

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Дмитриев Николай Николаевич  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 11.07.2023 06:51:31  
Уникальный программный ключ:  
f7c6227919e4cdbfb4d7b682991f8553b37cafbf

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**

**Иркутский государственный аграрный университет**

**имени А.А.Ежевского**

**Колледж Автомобильного транспорта и агротехнологий**

# **Земельные правоотношения**

**Методические указания  
для студентов очного, заочного и  
дистанционного образовательного обучения  
специальности 21.02.04 «Землеустройство»**

**Молодежный 2020**

УДК 349.41(072)

3-513

Печатается по решению предметно-методической комиссии колледжа автомобильного транспорта и агротехнологий (протокол № 10 июня от 2020 г.)

Составитель А.А. Лазарева

Рецензент - к.г.н., доцент кафедры землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации ФГБОУ ВО «Иркутского ГАУ им. Ежевского А.А.» Тулунова Е.Н.

Земельные правоотношения : методические указания для студентов очного, заочного и дистанционного образовательного обучения специальности 21.02.04 «Землеустройство» / Иркут. гос. аграр. ун-т им. А. А. Ежевского; Колледж автомоб. транспорта и агротехнологий ; сост. А. А. Лазарева. – Молодежный : Изд-во ИрГАУ, 2020. - 45 с.: ил. – Текст : электронный.

Методические указания предназначены для лекционных, лабораторно-практических занятий для специалистов обучающихся по направлениям: 21.02.04 – Землеустройство. Содержат рекомендации для занятий по курсу земельные правоотношения с рисунками и заданиями для лекционных, лабораторно-практических и самостоятельной работы.

© Лазарева А.А., 2020

© Иркутский ГАУ им. А. А. Ежевского, 2020

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие положения.....	4
2.	Раздел 1 Основные понятия земельного права.....	7
3.	Раздел 2 Источники земельного права.....	12
4.	Раздел 3 Вещные и обязательственные права на землю.....	15
5.	Раздел 4 Платность использования земли.....	28
6.	Раздел 5 Управление земельным фондом.....	32

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Земельные правоотношения в настоящее время касаются профессиональной деятельности кадастровых инженеров, геодезистов, а так же техников-землеустроителей. Изучение и освоение дисциплины «Земельные правоотношения» студентами имеет важное значение в становлении профессиональной деятельности. При постоянном темпе изменения российского законодательства по поводу отношений связанных с использованием земли, оборотом земельных участков, оформлением правоустанавливающих документов на недвижимое имущество важно уметь правильно трактовать нормы правовых актов и вовремя отслеживать нововведения. Земельное право является самостоятельной отраслью права наряду с административным, уголовным, гражданским. Земельное право включает в себя общую и особенную части. ПМ 03 «Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства» включает в себя две дисциплины: МДК 03.01 «Земельные правоотношения», которое изучает общую часть и МДК 03.02 «Правовой режим земель и его регулирование» в основе которого лежит изучение специальной части.

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения дисциплины МДК 03 01 «Земельные правоотношения» должен:

**иметь практический опыт:**

- оформления документов на право пользования землей,
- проведения их регистрации, совершения сделок с землей,
- разрешения земельных споров,
- установления платы за землю, аренду и земельного налога,
- проведения мероприятий по регулированию правового режима земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения;

**уметь:**

- устанавливать и поддерживать правовой режим различных категорий земель в соответствии с нормативными правовыми документами федерального и регионального уровней,
- применять системы правовых, организационных, экономических мероприятий по рациональному использованию земель,
- решать правовые задачи, связанные с представлением земель гражданам и юридическим лицам на право собственности,
- подготавливать материалы для предоставления (изъятия) земель для муниципальных и государственных нужд,
- разрешать земельные споры,
- составлять договора и другие документы для совершения сделок с землей;
- определять размеры платы за землю, аренду и земельный налог в соответствии с кадастровой стоимостью земли;

– определять меру ответственности и санкции за нарушение законодательства по использованию и охране земель.

**знать:**

- сущность земельных правоотношений;
- содержание права собственности на землю и права землепользования;
- содержание различных видов договоров;
- связь земельного права с другими отраслями права;
- порядок изъятия и предоставления земель для государственных и муниципальных нужд;
- сущность правовых основ землеустройства и государственного земельного кадастра;
- нормативную базу регулирования сделок с землей;
- виды земельных споров и порядок их разрешения;
- виды сделок с землей и процессуальный порядок их совершения;
- факторы, влияющие на средние размеры ставок земельного налога;
- порядок установления ставок земельного налога, арендной платы, кадастровой стоимости земли;
- правовой режим земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

Результатом освоения программы дисциплины является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности (техник-землеустроитель), в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

ОК 1 понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2 организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 3 принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность.

ОК 4 осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 5 использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.

ОК 6 работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7 ставить цели, мотивировать деятельность подчиненных, организовывать и контролировать их работу с принятием на себя ответственности за результат выполнения заданий

ОК 8 самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 9 ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности.

**Профессиональные компетенции:**

ПК 3.1.Оформлять документы на право пользования землей, проводить регистрацию.

ПК 3.2.Совершать сделки с землей, разрешать земельные споры.

ПК 3.3.Устанавливать плату за землю, аренду, земельный налог.

