельного участка и расположенного на нем садового домика стали его совершеннолетняя дочь и несовершеннолетний внук (племянник дочери Серова). Однако дочь Серова в 1995 г., вступив в брак с гражданином Республики Молдова, приобрела гражданство мужа (выход из гражданства РФ осуществлялся в соответствии с законом РФ «О гражданстве»).

Наследники самостоятельно обратились в нотариальную контору по месту нахождения имущества для оформления наследства. Нотариус отказался выдать свидетельство о праве на наследство дочери Серова на том основании, что она является гражданкой другого государства и не может иметь в собственности земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Серова обратилась с заявлением в правление товарищества садоводов с просьбой о приеме ее в члены товарищества и признании за ней права на земельный участок отца. Одновременно она предложила законному представителю внука Серова заключить договор аренды части земельного участка, унаследованного ребенком (ее племянником) на 20 лет

(меньший срок аренды является нецелесообразным для ведения садоводства на участке и вложения средств на его разработку).

Решите дело.

Каким образом изменится ситуация, если Серов не оформил земельный участок в собственность, не оставил завещания и наследники обнаружили только членскую книжку садовода, в которой указывалось, что Серов стал членом садоводческого объединения в 1980 г. (созданного при заводе «Машприбор») и за ним закреплен участок № 7?

**Задача 2.** АО «Гигант» решило продать 15,2 га земли (12 га пашни, 3,2 га пастбища, покрытого кустарником) частной компании под гольф-клуб: площадки для игры в гольф, домики для отдыха, вертолетная площадка и т. д. Орган регистрации отказал в государственной регистрации данной сделки на том основании, что покупатель не представил план дальнейшего использования земельного участка. Представители покупателя обжаловали отказ в суд. Решите дело.

**Задача 3.** Житель г. Новороссийска Лосев и проживающий в г. Ярославле Смирновский заключили договор купли-продажи жилого дома и земельного участка для сезонного проживания, находящихся в Краснодарском крае и принадлежащих продавцу на праве собственности. В регистрации данного договора было отказано на том основании, что ч. 1 ст. 16 закона Краснодарского края « Об особом порядке землепользования в Краснодарском крае» установлен запрет на совершение сделок с земельными участками, расположенными на территории края, если приобретателем земельного участка является гражданин, не проживающий постоянно на территории края. Оцените ситуацию.

**Задача 4.** Оцените законность следующих нормативных правовых актов.

1. Конституция Республики Алтай объявила достоянием (собственностью) республики Алтай все природные ресурсы, находящиеся на ее территории.

2. Пункт 2 ст. 15 закона Приморского края « О регулировании земельных отношений в Приморском крае» от 3 ноября 2004 г. закрепляет, что право на служебный земельный надел сохраняется за работником, призванным на действительную во-

енную службу, на весь срок прохождения службы, а за поступившим на учебу — на весь срок обучения.

**Задача 5.** В администрацию Ярославского района Ярославской области обратились члены садоводческого объединения «Березка» с просьбой принять меры к С., который является членом данного объединения, имеет земельный участок на праве собственности, не занимается его обработкой более 5 лет. В результате этого участок зарос сорняками, которые засоряют и соседние участки. На замечания соседей С. неоднократно отвечал, что участок его собственность, он использует его для отдыха и тратить время на бесполезную борьбу с сорняками не намерен. Граждане просили администрацию Ярославского района изъять у С. земельный участок и передать его в распоряжение объединения. Решите дело.

**Задача 6.** Екимова в 2011 г. подарила принадлежащий ей дом в д. Емелино Ярославского района своей дочери Т. При доме имелся земельный участок 1 600 кв. м, принадлежавший Екимовой на праве пожизненного наследуемого владения. На основании постановления главы администрации Ярославского района в 2012 г. Т. в собственность безвозмездно был передан указанный земельный участок. После смерти Екимовой по иску второй дочери К. договор дарения дома был признан решением суда в 2012 г. недействительным (как заключенный гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент совершения сделки в состоянии, когда он не осознавал характера своих действий), за Т. и К. как наследницами Екимовой было признано право собственности на  $\frac{1}{2}$  долю дома за каждой. К. обратилась в суд с иском к Т. и администрации Ярославского района о признании недействительной записи о регистрации права на земельный участок за Т., указав, что она является собственницей  $\frac{1}{2}$  жилого дома. Решите дело.

**Задача 7.** Прокурор Астраханской области обратился в Астраханский областной суд с заявлением о признании противоречащей федеральному законодательству ст. 2 областного закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», закрепляющей, что оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории области регулируется «настоящим законом, други-

ми областными законами и иными нормативными правовыми актами Астраханской области». Решением суда в удовлетворении заявления было отказано на том основании, что субъект Российской Федерации (Астраханская область), определяя правовую базу в области оборота и порядка приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, действовал в пределах своей компетенции. Дайте анализ решения суда.

**Задача 8.** Петрова обратилась в суд с иском об освобождении земельного участка к бывшему мужу Петрову. В заявлении Петрова пояснила, что она получила данный земельный участок в 1992 г. на праве пожизненного наследуемого владения для строительства индивидуального гаража. В 2010 г., состоя в браке, Петрова оформила право собственности на данный земельный участок. В настоящее время на земельном участке Петров установил железный гараж без фундамента и единолично им пользуется. Ответчик заявил встречные требования о признании за ним доли в праве собственности на земельный участок как приобретенный в собственность в браке. Решите дело.

**Задача 9.** Белгородской областной думой 27 октября 2011 г. принят закон Белгородской области № 74 «О предоставлении земельных участков многодетным семьям», который 8 ноября 2011 г. подписан губернатором Белгородской области и официально опубликован в газете «Белгородские Известия» 12 ноября 2011 г.

Прокурор Белгородской области обратился в областной суд с заявлением об оспаривании п. 3 ч. 2 ст. 3 названного закона, которым определены условия, при наличии которых у граждан, имеющих трех и более детей, возникает право на однократное приобретение бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на территории Белгородской области для индивидуального жилищного строительства либо ведения личного подсобного хозяйства.

В обоснование своих требований прокурор сослался на то, что оспариваемая норма противоречит положениям п. 6 ст. 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушает права многодетных семей на бесплатное приобретение земельного участка в собственность. Решите дело.

## **Тема 2. Система прав на землю и другие природные ресурсы**

### **Вопросы**

1. Право собственности на землю и другие природные ресурсы.
2. Иные вещные права на землю и другие природные ресурсы.
3. Система обязательственных прав на землю и другие природные ресурсы.
4. Основания и порядок возникновения прав на землю и другие природные ресурсы, порядок оформления и государственная регистрация этих прав.
5. Основания и порядок ограничения, изменения и прекращения прав на землю и другие природные ресурсы.

### **Содержание темы**

Право собственности на землю и иные природные ресурсы. Система вещных прав на землю. Содержание права собственности на земельные участки (правомочия владения, пользования и распоряжения). Формы собственности на землю. Разрешенное использование земельных участков. Способы защиты права собственности.

Иные вещные права на земельные участки.

Право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Система обязательственных прав на землю и другие природные объекты.

Аренда земельных участков. Право безвозмездного пользования земельным участком. Залог (ипотека) земельных участков.

Государственная регистрация прав и сделок с земельными участками.

Земельные участки как объекты гражданских прав. Права и сделки с земельными участками, подлежащие государственной регистрации. Регистрация ограничений и обременений прав

на земельные участки. Правоустанавливающие документы и регистрация ранее возникших прав.

Основания и порядок ограничения, изменения и прекращения прав на земельные участки.

### **Основные понятия**

#### **Право собственности на землю**

Собственность как экономическая категория признается господствующей в политической, экономической и юридической науке.