ПК 3.4.Проводить мероприятия по регулированию правового режима земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

**Промежуточный контроль.** Для контроля усвоения дисциплины учебным планом предусмотрен: экзамен.

**Текущий контроль.** В течение семестра выполняются задания – коллоквиум, решение практических задач, опросы. Результаты выполнения данных работ являются основанием для выставления оценок текущего контроля. Выполнение всех работ является обязательным для всех студентов. Студенты, не выполнившие в полном объеме все представленные работы, не допускаются к сдаче экзамена, как не выполнившие график учебного процесса по дисциплине.

## РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

### *Тема 1.1 Земельное право*

Земельные отношения охватывают огромную сферу общественных отношений по поводу использования и охраны земли, а также по поводу использования объектов недвижимости, располагающихся на землях и по поводу природных ресурсов находящихся над землей и залегающих под ней.

Земельное право может рассматриваться в трех смыслах как:

- отрасль права;
- наука;
- учебная дисциплина.

*Земельное право – самостоятельная отрасль права, содержащая в себе систему норм прав, определяющих и регулирующих общественные отношения, складывающиеся по поводу распределения, использования и охраны земель.*

*Земельное право как наука* — это совокупность теоретических взглядов, разработок, идей и представлений об отношениях, складывающихся и сфере оборота земель и пределах территории Российской Федерации. Наука земельного права выявляет определенные закономерности при осуществлении земельно-правовой деятельности и регулировании земельных отношений и определяет дальнейшие пути их совершенствования. Исследуя законодательство земельного права и практику его применения, наука выявляет их эффективность либо неэффективность, дает практические рекомендации и вносит предложения по совершенствованию земельного законодательства.

*Земельное право как учебная дисциплина* – это учебно-методический комплекс, разрабатываемый в соответствии с требованиями государственных стандартов образования и направленный на достижение следующих целей:

1. образовательная – усвоение студентами теоретических знаний курса земельного права;
2. практическая – формирование у студентов умения толковать и применять нормы земельного права.

В основе деления права на отрасли лежат два критерия: предмет и метод правового регулирования. Предмет и метод правового регулирования – это наиболее существенные основания для деления права на отрасли.

***Предмет правового регулирования – это группа однородных общественных отношений, которые регулируются конкретной отраслью права.***

Признаки предмета правового регулирования:

1. Это жизненно важные для человека и его объединений отношения;
2. Это волевые, целенаправленные (разумные) отношения;
3. Это устойчивые, повторяющиеся и типичные отношения;

4. Это отношения поведенческие, за которыми можно осуществлять внешний контроль.

В структуру предмета правового регулирования входят следующие элементы:

**Субъекты** (индивидуальные и коллективные), их поведение, поступки, действия.

**Объекты** (предметы, явления) окружающего мира, по поводу которых люди вступают в отношения друг с другом и к которым проявляют свой интерес.

**Юридические факты** (события, действия), выступающие непосредственными причинами возникновения или прекращения соответствующих отношений.

**Отношения**, возникающие в связи распределением, использованием и охраной земель и регулируемые нормами земельного права и составляют предмет этой отрасли права.

В ст. 6 Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ) закреплён следующий перечень объектов – земельных отношений:



Статья 6 Земельного Кодекса, к сожалению, не содержит полного перечня объектов земельных отношений. Подтверждением тому может служить отсутствие в нем таких самостоятельных объектов земельных отношений, как земельная доля (пай), родовые угодья и т.д.

**Метод правового регулирования – это совокупность приемов, способов и средств, посредством которых право оказывает воздействие на общественные отношения, осуществляет их регулирование.** Если предмет правового регулирования отвечает на вопрос, что регулирует право, то метод – на вопрос, как регулирует. Метод по отношению к предмету носит дополнительный (процессуальный) характер.

Выделяют следующие основные методы правового регулирования:

1. императивный – метод властных предписаний, субординации, основанный на запретах, обязанностях, наказаниях;
2. диспозитивный – метод равноправия сторон, координации, основанный на дозволениях;



3. поощрительный – метод вознаграждения за определенное заслуженное поведение;

4. рекомендательный – метод совета осуществления конкретного желательного для общества и государства поведения и т.д.

Применение конкретного метода отношений, усмотрения законодателя, сложившейся правоприменительной практики. Названные методы могут действовать самостоятельно и в совокупности, во взаимодействии друг с другом.

### Практическая работа №1

**Задание 1.** Сформулируйте понятия:

- «Земельное право как отрасль права»;
- «Земельное право как учебная дисциплина».

**Задание 2.** Заполните следующую таблицу:

Таблица 1 – Соотношение земельного права с другими отраслями права

Отрасль права	Основной источник отрасли	Соотношение
Административное право		
Гражданское право		
Конституционное право		
Экологическое право		

**Задание 3.** Приведите примеры методов правового регулирования (императивный, диспозитивный, рекомендательный, поощрительный) в сфере земельных правоотношений.

Например: Императивный метод применяется к отношениям, которые складываются в сфере государственного управления землей (при обнаружении земельных правонарушений, при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, при установлении ограничений по использованию земель).

Диспозитивный метод применяется, например, при осуществлении сделок с землей, а также при выборе правообладателем земельного участка варианта его разрешенного использования.

**Задание 4.** Приведите примеры особенностей правового статуса иностранных граждан и лиц без гражданства как субъектов земельных правоотношений, выскажите свои суждения по поводу приведенных примеров.

**Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Дайте понятие «земельное право» как учебная дисциплина.
2. Что такое норма права.
3. Структура предмета правового регулирования.
4. Что является объектом земельных правоотношений.

5. Перечислите методы правового регулирования и дайте им определения.

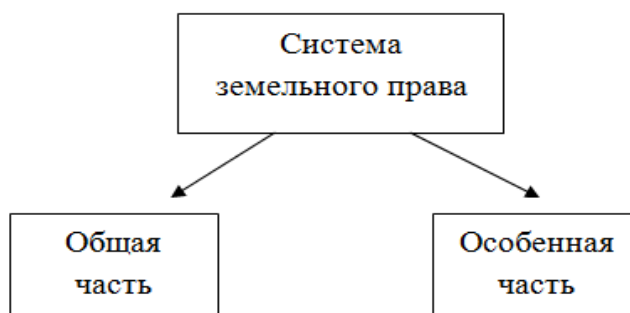
**Самостоятельная работа.**

**Задание 1.** Перечислите способы образования земельных участков, и раскройте их особенности.

**Задание 2.** Определить метод правового регулирования следующих норм, содержащихся в статьях Земельного кодекса РФ: ст. 40, ст. 39.17, ст. 76, ст. 51, ст. 39.40.

### Тема 1.2 Система земельного права

**Система права** – совокупность взаимосвязанных между собой юридических норм, институтов и отраслей, характеризующихся внутренним единством и различием в соответствии с особенностями регулируемых отношений.



**Общая часть** состоит из общих положений земельного законодательства; источниках земельного права, земельно-правовых нормах и земельно-правовых отношениях, правах собственности на землю и других прав на землю, платы за пользование землей, основаниях возникновения и прекращения прав на землю и их защите, государственном управлении земельным фондом, ответственности за нарушение земельного законодательства, видах земельных правонарушений.

**Особенная часть** состоит из определения правового режима конкретных категорий земель: земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, лесного и водного фонда и т.д.

#### Практическая работа №2

**Задание 1.** Составьте схему: «Система земельного права».

**Задание 2.** Что из себя представляет институт права собственности на землю.

## Тема 1.3 Принципы земельного права

**Принципы права** – это исходные, основополагающие, руководящие начала, которые выражают содержание и сущность права как государственного регулятора общественных отношений. Принципы права отражают его природу и социальное предназначение, определяют пути совершенствования правовых норм. В принципах выражаются общие закономерности права, они являются общими правилами, которые действуют во всей сфере правового регулирования без каких-либо ограничений.

Принципы права могут быть закреплены в конкретных правовых нормах либо выводятся из смысла последних. Они выполняют роль своеобразного отражателя тех ценностей, на которые ориентируется право.

Принципы права в силу своего многообразия подлежат классификации на отдельные виды:

1. общеправовые (принцип справедливости, принцип равноправия, принцип законности, принцип единства прав и обязанностей);
2. межотраслевые (принцип личной ответственности);
3. отраслевые (принципы земельного права).

Что касается отраслевых принципов земельного права они отражены в статье 1 ЗК РФ. Таким образом, указанные принципы положили основные начала в области формирования земельных правоотношений и ни в коем случае не могут быть нарушены, или пренебрежены иными нормативно-правовыми актами.

### Практическая работа №3

**Задание 1.** В каком порядке и в каких формах реализуется принцип участия граждан и общественных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю?

#### **Задание 2. Решение задач.**

**Задача 1.** Собственникам многоквартирного дома, принадлежит на праве собственности земельный участок, расположенный под домом и прилегающая территория. Один из собственников решил продать свою долю на земельный участок, а право собственности на жилое помещение при этом сохранить. Какие принципы земельного права нарушены и почему?

**Задача 2.** Гражданин Скоморохин является собственником земельного участка площадью 0,2 га и двух жилых домов, расположенных на данном земельном участке. После продажи гр. Скоморохиным земельного участка и одного из домов гражданину Афанасьеву с условием, что один из домов остается у него на праве собственности, без регистрации права собственности на земельный участок под домом, Скоморохин как и ранее проживает в доме. После истечения трех лет гражданин Афанасьев подал в суд на гражданина Скоморохина с требованием о принудительном освобождении земельного участка находящегося под домом гражданина Скоморохина. *Решите дело. Имеет ли право гражданин Скоморохин использовать земельный участок под домом в условиях сложившейся ситуации?*

## РАЗДЕЛ 2 ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

### Тема 2.1 Источники земельного права

В основании системы источников земельного права находятся **нормативные правовые акты**. Общее, что их объединяет – это содержание в них земельно-правовых норм, т.е. норм, с помощью которых регулируются земельные отношения (устанавливается статус субъектов земельных правоотношений, определяются их права, обязанности и ответственность).

**Нормативно правовой акт** (далее НПА) – это изданный в установленном порядке акт уполномоченного на то органа.

НПА должен отвечать следующим требованиям:

1. должен быть официально опубликован;
2. должен быть зарегистрирован.

Если хотя бы одно требование не соблюдено НПА не будет иметь юридической силы.

В зависимости от уровня государственного устройства система источников земельного права представлена тремя уровнями:

- федеральными;
- региональными (субъектов Российской Федерации);
- местными (муниципальными).

Во главе федерального уровня источников земельных отношений стоит **Конституция РФ**. Она является базой для всего законодательства страны, поскольку устанавливает основополагающие принципы государственного строя и закрепляет права человека и гражданина, в том числе и в сфере земельных отношений. Она имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории России. При этом законы и иные правовые акты не должны ей противоречить. Следует обратить внимание на следующие нормы статей Конституции РФ (ч.1,2 статья 9, статья 36, ч.1 статья 27).