На форме земельной собственности отражаются уникальные свойства земли, отличающие ее от форм собственности на другое имущество, являющееся продуктом человеческого труда.

Собственность — это определенный вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом и вмешательство в это господство иных лиц не допускается. Так, купив земельный участок в собственность, гражданин вправе самостоятельно хозяйствовать на нем.

Экономические отношения собственности — это отношения, возникающие между людьми в процессе общественного производства. Отношения собственности на землю представляют собой неотъемлемую часть экономических отношений собственности в целом.

**Право собственности** на землю в объективном смысле представляет собой институт земельного права, нормы которого регулируют статику земельных волевых отношений собственности как состояние принадлежности участков земли.

Право собственника на землю в субъективном смысле — это закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу хозяйственной деятельности собственника.



В практике и теории земельного права под «правом собственности на землю» понимается право в субъективном смысле, включающее в себя три правомочия: владение, пользование и распоряжение.

Для всех форм собственности характерен единый набор правомочий, но содержание и объем их различны.

1. Владение — основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком или определенной частью земельного фонда России.

В отличие от владения обычным имуществом, владение землей представляет собой определенную условность, поскольку земля неперебещаемая и господство на ней ограничено.

Право владения в натуре (на местности) объективно проявляется лишь в возведении межевых линий и пограничных знаков, охраняемых законом, в возведении заборов, строений и сооружений, которые в случае неправомерного возведения подлежат сносу за счет виновных лиц.

2. Пользование — это допустимая законом возможность хозяйственной и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования для иных целей удовлетворения потребностей общества. Свободное хозяйствование на земле предусматривает два ограничения: не должно наносить ущерба окружающей среде и законным интересам других лиц. Общее правило — рациональная организация земель, защита земель от процессов разрушения.

3. Распоряжение — это допустимая законом возможность определять юридическую судьбу этого объекта (право продавать землю, обменивать ее, дарить и т. д.).

Распоряжение землей может выражаться в трех основных формах:

- изменение фактического состояния земли (земельного участка), которое влечет за собой изменение его юридического статуса (освоение земельного участка под огороды влечет за собой присвоение этому участку положения сельскохозяйственного угодья);

- изменение правового режима земель (частный собственник не вправе менять целевое назначение), которое связано

со льготами в части размера поземельных платежей, идущих в пользу государства;

- изменения в составе лиц, являющихся собственниками земельных участков в процессе, во-первых, предоставления земельных участков в собственность, аренду и пользование, осуществляемого с соблюдением установленных процедур; во-вторых, изъятия земельных участков; в-третьих, обмена земельных участков между субъектами права собственности.

По действующему земельному законодательству, например, собственнику земельной доли принадлежит право выбора одного из десяти вариантов распоряжения ею: передача в аренду, дарение, передача по наследству, продажа, внесение в уставной капитал с правом или без права получения обратно, передача на условиях пожизненной ренты или пожизненного содержания, обмен на земельную долю в другом хозяйстве, получение земельного участка в счет доли для ведения личного подсобного или крестьянского хозяйства.

### **Виды и формы земельной собственности**

Право собственности на землю реализуется через формы и виды собственности на земельные участки, составляющие земельный фонд России.

По субъекту различают следующие формы земельной собственности:

- частная собственность — осуществляется и реализуется властью отдельных граждан и групп в их интересах;
- государственная собственность — реализуется властью государства и его субъектов в интересах всего общества в целом;
- муниципальная собственность — реализуется властью органов местного самоуправления в интересах населения того или иного муниципального образования;
- иные формы собственности — смешанные.

### **Формы собственности на землю**

1. Право частной собственности граждан на земельные участки — право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременения и иных условий, установленных законом.

Право частной собственности граждан на землю является одним из условий их экономической свободы. Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в следующих случаях: 1) при приватизации государственных и муниципальных земель; 2) наследовании; 3) дарении; 4) купле-продаже; 5) обмене или сделках с землей; 6) в результате внесения в качестве вноса в уставной (паевой) капитал юридического лица.

Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на земельном участке, находящемся в собственности гражданина или юридического лица, принадлежит ему на праве собственности, если иное не установлено федеральным законом. Владение, пользование и распоряжение этой растительностью осуществляется собственником в соответствии с требованиями лесного законодательства.

2. Право частной собственности на землю юридических лиц. Собственность юридических лиц на земельные участки, наряду с собственностью граждан, относится к частной форме собственности.

Земельные участки, используемые предприятиями и общественными организациями, благотворительными и общественными фондами, религиозными организациями, функционируют на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предоставленного им учредителями.

Земельные участки сельскохозяйственным предприятиям (хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам) могут предоставляться (передаваться) в собственность юридическому лицу, в аренду в соответствии с законами субъектов РФ.

Иностранные юридические лица, международные организации с участием иностранных и российских юридических лиц, иностранные государства могут иметь земельные участки только на правах аренды.

Земельные участки могут принадлежать юридическим лицам на праве долевой собственности с определением для каждого из них конкретной земельной доли без выдела ее в натуре.

3. Право общей собственности на земельный участок. Общая собственность на землю является одним из видов частной собственности. Земельный участок может находиться в общем владении с определением доли каждого из владельцев (долевое владение) или без определения долей (совместное владение).

4. Право государственной собственности на землю. Это право собственности Российской Федерации и ее субъектов на землю. К государственной собственности относятся земли, не находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, а также в муниципальной собственности.

5. Право муниципальной собственности на землю. Муниципальная собственность на землю — это собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований.

К этому виду собственности могут относиться земли, занятые объектами муниципальной собственности, а также земли, необходимые для непосредственного осуществления коммунального обслуживания населения, находящегося на соответствующей территории района, города, и др.

6. Общая собственность супругов на земельный участок.

7. Общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства.

8. Собственность ТСН. Земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые дома, а также придомовые участки, обслуживающие эти строения.

### **Вещные и иные права на землю**

Вещные права в земельном праве — одна из правовых форм реализации отношений земельной собственности. Их обладателю они предоставляют возможность непосредственно осуществить воздействие на земельный участок путем господства над ним.

1. Право пожизненного (наследуемого) владения землей.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования.

3. Сервитут — право ограниченного пользования соседним земельным участком. Виды:

- сервитут — устанавливается гражданским законодательством;

- публичный сервитут — устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, субъекта РФ и органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка.

Сервитут может устанавливаться:

- соглашением собственников земельных участков;
- решением суда.

Сервитут должен осуществляться способом, наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено законом. Сервитут подлежит государственной регистрации и сохраняется при переходе земельного участка к другому лицу.

Иные основания пользования земельными участками, не имеющими вещный характер, — права на землю, основанные на обязательственных правоотношениях.

Главными из них являются арендные обязательства. Иные же виды договоров, на основании которых возникает право пользования земельными участками, характерны наличием в них лишь возможностей осуществления определенного круга действий в отношении этих земельных участков: изыскательских работ, поливов сельскохозяйственных угодий, осуществления агрохимического обслуживания, договоров на компактную застройку земельных участков и т. д.

### **Задачи**

**Задача 1.** Гражданин Удальцов имеет земельный участок в д. Никиткино Ярославского района, предоставленный ему в собственность для индивидуального жилищного строительства в 2012 г. На данном участке Удальцов добывает песок, глину, использует их для строительства дома и хозяйственных построек, разрешает брать песок соседям за небольшую плату. В настоящее время Удальцов решил пробурить скважину глубиной 30 м, установить мотор для забора воды, т. к. вода из общего колодца недостаточно чистая. Оцените законность действий Удальцова.

**Задача 2.** Общество с ограниченной ответственностью «Восток» намерено приобрести в собственность у ОАО «Топаз», приватизированного в 1993 г., производственное помещение площадью 2 840 кв. м. Земля под производственным комплексом принадлежала ОАО на праве постоянного пользования, приобретенного еще в 1985 г. При оформлении документов возник вопрос о необходимости оформления права на земельный участок. ООО обратилось в местную администрацию с просьбой предоставить участок на праве постоянного (бессрочного) пользования. Оцените ситуацию.

**Задача 3.** Гражданин Пичугин стал наследником своей престарелой матери. В состав наследуемого имущества входит жилой дом в д. Шалаево, приобретенный по договору купли-продажи в 1989 г., расположенный на земельном участке площадью 1 000 кв. м. Кроме договора купли-продажи дома, никаких документов на земельный участок наследник не обнаружил. Пичугин обратился в администрацию Ярославского района с просьбой оформить право собственности на указанный земельный участок, ему было предложено выкупить этот участок. Оцените ситуацию.

**Задача 4.** Репкин в течение длительного времени работал путевым обходчиком на Северной железной дороге и пользовался служебным земельным наделом в размере 0,20 га, на котором выращивал картофель и другие овощные культуры. В апреле 2014 г. он вышел на пенсию и переехал на постоянное жительство к дочери в город. В мае 2014 г. Репкин, как обычно, посадил картофель на участке, однако когда он приехал на участок в очередной раз, то обнаружил, что участок передан другому работнику. Репкин обратился с иском в суд о возмещении стоимости неполученного урожая и стоимости удобрений, внесенных за 15 лет пользования участком. Решите дело.

**Задача 5.** ОАО «Машприбор» и ЗАО «Левцово» заключили договор аренды складских помещений, расположенных на земельном участке, принадлежащем ОАО на праве постоянного (бессрочного) пользования. При оформлении договора возник вопрос о судьбе земельного участка. Дайте необходимую консультацию. Как изменится решение, если договор был заключен на срок до года?

**Задача 6.** В соответствии с уставом садоводческого объединения «Садовод» предельный размер земельного участка определен в 0,06 га.

Член садоводческого объединения Ларин, имея участок 0,06 га, решил купить соседний садовый участок того же размера.

Ему было отказано в закреплении за ним второго участка по следующим основаниям:

1) садовый участок в СО может продаваться только лицам, стоящим на очереди на получение садового участка в районной администрации,

2) необходимо предварительное согласие СО на продажу земельного участка и на принятие нового собственника в СО,

3) Ларин уже имеет садовый участок, поэтому он не может стать собственником второго участка в этом же СО.

Ларин, в свою очередь возражает, т. к., по его мнению, устав СО ущемляет его права по сравнению с законодательством Ярославской области, устанавливающим иной предельный размер земельного участка, предоставляемого для садоводства. Решите дело.

**Задача 7.** Иванов в 1990 г. вступил в члены гаражного кооператива «Восход». Постановлением главы администрации г. Данилова от 05.05.1993 установлено право бессрочного землепользования на земли общего пользования площадью 0,1 га гаражному кооперативу «Восход» и право пожизненного наследуемого владения на земельные участки общей площадью 0,01 га для эксплуатации индивидуальных гаражей гражданам. Иванов умер в 2014 г.

Антонов, сын Иванова, обратился в суд с иском к Петровой, гаражному потребительскому кооперативу «Восход», администрации г. Данилова, просил признать за ним право собственности на гараж № 5, блок № 1, в порядке наследования. В обоснование иска указал, что Иванов построил гараж в ГК «Восход», блок № 1, гараж № 5. Антонов фактически принял наследство, открывшееся после смерти отца. Не может оформить свои наследственные права на гараж, т. к. в журнале регистрации членов кооператива «Восход» данный гараж значится предоставленным Петровой.

Согласно уточненному исковому заявлению Антонов просил признать за ним право собственности на земельный участок под гаражом № 5, указанный гараж просил признать самовольной постройкой и обязать Петрову снести его за счет собственных средств.

Петрова обратилась в суд со встречным иском к Антонову, ГК «Восход», администрации г. Данилова о признании недействительным решения органа местного самоуправления и прекращении права на земельный участок. В обоснование исковых требований указала, что 29.09.1992 вступила в гаражный кооператив «Восход», уплатила вступительный взнос и членские взносы, на ее имя оформлена членская книжка № 5 на гараж. В 1992 г. на предоставленном земельном участке собственными силами построила гараж.

Петрова просила суд признать недействительным постановление главы администрации г. Данилова Ярославской области от 05.05.1993 в части включения в него Иванова, прекратить право пользования (пожизненного наследуемого владения) Иванова, Антонова на спорный земельный участок. Решите дело.

**Задача 8.** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Перспектива» об обязанности заключить соглашение об установлении платы за право ограниченного пользования (сервитут) земельным участком, представляющим собой полосу дорожного покрытия с пешеходным тротуаром на следующих условиях: размер ежемесячной платы 70 000 руб., оплата производится не позднее последнего дня оплачиваемого месяца.

Определением суда от 03.06.2011 по делу была назначена комиссионная судебная экспертиза по определению рыночной стоимости соразмерной платы за сервитут.

После получения результатов экспертизы истец уточнил требования, сформулировав их следующим образом: возложить на ответчика обязанность по уплате соразмерной платы за право ограниченного пользования земельным участком в размере 14 328 руб. ежемесячно, оплату производить не позднее последнего дня оплачиваемого месяца.



Ответчик требования в заявленном виде не признал, полагает, что плата за сервитут может быть установлена в размере 226,49 руб. месяц, что составляет половину суммы земельного налога за спорный земельный участок.

В настоящее время часть земельного участка площадью 433 кв. м, обремененная сервитутом, выделена истцом в самостоятельный земельный участок с присвоением кадастрового номера. Решите дело.

## **Тема 3. Возникновение прав на землю. Сделки с земельными участками**

### **Вопросы**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
2. Продажа земельных участков на торгах и без торгов. Бесплатное предоставление земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам.
3. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в аренду.
4. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование.
5. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в безвозмездное пользование.
6. Порядок проведения аукционов по предоставлению права на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.
7. Изъятие земельных участков у собственников, землевладельцев, землепользователей для государственных и муниципальных нужд.
8. Договор купли-продажи земельных участков.
9. Договор аренды земельных участков.
10. Договор ипотеки земельных участков.
11. Обмен и договор мены земельных участков.

### **Содержание темы**

Органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам.

Порядок организации и проведения торгов (аукционов).

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства. Освоение застроенных территорий.

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

Компетенция органов государственной власти и органов местного самоуправления. Порядок оформления документов. Особенности данной процедуры.

Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

Изъятие земельных участков у собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов для государственных и муниципальных нужд. Правовые основания для изъятия земельных участков. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков.

Порядок выкупа земельных участков у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка. Порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных и муниципальных нужд.

Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Особенности отдельных видов сделок с земельными участками.

Купля-продажа земельных участков. Требования к договору купли-продажи земельного участка. Предмет договора, существенные условия договора купли-продажи. Требования к документам, содержащим описание земельного участка. Особенности купли-продажи недвижимости, расположенной на земельном участке. Особенности купли-продажи земельных участков, находящихся в общей собственности.

Договор аренды земельного участка. Существенные условия договора. Соглашение об изменении договоров аренды. Перемена лиц в арендном обязательстве и передача права аренды. Субаренда. Переход прав и обязанностей арендатора в порядке правопреемства

Ипотека (залог) земельных участков. Описание земельного участка в договоре ипотеки (залога). Требования к оформлению прав на земельный участок залогодателя. Требования к оформлению договора ипотеки. Земельные участки, подлежащие ипотеке, и земельные участки, не подлежащие ипотеке. Особенности ипотеки земельных участков, на которых расположены здания или сооружения, принадлежащие залогодателю. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки.