## Практическая работа №4

**Задание 1.** Что подразумевает норма ст. 72 Конституции РФ: «Совместное ведение Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в вопросах владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами».

**Задание 2.** Основания отмены правовых актов по законодательству Российской Федерации.

### Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Понятие источников земельного права.
2. Система источников земельного права.
3. Конституционные основы земельного права.
4. Закон как источник земельного права.
5. Указы Президента, Постановления Правительства РФ как источники земельного права.

### Самостоятельная работа.

**Задание 1.** Разобрать конституционные основы земельных правоотношений. Перечислите статьи и дайте краткую характеристику.

## Тема 1.5 Земельное законодательство

Характерной особенностью земельного законодательства является наличие единого отраслевого кодифицированного нормативного правового акта – Земельного кодекса РФ. Таким образом, определяющую роль в регулировании земельных отношений играет ЗК РФ, представляющий собой систематизированный свод норм права, устанавливающий общие принципы земельного законодательства

Помимо ЗК РФ в данной сфере действует много других федеральных законов, регулирующих те или иные сферы земельных отношений – «Специальные» законодательных актов (т.е. принятых специально для регулирования различных аспектов земельных отношений).

Федеральные подзаконные нормативные правовые акты издаются в соответствии с федеральным законом и не должны ему противоречить.

Региональные и законы принятые на местном уровне также не должны противоречить вышестоящим НПА.

## Практическая работа №5

**Задание 1.** Заполните следующую таблицу: Приведите примеры источников земельного права, издаваемых на уровне региона и муниципального образования, опишите характер воздействия.

Таблица 2 – Источники земельного права

Региональное законодательство	Подзаконные акты Муниципального образования

**Задание 2.** Земельное и гражданское законодательство при регулировании земельных имущественных отношений соотносятся как специальное и общее. Какие можно выделить проблемы такого соотношения земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных имущественных отношений и варианты устранения таких проблем?

**Задание 3.** Решение задач.

**Задача 1.** Житель г. Краснодара Чупров И.А. и проживающая в г.Москве Решетникова К.Ю в июле 2009 г. заключили договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, находящихся в Краснодарском крае. Однако в регистрации данного договора было отказано на основании Закона Краснодарского края, устанавливающей запрет на совершение сделок с земельными участками на территории Краснодарского края, если стороной договора является гражданин, не имеющей регистрации на постоянное проживание в Краснодарском крае. Правомерен ли отказ в регистрации договора купли-продажи земельного участка в данном случае?

**Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Перечислите основные федеральные законы, которые регулируют сферу земельных отношений.
2. Роль Земельного Кодекса РФ в земельном законодательстве.

**Самостоятельная работа.**

**Задание 1.** Приведите примеры нормативных актов министерств и ведомств, стандартов и иных нормативно-технических документов как источники земельного права.

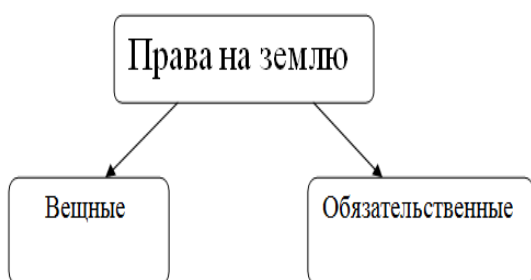
## РАЗДЕЛ 3 ВЕЩНЫЕ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

### 3.1 Право собственности

### 3.2 Иные вещные права

По действующему законодательству пользование землей возможно на определенном титуле (праве). Все существующие права на землю раскрываются через три правомочия: **владения, пользования и распоряжения** землей.

Владение	Пользование	Распоряжение
<ul style="list-style-type: none"><li>• физическое обладание вещью</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• извлечение пользы от вещи (выращивать урожай, построить дом)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• определение судьбы вещи: 1. правовая (продать, подарить) 2. вещественная (загнить, осушить)</li></ul>



Все права на землю в зависимости набора правомочий подразделяются на вещные и обязательственные права.

Вещные от слова ***вещь***.  
Обязательственные от слова ***обязательства***.

***Вещные права.*** Если вы приобретаете земельный участок в собственность, то у вас возникает связь с самой вещью. Далее разберем, какие принципы и вещные права закреплены в законодательстве РФ, и каким образом их различать от обязательственных прав.



Таблица 1 – Формы собственности на землю

Форма права собственности на землю	Субъект права собственности на землю	Основание возникновения права собственности на землю
Собственность на землю граждан и юридических лиц (Частная)	граждане и юридические лица, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица	- договоры и иные сделки, предусмотренных законом (купли-продажи, мены, дарения); - акты гоорганов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения права частной собственности на землю; - судебные решения, установившие право собственности на землю.
Федеральная	Российская Федерация	- признание <b>федеральными</b> законами: земли обороны и безопасности, земли лесного фонда, земли ООПТ федерального значения, земли водного фонда, занятые водными объектами, находящимися в федеральной собственности; - возникновение права при разграничении государственной собственности на землю; - приобретение РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
Субъектов федерации	Субъекты РФ	- признание федеральными законами: земли ООПТ регионального значения, земли водного фонда, занятые водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ.; - возникновение права при разграничении государственной собственности на землю; - приобретение субъектами РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
Муниципальная	Муниципальные образования	- признание федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ: земли, занятые городскими лесами, ООПТ местного значения, земли водного фонда, занятые водными объектами, находящимися в муниципальной собственности; - возникновение права при разграничении государственной собственности на землю; - приобретение муниципальными образованиями по основаниям, установленным гражданским законодательством.