### **Задачи**

**Задача 1.** Глава районной администрации принял постановление об изъятии у сельскохозяйственного производственного кооператива «Рассвет» (ПК) 150 га пашни для расширения границ города — районного центра и последующего выделения жителям города земельных участков для индивидуального жилищного строительства. В этом же постановлении предусматривалась компенсация ПК «Рассвет» стоимости неиспользованных затрат и неполученного дохода (упущенной выгоды) в расчете за один год. Глава администрации руководствовался правилами «Временного положения о порядке возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии и ограничении прав на землю», утвержденного правительством субъекта РФ. В данном положении возмещение упущенной выгоды в связи с изъятием сельскохозяйственных земель ограничено периодом в один календарный год. ПК не согласился с решением администрации, считая, что оно противоречит земельному законодательству. Решите дело.

**Задача 2.** ЗАО «Восток» по кредитному договору от 4 августа 2013 г. получило в коммерческом банке ссуду в сумме 1 000 000 руб. под 30 % годовых с погашением ее до 4 августа 2014 г. В порядке обеспечения кредитного обязательства сторонами был заключен договор ипотеки склада-магазина, принадлежащего ЗАО на праве собственности и находящегося на зе-

мельном участке, арендуемом у муниципального образования (города). Договор ипотеки строения был удостоверен в нотариальном порядке. При обращении в орган по регистрации прав на недвижимое имущество в государственной регистрации сделки было отказано по причине того, что стороны не включили в ипотечный договор залог права аренды земельного участка.

Стороны договора не согласились с решением органа государственной регистрации по следующим причинам:

1) по мнению КБ, земельный участок в качестве обеспечения ссуды ему не нужен, т. к. стоимость склада-магазина полностью обеспечивает ее возврат;

2) по мнению ЗАО, земельный участок не может передаваться в залог, т. к. он не находится в собственности, а арендуется. Кроме того, стороны вправе сами определять предмет залога, что вытекает из ст. 421 ГК, закрепляющей принцип свободы заключения договора. Решите дело.

**Задача 3.** Супруги Гавриловы, являющиеся членами садоводческого товарищества «Репка», решили продать садовый участок (6 соток). На участке находится садовый домик, колодец, плодовые и ягодные насаждения. Супруги являются участниками Великой Отечественной войны. Никаких документов на земельный участок и домик, кроме членской книжки садовода, у них нет. Граждане обратились за помощью в юридическую консультацию.

**Задача 4.** В связи с переездом на постоянное место жительства в город, гражданин Павлов прекратил ведение фермерского хозяйства на земельном участке в Ярославском районе, принадлежащем ему на праве собственности. Павлов заключил договор купли-продажи имущества хозяйства, включая ферму, скот, земельный участок, состоящий из пашни и сенокосных угодий. Районный прокурор предъявил иск о признании сделки недействительной как заключенной с нарушением законодательства и переводе прав покупателя на администрацию Ярославского района. Решите дело.

**Задача 5.** Гражданин Ивашов, проживающий в г. Ярославле, имеет жилой дом, расположенный на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности. Ивашов хотел бы продать дом и земельный участок ООО «Фаворит» для устрой-

ства магазина. В регистрации сделки было отказано на том основании, что целевое назначение земельного участка — индивидуальное жилищное строительство и обслуживание жилого дома. Решите дело.

**Задача 6.** Гаражно-строительный кооператив «Юг» заключил с администрацией Ярославского муниципального округа договор аренды земельного участка общей площадью 200 кв. м для проведения изыскательских работ под строительство автомойки. Срок действия договора стороны установили с 10.03.2012 по 09.03.2013. Договором было предусмотрено, что в случае намерения заключить договор на новый срок арендатор предупреждает арендодателя не позднее чем за 30 календарных дней. В противном случае договор считается расторгнутым с момента окончания срока его действия. ГСК 07.07.2013 уведомило о пролонгации договора аренды.

ГСК обратилось в администрацию с предложением заключить договор аренды с уточнением площади земельного участка, т. к. в соответствии с изменениями, внесенными в рабочий проект, для строительства требуется участок площадью не менее 600 кв. м, и получило отказ.

ГСК обратилось в суд иском к администрации Ярославского муниципального округа об обязанности заключить договор аренды земельного участка площадью 600 кв. м сроком на 11 месяцев. Решите дело.

**Задача 7.** Закрытое акционерное общество «Научно-производственная компания «ЛИК» приобрело у открытого акционерного общества «Автодизель» по договору купли-продажи  $\frac{1}{2}$  долю в праве собственности на очистные сооружения дождевых стоков общей площадью 130,6 кв. м.

Земельный участок, на котором расположены очистные сооружения, принадлежал продавцу на праве собственности. В тот же день, когда стороны заключили договор купли-продажи, между ними же был заключен договор аренды доли в праве собственности на земельный участок. ЗАО была передана в аренду  $\frac{1}{500}$  доля от земельного участка общей площадью 34 043 кв. м с кадастровым номером 51:23:011001:0116.

Стороны обратились в управление Федеральной регистрационной службы с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на очистные сооружения. Им было отказано в государственной регистрации перехода права собственности в связи с тем, что договор купли-продажи очистных сооружений заключен сторонами с нарушением п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ. Государственный регистратор предложил сторонам заключить договор купли-продажи части земельного участка, занятой приобретенными очистными сооружениями и необходимой для их использования. Решите дело.

**Задача 8.** Решением Краснопресненского районного суда г. Н от 20 мая 2014 г. на мэрию г. Н и управление земельных ресурсов была возложена обязанность предоставить Коптеву (Коптев — инвалид второй группы, нуждающийся в улучшении жилищных условий) в аренду для индивидуального жилищного строительства в первоочередном порядке земельный участок площадью 800 кв. м, расположенный по адресу... Решение суда вступило в законную силу 21 июня 2014 г.

Коптев обратился в УЗР мэрии г. Ярославля с заявлением о заключении договора аренды во исполнение решения суда, данное заявление зарегистрировано в УЗР мэрии 22 июля 2014 г.

25 июля 2014 г. Коптев умер.

Лисова обратилась в суд с иском к УЗР о включении в наследственную массу после смерти отца Коптева имущественного права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу. В обоснование иска сослалась на то, что является наследницей Коптева, который скончался до заключения договора аренды. Решите дело.

## **Тема 4. Понятие и правовой режим земель сельскохозяйственного назначения**

### **Вопросы**

1. Понятие земель сельскохозяйственного назначения.
2. Особенности правового режима данной категории земель.
3. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения.
4. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в иные категории.
5. Приватизация земель сельскохозяйственного назначения, правовой режим земельных долей.

### **Содержание темы**

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственные угодья. Субъекты пользования землями сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование земель сельскохозяйственного назначения.

Предоставление сельскохозяйственных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Порядок предоставления гражданам земель сельскохозяйственного назначения. Приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения. Особенности правового положения иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц при приватизации земель данной категории.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения. Законодательство РФ и законодательство субъекта РФ об обороте земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Правовой режим земельных долей. Правовой порядок выдела земельной доли в натуре. Требования к предельным размерам выделенных земельных участков. Правомочия собственников земельных долей. Невостребованные земельные доли. Фонд перераспределения.

Особенности сделок с участками сельскохозяйственных земель. Сделки с долями в праве общей собственности на участки



сельскохозяйственных земель. Порядок и сроки заключения договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения. Особенности купли-продажи. Преимущественное право на покупку земельного участка. Особенности сделок с участками сельскохозяйственных земель.