Право собственности является наиболее абсолютным, то есть дает возможность совершать самый широкий круг действий в отношении принадлежащего собственнику имущества. Содержание права собственности на землю раскрывается через три правомочия: **владения, пользования и распоряжения** землей.

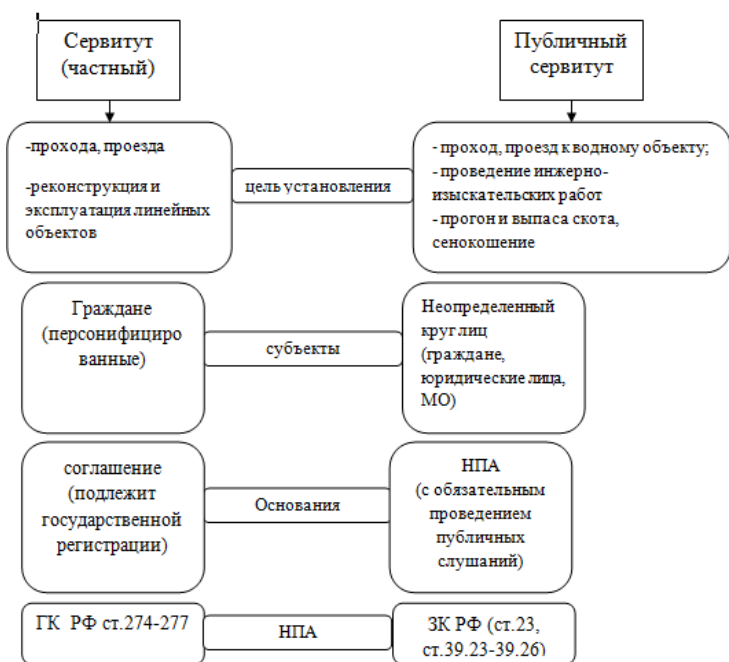
В соответствии с главой 3 ЗК РФ формами собственности на землю признаются: *собственность на землю граждан и юридических лиц; государственная собственность; собственность РФ (федеральная); собственность субъектов РФ; муниципальная собственность на землю (табл 1).*

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований (ст. 16 ЗК РФ). Государственная собственность на землю разграничивается на федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную собственность.



**Пожизненное наследуемое владение.** Земельные участки предоставлялись на данном праве до 2001 г., для любого целевого использования, бесплатно. В настоящее время не предоставляется этот вид права, но те права, которые возникли у граждан до 2001 г. Сохраняются (необходимо переоформить в собственность).





## Ограниченным вещным

правом является *сервитут*.

Из правомочий есть только *пользование*. Различают

сервитут (частный) и

публичный. Регулируется

помимо ЗК РФ Гражданским

законодательством (статья

274 ГК РФ).

## Практическая работа №6

**Задание 1.** В какой момент возникает право пользования земельным участком, предоставленный или полученный на праве собственности. Дайте полный ответ.

**Задание 2.** Заполните таблицу по следующей форме:

Таблица 3 – Право муниципальной собственности на землю

Субъект права	Основания возникновения права	Документ, удостоверяющий право	Содержание права (правомочия)	Основания прекращения права

**Задание 3.** Решение задач.

**Задача 1.** На земельном участке, предоставленном в собственность под индивидуальное жилищное строительство, Иванов А.А. решил пробурить скважину для обеспечения водой. В рамках благоустройства земельного участка он срубил семь сосен, произраставших на его земельном участке и затенявших его. *Вправе ли Иванов А.А. как собственник земельного участка совершать вышеуказанные действия? Какими правами обладает собственник земельного участка? Обоснуйте свое мнение.*

**Задача 2.** Гражданин РФ Петров владеет земельным участком для индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения. На земельном участке Петров построил жилой дом, гараж и гостевой дом. Гостевой дом с частью земельного участка Петров сдавал в аренду. *Какими правами обладает владелец земельного участка? Правомерны ли действия Петрова?*

### Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Перечислите признаки вещных прав.
2. Через какие правомочия раскрываются права на землю.
3. Дайте характеристику права «Пожизненное наследуемое владения».
4. Назовите субъекты права «Постоянное бессрочное пользование».
5. Перечислите отличие частного сервитута от публичного.

### Самостоятельная работа.

**Задание 1.** Рассмотреть особенности установления публичного сервитута.

**Задание 2.** Заполните таблицу по следующей форме:

Таблица 4 – Вещные права на землю

Вид вещного права	Субъект права	Основания возникновения права	Документ, удостоверяющий право	Содержание права (правомочия)	Основания прекращения права

### Тема 3.3 Аренда

Данная классификация прав основывается на договорных отношениях, а значит обременены какими то обязательствам.



**Аренда земельного участка.** Аренда является распространенным видом обязательственного права.

Аренда представляет собой основанное на договоре срочное владение и пользование земель для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности за установленную плату.