### **Задачи**

**Задача 1.** Иванов, работающий водителем автобуса в Яргортрансе, получил по наследству земельную долю в составе сельскохозяйственного предприятия ЗАО «Восток». Он обратился к ЗАО с требованием о выделе ему земельного участка в натуре, соответствующего его доле, для организации фермерского хозяйства. ЗАО отказало в выделе участка ввиду того, что Иванов должен уйти с работы, получить сельскохозяйственную специальность, как этого требует закон, а уже потом ему будет выделен земельный участок. Оцените ситуацию.

**Задача 2.** Петров, имеющий земельную долю в составе земель реорганизованного колхоза «Русь», обратился с просьбой о выделе ему в натуре части земельной доли для индивидуального жилищного строительства. Петров проживает с семьей в многоквартирном доме в селе Пестрецово и арендует по договору с сельской администрацией земельный участок площадью 0,3 га под огород. Размер испрашиваемого участка соответствует нормам предоставления земельных участков для указанной цели.

**Задача 3.** Для строительства дороги областного значения государственному предприятию «Яравтодор» были отведены земли сельскохозяйственного предприятия: 20 га в постоянное пользование с исключением из земель сельскохозяйственного предприятия и 10 га во временное срочное пользование для производства строительных работ по укладке полотна дороги.

В соответствии с постановлением губернатора субъекта РФ и договором с с\х предприятием «Яравтодор» был обязан: снять плодородный слой на всей площади отведенного участка и сохранить его для последующей рекультивации; на 10 га временно занимаемых земель провести рекультивацию и вернуть их в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, в сроки по мере строительства дорог, но не позднее года с момента окончания работ; возместить убытки в связи с изъятием 20 га

пашни, за 10 га возместить неполученный доход за один календарный год. Земли, переданные во временное пользование, должны быть возвращены с\х предприятию до 10 апреля (срок начала полевых работ).

Строительство дороги осуществляло ДРСУ «Пречистое» — структурное подразделение предприятия «Яравтодор». По окончании строительства были допущены следующие нарушения:

- при производстве работ дорожной техникой был нарушен почвенный слой на смежных землях на площади 2 га,
- «Яравтодор» не возвратил в срок 5 га временно занимаемых земель, в связи с чем они не могли быть использованы по назначению в текущем году,
- «Яравтодор» неоднократно переносил сроки расчета с с\х предприятием в счет компенсации убытков.

**Задача 4.** Сидоров имеет в собственности 20 га сельскохозяйственных земель, предоставленных ему в 2000 г. для ведения фермерского хозяйства. За прошедшие годы плодородие земель ухудшилось и требует проведения дорогостоящих работ по его повышению. Сидоров хотел бы продать 5 га земель своему соседу для устройства пасеки, а остальные 15 га использовать в качестве залога для получения кредита в банке. Не зная порядка оформления подобных сделок, Сидоров обратился за консультацией.

**Задача 5.** Агрофирма «Русь» передала 50 га пашни в аренду промышленному предприятию для ведения подсобного сельскохозяйственного производства сроком на 15 лет, а также 50 га было внесено в уставный капитал акционерного общества, которое было создано для строительства и последующей эксплуатации туристического комплекса. Определите правомерность аренды указанных земель и внесения права пользования земельным участком в уставный капитал АО.

**Задача 6.** По землям крестьянского(фермерского)хозяйства Пашина лесовозами, принадлежащими лесозаготовительной организации, самовольно была проложена дорога для вывоза древесины с лесных делянок. В результате этого был нарушен почвенный покров, образованы ямы, глубокие колеи. На площади 2 га земля была приведена в негодность и не могла использо-

ваться для посева в текущем сельскохозяйственном году. По требованию фермера управлением сельского хозяйства района была создана комиссия, которая установила, что порчей земли фермеру были причинены убытки в размере 41 700 руб., в том числе 21 000 руб. — расходы на приведение участка в первоначальное состояние (выравнивание, насыпка грунта, внесение удобрений), 20 700 руб. — неполученный урожай текущего года.

Лесозаготовительная организация отказалась возместить убытки в добровольном порядке, мотивируя тем, что фермер пока не произвел никаких расходов по восстановлению земли; хотя почвенный покров и нарушен, но почва осталась на месте. Упущенная выгода также не подлежит возмещению, т. к. нарушенный участок до этого не использовался.

**Задача 7.** Ковалев приобрел у Переславского муниципального района в собственность по договору купли-продажи земельный участок площадью 50 га из состава земель сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Поскольку Сергеев проживал в Москве, он передумал заниматься фермерским хозяйством и решил продать земельный участок своему другу для строительства дачных домиков, т. к. участок расположен недалеко от озера Плещеево. Оцените ситуацию.

**Задача 8.** Иванов обратился в суд с иском к СНТ «Родник» о принятии его в члены товарищества.

При разрешении спора судом было установлено, что Петров являлся членом СНТ «Родник» и владел на праве собственности земельным участком, расположенным в товариществе. Наследником Петрова являлась его супруга, принявшая наследство, но не оформившая своих наследственных прав. Иванов является наследником имущества умершей Петровой (по завещанию). Иванов обратился с заявлением в правление СНТ, но ему было отказано на том основании, что он не принимал участия в создании СНТ и не является родственником умершего Петрова, бывшего членом СНТ. Какое решение примет суд?

**Задача 9.** Смирнов обратился в суд с иском к 80 сосособственникам об отмене решения о выделении земельного участка, сославшись на то, что является сосособственником земельного

участка на праве общей долевой собственности, из которого ответчиками был незаконно выделен спорный земельный участок площадью 531,2 га, образованный и зарегистрированный на праве общей долевой собственности за 73 гражданами с присвоением кадастрового номера. В установленном законом порядке истцом были заявлены возражения по поводу выделения спорного земельного участка, которые были проигнорированы как гражданами, выделившими свои земельные доли, так и государственными регистрирующими органами.

29 апреля 2012 г. состоялось общее собрание собственников земельных долей и имущественных паев СХПК, на котором был рассмотрен вопрос о намерении выдела другими собственниками земельного участка в счет земельных долей земель сельскохозяйственного назначения согласно публикации в районной газете «Восход» от 26 апреля 2012 г. и по результатам которого единогласно принято решение об отказе в согласовании местоположения испрашиваемого земельного участка.

20 мая 2012 г. от Смирнова и еще шести дольщиков поступили возражения относительно выделения ответчиками спорного земельного участка, с указанием на то, что они намерены сами использовать данный земельный участок. При этом заявители указали, что этот вопрос рассмотрен на общем собрании собственников земельных долей 29 апреля 2012 г. и его решением ответчикам отказано в согласовании местоположения и выделении указанного земельного участка.

27 мая 2012 г. возражения собственников земельных долей по поводу согласования местоположения спорного земельного участка опубликованы в газете «Восход».

Заключением согласительной комиссии по земельным вопросам при администрации муниципального района от 5 июня 2012 г. возражения признаны необоснованными.

28 сентября 2012 г. собственниками долей выделяемого земельного участка подписано соглашение об определении долей в выделяемом земельном участке.

3 декабря 2012 г. земельный участок поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера.

26 мая 2013 г. за ответчиками зарегистрировано право об-

щей долевой собственности на выделенный земельный участок.

4 июня 2013 г. между ответчиками и индивидуальным предпринимателем Уховым заключен договор аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, при множественности лиц на стороне арендодателей сроком на 10 лет.

Изучите порядок выдела земельных участков в счет земельных долей. Решите дело.