Согласно ст. 606 ГК РФ сторонами по договору аренды являются *арендодатель*, который обязуется предоставить имущество, и *арендатор*, который обязуется принять во временное владение и пользование имущество в соответствии с законом и договором за установленную арендную плату. *Арендатором* может быть только собственник земельного участка. Если собственность государственная (т.е. не разграниченная), то правомочия по распоряжению предоставляются уполномоченному органу. Далеко не все участки можно сдать в аренду, перечень изъятых земель указан в статье 27 ЗК РФ. Размер арендной платы устанавливается договором. Если земельный участок находится в государственной собственности, то размер арендной платы устанавливается в соответствии с нормативно-правовыми актами, в зависимости от площади земельного участка, и вида разрешенного использования и ее кадастровой стоимости.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

### Практическая работа №7

**Задание 1.** Охарактеризуйте принципы обязательственных прав на землю.

**Задание 2.** Заполните следующую таблицу:

Таблица 5 – Государственная регистрация аренды земельного участка

Вид права сделки, подлежащей регистрации	Категория заявителя	Документ основание регистрации прав/сделки	Срок проведения государственной регистрации	Документ, подтверждающий проведенную регистрацию

### **Задание 3. Решение задач.**

**Задача 1.** Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о признании незаключенным договора аренды земельного участка. В обоснование своих требований арендодатель указал на то, что договор аренды земельного участка, заключенный сроком на 11 месяцев не прошел государственную регистрацию, а согласно закону субъекта Федерации, на территории которого находится земельный участок, все договоры аренды недвижимого имущества подлежат государственной регистрации независимо от сроков аренды. *В каких случаях осуществляется государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними? Какие субъекты наделены правом издавать нормативные акты по вопросам определения круга прав на недвижимое имущество и видов сделок с ним, подлежащих обязательной государственной регистрации? Какие нормативные акты устанавливают это право? Решите дело.*

**Задача 2.** Сельскохозяйственная организация «Рассвет» передал ЗАО «ВекМ» в аренду сроком на 10 лет здание коровника и скотный двор. Для закрепления прав на соответствующий земельный участок ЗАО «ВекМ» обратилось с предложением заключить также договор аренды земли под арендованными объектами. Договор был заключен. Одним из условий договора являлась возможность его одностороннего расторжения в случае, если земельный участок потребуется для государственных или муниципальных нужд. Деятельность ЗАО «ВекМ» на территории села вызвала негативную реакцию населения ввиду нарушения экологических требований. Глава администрации принял постановление о расторжения договора аренды земли.

ЗАО «ВекМ» обжаловало решение местной администрации, так как договор был расторгнут не в связи с государственными или муниципальными нуждами, как это было предусмотрено его условиями. Глава районной администрации сообщил, что условия договора аренды земельного участка предусматривали возможность его одностороннего расторжения, а мотив расторжения значения не имеет. *Какие условия должны быть согласованы при заключении договора аренды земли? Правомерно ли решение главы районной администрации? Решите дело.*

#### **Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Перечислите принципы обязательственных прав на землю.
2. В чем состоит отличие обязательственных прав от вещных.
3. Договор – как основание возникновения права аренды.
4. Условия досрочного расторжения договора аренды.
5. Перечислите какими правами обладает арендатор земельного участка.
6. Максимальные и минимальные сроки аренды земельных участков.

### Самостоятельная работа.

**Задание 1.** Составьте договор аренды на земельный участок, подлежащий государственной регистрации права.

**Задание 2.** Перечислите принципы формирования арендной платы земельных участков, находящихся в публичной собственности.

### Тема 3.4 Безвозмездное пользование

Данное право представляет собой разновидность пользования земельными участками. Отличительными чертами этого права являются:

1. Безвозмездность.

2. Срочный характер. Земельный участок предоставляется на срок, установленный законом (для участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности), договором (для участков из земель, находящихся в частной собственности) или на период трудовых отношений (служебные наделы).

Служебные наделы		
сторонами договора безвозмездного пользования (договора ссуды) являются Ссудодатель и Ссудополучатель	работники организаций отдельных отраслей экономики для производства с/х продукции в целях ее личного потребления (для сенокошения и выпаса с/х животных).	предоставляются на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций

### Практическая работа №8

**Задание 1.** Выявите отличительные особенности между правом аренды и правом безвозмездного пользования.

**Задание 2.** Составить таблицу по следующей форме:

Таблица 6 - Право безвозмездного пользования земельным участком

Субъект права	Основания возникновения права	Документ, удостоверяющий право	Содержание права (правомочия)	Основания прекращения права

### **Задание 3. Решение задач.**

**Задача 1.** Лесничему Тимофееву А.С. был предоставлен земельный участок на условиях служебного надела на территории Ангарского лесничества Иркутской области. В порядке перевода Тимофеев А.С. был принят на работу в Территориальное управление министерства лесного комплекса Иркутской области по Ангарскому лесничеству. Через год Тимофеев тяжело заболел и в установленный законом срок был уволен с должности с оформлением пенсии по инвалидности. В течение всего времени предоставленным земельным участком пользовался Тимофеев и члены его семьи, однако после ухода на пенсию Тимофеев вынужден был сдавать участок под дачу жителям г. Ангарска. Решите дело.