## **Тема 5. Понятие и правовой режим земель населенных пунктов**

### **Вопросы**

1. Понятие земель населенных пунктов.
2. Соотношение земельного и градостроительного законодательства в правовом режиме земель населенных пунктов.
3. Состав и разрешенное использование земель населенных пунктов.

### **Содержание темы**

Понятие земель населенных пунктов. Границы населенных пунктов. Порядок установления и изменения границ населенных пунктов. Градостроительное законодательство об изменении границ населенных пунктов. Правила землепользования и застройки г. Ярославля.

Состав земель населенных пунктов. Зонирование территорий. Градостроительный регламент. Режим жилых зон, разрешенное использование земель данной зоны. Режим земель общественно-деловой зоны. Режим земель производственной зоны, правила охраны земель данной категории, экологические требования к использованию земель для размещения производственных объектов. Режим земель рекреационных зон. Режим памятников природы и культуры на территории населенных пунктов. Земли сельскохозяйственного использования в населенных пунктах. Особенности правового режима земель общего пользования в населенных пунктах.

### **Задачи**

**Задача 1.** Гражданка С. купила на дрова дом, подлежащий сносу, на территории Краснопереконского района, о чем свидетельствует выданная ей квитанция. Однако С. отремонтировала дом, проживала в нем и в течение всех прошедших лет использовала прилегающий к дому земельный участок.

В 2013 г. она попыталась провести технический учет дома, но ей было отказано в связи с отсутствием права на земельный участок. Решите дело.

**Задача 2.** Постановлением мера г. Ярославля был выделен земельный участок под строительство подземного гаража на территории, примыкающей к жилым домам. Из коллективного заявления граждан следует, что предварительно мнение граждан по поводу предстоящего строительства не выяснялось, собрание жильцов не проводилось. Жители близлежащих домов обратились с протестом в управление архитектуры и градостроительства города. Из материалов дела также следует, что подземный гараж не включен в плановую застройку города. Решите дело.

**Задача 3.** Группа граждан обратилась в территориальную администрацию Дзержинского района с просьбой выделить им земельный участок для организации гаражно-строительного кооператива. Дайте необходимую консультацию.

**Задача 4.** Гражданин С. имеет в собственности дом в деревне с приусадебным земельным участком. Эта деревня была включена в границы г. Ярославля. С. решил переоформить приусадебный участок в собственность. В территориальной администрации г. Ярославля он получил отказ, но ему предложили заключить договор аренды приусадебного земельного участка. Решите дело.

**Задача 5.** Мэрия г. Ярославля приняла решение о резервировании и изъятии земельного участка, расположенного в Кировском районе и принадлежащего Коврову на праве пожизненного наследуемого владения, для муниципальных нужд. Работники комитета по земельным ресурсам объяснили Коврову, что дом, принадлежавший ему и расположенный на земельном участке, давно сгорел и, поскольку новый дом тот не собирается строить, а в городе не хватает площадок под строительство, мэрия передаст его участок для строительства малоквартирного жилого дома ООО «Стройтрест», а ему будет выплачена компенсация. Пименов, не согласившись с принятым решением, обратился в суд.

Правомерно ли принято решение о резервировании и изъятии земельного участка? Какое решение должен принять суд?

**Задача 6.** Ярославский областной союз потребительских обществ обратился в Арбитражный суд Ярославской области о признании незаконным отказа Комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии г. Ярославля в выкупе земельного участка, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Свободы, 24.

ЯСПО является собственником здания по указанному адресу, однако ему было отказано в выкупе земельного участка (принадлежащего ему на праве постоянного (бессрочного) пользования) на том основании, что центр г. Ярославля до ул. Республиканской представляет собой культурный слой города, являющийся памятником археологии XI–XVII вв.

Суд, рассмотрев материалы дела, пришел к выводу, что испрашиваемый ЯСПО земельный участок относится к объектам культурного наследия — достопримечательным местам, а поэтому не является ограниченным в обороте. Оцените ситуацию.

**Задача 7.** Серов В. Д. и Серов К. Д. обратились в суд с иском к мэрии г. Ярославля о признании за ними права на предоставление в аренду сроком на 49 лет земельного участка площадью 450 кв. м, граничащего с их земельным участком, расположенным по адресу: г. Ярославль, ул. Тверицкая, д. 5.

Требования мотивированы тем, что истцам в равных долях принадлежит на праве собственности жилой дом и земельный участок площадью 788 кв. м, находящиеся по указанному адресу.

Фактически ими используется также прилегающий земельный участок площадью 450 кв. м, на котором у них расположены объекты капитального строительства — бассейн и кирпичный забор. Свои требования истцы основывали на том, что бассейн и забор являются объектами, предназначенными для обслуживания дома, и неразрывно связаны с домом единым хозяйственным назначением. Спорный участок относится к землям населенных пунктов, категории земель общего пользования. Документов о предоставлении спорного участка истцами не было представлено. Решите дело.

**Задача 8.** Котова обратилась в суд с иском к территориальной администрации Фрунзенского района мэрии г. Ярославля, УЗР мэрии г. Ярославля, о признании права собственности на земельный участок. Котова в 2005 г. стала наследницей одной четвертой доли в праве собственности на дом, расположенный на земельном участке, предоставленном в 1980 г. для ИЖС. В 2010 г. дом сгорел. В 2012 г. Котова приступила к восстановлению дома, остальные сособственники участия в этом не принимали. В настоящее время дом еще не достроен. Решите дело.



## **Тема 6. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения**

### **Вопросы**

1. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

2. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

3. Понятие и особенности правового режима земель промышленности.

4. Понятие и особенности правового режима земель энергетики.

5. Понятие и особенности правового режима земель транспорта.

6. Понятие и особенности правового режима земель связи, радиовещания, телевидения, информатики.

7. Понятие и особенности правового режима земель для обеспечения космической деятельности.

8. Понятие и особенности правового режима земель обороны и безопасности.

### **Задачи**

**Задача 1.** Филиал ОАО «РЖД — Северная железная дорога» заключил договор срочного пользования земельным участком полосы отвода с предпринимателем Титовой С. С. По условиям договора Титова принимала в срочное пользование участок полосы отвода площадью 500 кв. м с целью размещения

на данном участке магазина для торговли товарами, необходимыми пассажирам. В договоре был определен размер платы за пользование земельным участком. Первоначальный срок действия договора стороны определили с 01 июля 2009 г. по 29 июня 2010 г. После 29 июня 2010 г. Титова продолжала пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны ОАО и вносила платежи за пользование землей по первый квартал 2011 г. включительно. Со второго квартала 2011 г. Титова все выплаты прекратила.

ОАО обратилось в суд с требованием о взыскании платы за пользование земельным участком за период со второго квартала 2011 г. по второй квартал 2012 г. включительно. В судебном заседании Титова пояснила, что считает действие договора прекратившимся с 30 июня 2010 г. и просит взыскать излишне выплаченные ею суммы по договору. Решите дело.

**Задача 2.** Гражданка Игнатова Р. М. обратилась в Конституционный суд РФ с жалобой на нарушение ее конституционных прав положениями п. 1 и 2 ст. 58 Земельного кодекса РФ, п. 1 и 3 «Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» и п. 1 ст. 311 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Изучите определение Конституционного суда Российской Федерации от 3 апреля 2007 г. № 335-О-О по данному делу.