4. Решите задачу. Гражданин Степанов О.В. работал лесником в лесном хозяйстве Черемховского района. Ему был выделен служебный надел с домом. Через два года Степанов О.В. тяжело заболел и был уволен с оформлением пенсии по инвалидности. Управление Лесного комплекса поставило вопрос об изъятии служебного надела и передаче его новому лесничему, который был принят на место Степанова О.В. *Правомерны ли требования администрации? Какими правами и обязанностями обладает пользователь служебного надела? В каких случаях право пользования служебным наделом сохраняется за работником и членами его семьи? Решите дело.*

#### **Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Понятие безвозмездного пользования земельным участком
2. Правовое регулирование безвозмездного пользования земельным участком
3. Субъекты безвозмездного пользования земельным участком
4. Условия передачи участка в безвозмездное пользование
5. Договор безвозмездного пользования земельным участком
6. Передача земельного участка в безвозмездное пользование
7. Прекращение действия договора, досрочное расторжение договора безвозмездного пользования земельным участком

#### **Самостоятельная работа.**

**Задание 1.** Прекращение действия договора, досрочное расторжение договора безвозмездного пользования земельным участком.

**Задание 2.** Перечислите случаи, когда у работника право на служебный надел сохраняется.

### **Тема 3.5 Основания возникновения прав на землю**

**Основание возникновения прав.** Владеть пользоваться и распоряжаться земельным участком возможно на определенном земельном титуле (праве). Любое земельное право возникает на определенном основании другими словами, откуда данное право появилось у его обладателя. Рассмотрим, по каким основаниям возникают права на земельные участки.



Земельный участок в первом случае может предоставить уполномоченный орган исполнительной власти по заявлению путем административного правового акта в виде постановления о предоставлении земельного участка, или соответствующего решения. Сформированный земельный участок может участвовать в обороте (т.е. переходить от одного лица к другому), например собственник участка может купить, обменять, подарить (сделка). При аренде земельного участка арендодатель заключает договор, на основании которого у арендатора появляются основания на владение и пользование землей. В случае, когда невозможно предоставить документ (основания) подтверждающее права на земельный участок, соответствующее решение может вынести суд.

### *Практическая работа №9*

**Задание 1.** Провести анализ положений главы V.1 ЗК РФ, регулирующих предоставление земельных участков в собственность, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Необходимо указать:

- 1) нормативную основу (какими нормами ЗК РФ регулируется порядок предоставления земельного участка);
- 2) основные этапы процесса предоставления земельного участка.

**Задание 2.** Решение задач.

**Задача 1.** Гражданин Малеев, собственник объекта недвижимого имущества (гараж), находящегося на земельном участке из состава муниципальных земель города Москва в гаражном кооперативе «Пик», использует указанный земельный участок (площадью 3 сотки) на основе договора аренды, заключенного сроком на 2 года. По истечении срока аренды гражданин Малеев обратился в органы местного самоуправления с просьбой приобрести этот земельный участок в собственность, путем заключения сделки купли-продажи, либо проведения процедуры



приватизации. *Может ли гражданин Малеев приобрести земельный участок в собственность? Решите дело.*

**Задача 2.** В суд Первомайского района г. Липецка обратилась Кирюхина с заявлением о признании права собственности на садовый земельный участок, расположенный в кооперативе «Овощ». В заявлении она указала, что 8 мая 2012 года она с Мухиным заключила договор купли-продажи садового участка, написав расписку. На основании расписки Серовым было получено 600 000 рублей за садовый участок, а Кирюхиной был передан земельный участок для использования по назначению. Государственную регистрацию права собственности Кирюхиной на земельный участок они решили провести после майских праздников, но не смогли это сделать, т.к. Мухин заболел и 20 мая умер. Кирюхина обратилась в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на земельный участок, предъявив расписку, но ей отказали, мотивируя тем, что она не предоставила письменный договор купли-продажи земельного участка, поэтому за защитой своих прав она вынуждена была обратиться в суд.

*Можно ли признать в судебном порядке право собственности на садовый участок за Кирюхиной? Что является основанием для перехода права собственности на проданный земельный участок? Может ли пройти регистрация права собственности на земельный участок покупателем в отсутствие продавца?*

#### **Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Какие документы является основанием для возникновения права собственности.
2. Какие земельные участки не могут быть объектом частной собственности и почему?
3. Дайте понятие «сделка». Какие виды сделок существуют.

### **Тема 3.6. Основания прекращения прав на землю**

Право может, как и возникнуть, так и прекратиться, существуют основания для такого прекращения.

ЗК РФ устанавливает перечень оснований, по которым производится прекращение субъективных прав и юридических обязанностей в отношении земли.

При этом основаниями могут быть как правомерные действия и события, так и неправомерные, т. е. противоправные, а также бездействие.



### Практическая работа 10

**Задание 1.** Осуществить анализ правоотношения: изъятие земельного участка у гражданина ввиду его использования не по целевому назначению.