**Задача 3.** Администрация Н-ской области 20 мая 2013 г. утвердила порядок предоставления права пользования участками недр в целях разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых, участками недр местного значения, а также участками недр местного значения, используемыми для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, на территории области. В данном положении закреплено, что для получения лицензии на право пользования недрами в целях разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также участками недр местного значения, используемых для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, заяви-

тель представляет в уполномоченный орган исполнительной власти Н-ской области в сфере недропользования карту (план) земельного участка в масштабе 1:10 000 с обозначением границ испрашиваемого участка, указанием его площади при наличии предварительного письменного согласия органа местного самоуправления, полномочного принимать решения о предоставлении соответствующего земельного участка, либо собственника земли на отвод соответствующего земельного участка для целей недропользования.

Заместитель межрегионального природоохранного прокурора обратился в суд с заявлением о признании данного положения противоречащим земельному законодательству и законодательству о недрах.

Оцените законность и обоснованность данной нормы. Решите дело.

## **Тема 7. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий**

### **Вопросы**

1. Понятие и состав земель особо охраняемых природных территорий.
2. Особенности правового режима земель особо охраняемых природных объектов.
3. Особенности правового режима земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.
4. Особенности правового режима земель природоохранного и рекреационного назначения.
5. Особенности правового режима земель историко-культурного назначения.

### **Содержание темы**

Понятие и состав земель особо охраняемых территорий и объектов. Состав земель особо охраняемых территорий. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых природных территорий. Резервирование земель для создания особо охраняемых природных объектов.

Правовой режим земель, занятых заповедниками. Правовой режим земель заказников. Правовой режим земель национальных и природных парков. Порядок создания и режим охранных зон и округов с регулируемым режимом хозяйствования.

Понятие и правовой режим земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Понятие и правовой режим земель природоохранного назначения. Режим территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов.

Понятие и правовой режим земель рекреационного назначения.

Понятие и правовой режим земель историко-культурного назначения.

Особо ценные земли.

## Задачи

**Задача 1.** Прокурору Ярославской области стало известно, что КУМИ Переславского муниципального района заключило договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, с региональной общественной организацией «Клуб хранителей традиций русской охоты» на основании постановления главы Переславского муниципального района «О предоставлении в собственность земельного участка РОО "Клуб хранителей традиций русской охоты"». Площадь участка — 20 000 кв. м, адрес: Ярославская область, Переславский район. Цена по договору купли-продажи составила 111 000 (сто одиннадцать тысяч) рублей. Данный земельный участок относится к землям особо охраняемых природных территорий и объектов рекреационного назначения, расположен в водоохранной зоне и прибрежной полосе озера Плещеева. Оцените ситуацию.

**Задача 2.** Для создания ландшафтного заказника постановлением органа исполнительной власти субъекта РФ было принято решение об изъятии у фермера К. 20 га пахотных угодий, принадлежащих ему на праве собственности. В судебном заседании К. пояснил, что считает принятие данного решения незаконным по двум основаниям: во-первых, не была соблюдена обязательная процедура резервирования земельного участка; во-вторых, вид использования земельного участка — сенокосение и пастьба скота — является традиционным для данной местности, не отразится на ее рельефе и, следовательно, не противоречит целям создания заказника. Подготовьте проект решения суда.

**Задача 3.** Администрацией Красноярского края было принято постановление «О резервировании земельного участка для последующего образования особо охраняемой природной территории краевого значения природного парка "Сымский"». Пункт 3 указанного постановления устанавливает запрет на проведение рубок главного пользования, выдачу долгосрочных лицензий на пользование животным миром, а также запрет на отвод земельных участков под капитальное строительство. На данной территории проживают коренная малочисленная

народность Севера — эвенки. Представители данной народности обратились к прокурору области, считая, что создание природного парка ущемляет их права. Оцените ситуацию.

**Задача 4.** Губернатор Н-ской области принял постановление «Об установлении минимальных размеров водоохранных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос на территории Н-ской области». Оцените законность данного акта.

**Задача 5.** Гражданин К. и Отделение международной неправительственной некоммерческой организации «Совет Гринпис» обратились в Верховный суд Российской Федерации с заявлением о признании недействующим постановления Правительства Российской Федерации от 8 июня 2006 г. № 357 «О федеральной целевой программе "Развитие города Сочи как горноклиматического курорта (2006–2014 годы)"».

В своем обращении в суд заявители указали, что оспариваемый правовой акт является незаконным, поскольку названная целевая программа утверждена в нарушении Федерального закона «Об экологической экспертизе», Федерального закона «Об охране окружающей среды», Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», Земельного кодекса Российской Федерации, международных обязательств Российской Федерации. Оспариваемым актом нарушаются права граждан на благоприятную окружающую среду, на участие в принятии экологически значимых решений.

Оцените названную программу с позиции ее соответствия действующему законодательству. Изучите решение Верховного суда РФ от 21 марта 2007 г. № ГКПИО6-1521 по данному делу.

## **Контрольные вопросы по земельному праву**

1. Правовые основы земельной реформы в РФ.
2. Понятие, предмет и метод земельного права.
3. Принципы земельного права.
4. Система земельного права, место земельного права в системе права.
5. Система земельного законодательства, соотношение земельного, градостроительного и гражданского законодательства.
6. Земельные правоотношения: участники земельных отношений, объекты земельных отношений.
7. Полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области земельных отношений.
8. Состав земель в РФ, отнесение земель к категориям, перевод из одной категории в другую.
9. Понятие и формы собственности на землю, оборотоспособность земельных участков.
10. Право частной собственности на землю.
11. Право государственной и муниципальной собственности на землю.
12. Иные вещные права на земельные участки.
13. Права и обязанности собственников земельных участков и других землепользователей.
14. Понятие и принципы государственного управления земельными ресурсами.
15. Система органов государственного управления земельными ресурсами.
16. Правовое регулирование земельного кадастра.
17. Правовое регулирование землеустройства.
18. Правовое регулирование охраны земель.
19. Земельный контроль.
20. Рассмотрение земельных споров.
21. Основания возникновения прав на земельные участки.
22. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

23. Предоставление земельных участков для жилищного строительства.

24. Предоставление земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

25. Предоставление земельных участков гражданам для целей, не связанных со строительством.

26. Правовая концепция «единой судьбы» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества.

27. Приобретение прав на земельные участки собственниками недвижимого имущества.

28. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

29. Аренда земельных участков.

30. Договор купли-продажи земельного участка.

31. Ипотека земельных участков.

32. Наследование земельных участков.

33. Основания прекращения прав на земельные участки.

34. Основания и порядок принудительного прекращения права на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования.

35. Общий порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

36. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

37. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

38. Способы защиты прав на земельные участки.

39. Понятие и правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

40. Правовой режим земель, предоставленных для ведения фермерского хозяйства.

41. Правовой режим земель, предоставленных для коллективного огородничества и садоводства.

42. Понятие и правовой режим земель населенных пунктов.

43. Понятие и состав земель специального назначения.

44. Правовой режим земель промышленности и энергетики.



- 45. Правовой режим земель транспорта, радиовещания, связи.
- 46. Правой режим земель обороны и безопасности.
- 47. Понятие, состав и правовой режим земель особо охраняемых природных территорий и объектов.
- 48. Понятие и правовой режим земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.
- 49. Понятие и правовой режим земель природоохранного и рекреационного назначения.
- 50. Понятие и правовой режим земель историко-культурного назначения.
- 51. Понятие и правовой режим земель лесного фонда.
- 52. Понятие и правовой режим земель водного фонда.
- 53. Ответственность за нарушение земельного законодательства.

## **Литература**

### **Основная**

1. Анисимов, А. П. Земельное право России : курс лекций / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец. — Волгоград, 2006.
2. Боголюбов, С. А. Земельное право / С. А. Боголюбов. — М., 2013.
3. Болтанова, Е. С. Земельное право : курс лекций / Е. С. Болтанова. — М., 2002.
4. Быстров, Г. Е. Земельное право / Г. Е. Быстров. — М., 2006.
5. Ерофеев, Б. В. Земельное право / Б. В. Ерофеев. — М., 2011.
6. Земельное право : учебник / под ред. С. А. Боголюбова. — М., 2010.
7. Земельное право : учебник для бакалавров / под ред. Н. Г. Жаворонковой, И. О. Красновой. — М., 2014.
8. Иконницкая, И. А. Земельное право РФ : учебник для вузов / И. А. Иконницкая. — М., 2012.
9. Карташова, Ю. А. Земельные участки под строительство / Ю. А. Карташова. — М., 2010.
10. Краснова, И. О. Земельное право : элементарный курс / И. О. Краснова. — М., 2013.
11. Крассов, О. И. Земельное право современной России / О. И. Крассов. — М., 2003.
12. Крассов, О. И. Земельное право : учебник / О. И. Крассов. — М., 2012.
13. Сырых, Е. В. Земельное право / Е. В. Сырых. — М., 2005.

### **Нормативные правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. — 1993. — 25 дек.
2. Земельный кодекс РФ : принят Государственной думой РФ 25 октября 2001 г. // Российская газета. — 2001. — 30 окт.

3. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 : принят Государственной думой 21 октября 1994 г. // СЗ РФ. — 1994. — № 32, ст. 3301.

4. Гражданский кодекс РФ. Ч. 2 : принят Государственной думой РФ 26 января 1996 г. // СЗ РФ. — 1996. — № 5, ст. 410.

5. Уголовный кодекс РФ : принят Государственной думой РФ 24 мая 1996 г. // СЗ РФ. — 1996. — № 25, ст. 406.

6. Федеральный закон РФ от 03.10.04 «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ ; Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса РФ" и Федеральный закон РФ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"» // СЗ РФ. — 2004. — № 41, ст. 3993.

7. Федеральный закон РФ от 11.06.2003 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. — 2003. — № 24, ст. 2249.

8. Федеральный закон РФ от 07.07.2003 «О личном подсобном хозяйстве» // СЗ РФ. — 2003. — № 28, ст. 2881.

9. Федеральный закон РФ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. — 2002. — № 30, ст. 3018.

10. Федеральный закон РФ от 15.04.1998 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // СЗ РФ. — 1998. — № 16, ст. 1801.

11. Федеральный закон от 10.01.1996 «О мелиорации земель» // СЗ РФ. — 1996. — № 3, ст. 142.

12. Федеральный закон РФ от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». — URL : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=173550>

13. Федеральный закон РФ от 17.07.01 «О разграничении государственной собственности на землю» // СЗ РФ. — 2001. — № 3, ст. 3060.

14. Федеральный закон от 21.12.01 «О приватизации государственного и муниципального имущества» //СЗ РФ. — 2002. — № 4, ст. 251.

15. Федеральный закон от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге) недвижимости» // СЗ РФ. — 1998. — № 29, ст. 3400.

16. Федеральный закон от 03.08.1995 «О племенном животноводстве» // СЗ РФ. — 1995. — № 32, ст. 3199.

17. Федеральный закон от 07.05.2001 «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» // СЗ РФ. — 2001. — № 20, ст. 1972.

18. Федеральный закон от 14.07.1997 «О государственном регулировании агропромышленного производства» // СЗ РФ. — 1997. — № 29, ст. 3501.

19. Федеральный закон от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. — 1997. — № 30, ст. 3594.

20. Федеральный закон РФ от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве». — URL : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183057>

21. Федеральный закон РФ от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». — URL : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=LAW&n=64434&req=doc>

22. Федеральный закон РФ от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О введении в действие земельного кодекса РФ", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ». — URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_59633/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59633/)

23. Федеральный закон РФ от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». — URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_61224/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61224/)

24. Указ Президента РФ от 29.06.1998 № 733 «Об управлении федеральной собственностью, находящейся за рубежом» // СЗ РФ. — 1998. — № 27, ст. 3149.

25. Указ Президента РФ от 14.02.1996 № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельском хозяйстве» // СЗ РФ. — 1996. — № 8, ст. 740.

26. Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земель-

ных участков, землевладельцам, землепользователям и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельного участка, ограничением прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» // СЗ РФ. — 2003. — № 19, ст. 1843.

27. Постановление Правительства РФ от 02.10.2002 «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота» // СЗ РФ. — 2002. — № 47, ст. 4676.

28. Закон ЯО от 27.04.2007 № 22-з «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности». — URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW086;n=80326>

29. Закон ЯО от 11.10.2006 № 66-з «О градостроительной деятельности на территории Ярославской области». — URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW086;n=80232>

30. Закон ЯО от 23.10.2003 № 55-з «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ярославской области». — URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW086;n=71503>

31. Закон ЯО от 03.07.2002 № 52-з «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Ярославской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности». — URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW086;n=21195>

32. Указ губернатора ЯО от 19.04.2012 № 159 (ред. от 11.09.2012) «О взаимодействии при распоряжении земельными участками в городе Ярославле и признании утратившими силу отдельных постановлений губернатора области» (вместе с «Порядком взаимодействия органов исполнительной власти Ярославской области и органов местного самоуправления городского округа города Ярославля при распоряжении земельными участками, государственная собственность на кото-

рые не разграничена, в административном центре Ярославской области — городе Ярославле», «Формой заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта»). — URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW086;n=65584>

33. Постановление мэра г. Ярославля от 23.04.2007 № 1227 «О порядке взаимодействия структурных подразделений мэрии г. Ярославля при предоставлении и изъятии земельных участков на территории города Ярославля». — URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW086;n=69090>

34. Решение муниципалитета г. Ярославля от 17.09.2009 № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ярославля». — URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW086;n=75808>

35. Решение муниципалитета г. Ярославля от 24.10.2005 № 135 «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Ярославле» (вместе с «Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Ярославле»). — URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW086;n=74837>

36. Постановление мэрии г. Ярославля от 22.01.2013 № 169 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства объектов капитального строительства (за исключением жилищного строительства) с предварительным согласованием места размещения объекта». — URL : <http://www.regionz.ru/index.php?ds=2103531>

## Оглавление

|   |    |
|---|----|
| Тема 1. Предмет, система, источники земельного права .....  | 3  |
| Тема 2. Система прав на землю<br>и другие природные ресурсы .....   | 23 |
| Тема 3. Возникновение прав на землю.<br>Сделки с земельными участками.....  | 34 |
| Тема 4. Понятие и правовой режим<br>земель сельскохозяйственного назначения .....   | 40 |
| Тема 5. Понятие и правовой режим<br>земель населенных пунктов .....   | 46 |
| Тема 6. Правовой режим земель промышленности,<br>транспорта, связи, радиовещания, телевидения,<br>информатики, земель для обеспечения космической<br>деятельности, земель обороны, безопасности и земель<br>иного специального назначения ..... | 49 |
| Тема 7. Правовой режим земель<br>особо охраняемых природных территорий .....  | 52 |
| Контрольные вопросы по земельному праву .....   | 55 |
| Литература.....   | 58 |

Учебное издание

**Баумова Марина Георгиевна**

## **Земельное право**

Практикум

Редактор, корректор М. Э. Левакова  
Верстка М. Э. Леваковой

Подписано в печать 02.09.15. Формат 60×84 1/16.

Усл. печ. л. 3,72. Уч.-изд. л. 2,6.

Тираж 80 экз. Заказ

Оригинал-макет подготовлен  
в редакционно-издательском отделе ЯрГУ.

Ярославский государственный университет  
им. П. Г. Демидова.  
150000, Ярославль, ул. Советская, 14.