**Задание 2.** Проанализировать способ и порядок защиты прав на землю в случае, когда собственник земельного участка не был уведомлен о принятии решения об изъятии земельного участка для размещения объекта регионального значения и не согласен с изъятием указав следующие особенности:

Таблица 7 - Способ и порядок защиты прав на землю

Какое право нарушено	Субъект ответственности (к кому предъявить требования)	Способ защиты права и законного интереса	Орган власти уполномоченный осуществлять защиту права	Средство защиты (документ подаваемый в уполномоченный орган)	НПА, регулирующий порядок защиты права

**Задание 3.** Решение задач.

**Задача 1.** Семье Заиграевых на праве собственности принадлежит земельный участок с жилым домом и хозяйственными постройками. Право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке. Орган местного самоуправления уведомил Заиграевых, что часть их земельного участка попадает в зону прокладки магистрали газопровода и подлежит изъятию для государственных нужд, а им будет предоставлена квартира в соответствии с нормами жилищного законодательства. Заиграевы не

согласились с изъятием участка и предоставлением им квартиры, а потребовали возмещения стоимости жилого дома, хозяйственных построек и земельного участка по рыночной цене или предоставления им нового земельного участка равной площади и равной стоимости. *Что понимается под государственными или муниципальными нуждами? Каков порядок изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд? Решите дело.*

**Задача 2.** Гражданин Кондратенко Д.Ю. получил в собственность за плату земельный участок площадью 1200 кв.м. для индивидуального жилищного строительства на территории населенного пункта. В соответствии с решением о предоставлении гражданин принимал на себя обязательство приступить к строительству жилого дома в течение 6 месяцев с даты получения земельного участка и закончить строительство по истечении 2 лет с даты предоставления земельного участка. Гражданин Кондратенко построил на земельном участке временное строение на фундаменте и сдавал его в аренду для использования под складские нужды различным юридическим лицам. *Решите дело.*

**Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Перечислите причины принудительного прекращения прав на землю и приведите примеры.
2. Основания принудительного прекращения прав.
3. Приведите примеры реквизиции земельных участков.
4. Конфискация земельного участка, укажите возможные причины.

**Самостоятельная работа.**

**Задание 1.** Составить ответ: процедура изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

**Задание 2.** Подобрать судебную практику по ст. 54 ЗК РФ.

## РАЗДЕЛ 4 ПЛАТНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

### Тема 4.1 Земельный налог

Одним из отраслевых принципов земельного законодательства является принцип платности использования земли, т.е. в зависимости от земельного титула (права) взимается арендная плата или земельный налог.

Земельный налог рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с результатами государственной кадастровой оценки земель.

Основными нормативными правовыми актами, регулируемыми налоговыми отношениями, являются Налоговый кодекс РФ. От налога может освободить землепользователя только компетентный государственный орган, и то только на основании закона. В Российской Федерации устанавливаются следующие виды налогов:

- федеральные;
- региональные;
- местные.

В соответствии со ст. 15 Налогового кодекса земельный налог является одним из двух видов налогов, 100% поступлений от которого направляются в местный бюджет (вторым подобным налогом является налог на имущество физических лиц).

В отличие от налога арендная плата – предмет договоренности сторон, заключающих договор аренды земельного участка в данном случае применимым является гражданское законодательство.

**Земельный налог** установлен главой 31 «Земельный налог» раздела X «Местные налоги» части 2 Налогового кодекса РФ. Глава 31 НК включает в себя статьи 387-398, в которых определены налогоплательщики и элементы налогообложения, такие как:

1. объект налогообложения;
2. налоговая база;
3. налоговый период;
4. предельные размеры налоговой ставки;
5. порядок исчисления налога;
6. льготы по уплате земельного налога.

**Сумма земельного налога** рассчитывается по следующей формуле (1)

$$ЗН = Нст \times Kвр \times (Kст \times Дуч - Нс); \quad (1)$$

где  $Нст$  – налоговая ставка;

$Kвр$  – коэффициент использования з/у по времени, определяемый отношением количеством месяцев владения участком к 12 (количество месяцев в календарном году);

$Kст$  – кадастровая стоимость земельного участка;

$Дуч$  – доля налогоплательщика в праве на земельный участок;

$Нс$  – не облагаемая налогом сумма.

*Налоговая ставка* зависит от категории земель и вида разрешенного использования (варьируется от 0,3 до 1,5). По всем категориям земель в соответствии с данной нормой нормативными правовыми актами местного уровня устанавливаются конкретные налоговые ставки.

*Налоговым периодом* по земельному налогу признан календарный год – период с 1 января по 31 декабря.

## **Практическая работа № 11**

**Задание 1.** Проанализировать способ и порядок защиты прав на землю в случае, если кадастровая стоимость, определенная по результатам кадастровой оценки, в два раза превышает рыночную стоимость земельного участка, принадлежащего физическому лицу.

**Задание 2.** Решение задач.

**Задача 1.** Промышленное предприятие «Авалон» 1 февраля приобрела в собственность земельный участок площадью 1,5 га. Категория земель – земли промышленности и иного специального назначения. Кадастровая стоимость 1м<sup>2</sup> составляет 230 руб. Определите сумму земельного налога, который необходимо уплатить организации за налоговый период.

**Задача 2.** Сельскохозяйственные угодья сельхозорганизации занимают 130 га. Кроме того 6 га сенокоса сдают в аренду молочной ферме. Право собственности зарегистрировано в установленном порядке. Рассчитайте сумму земельного налога, подлежащего уплате в текущем году, если кадастровая стоимость 1 га составляет 17390 руб.

**Задача 3.** Академия наук СО РАН использует земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования. Площадь земельного участка 10 000 м<sup>2</sup>. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 378 000 руб. Определите сумму земельного налога.

**Задача 4.** Площадь одного из лесничества составляет 10 678 га. Кадастровая стоимость 7180 руб. за 1 га. Определите земельный налог, который необходимо уплатить за налоговый период.

**Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Значение земельного налога.
2. Объект налогообложения. Исключения.
3. Налоговая база.
4. Налоговый период.
5. Льготы по налогу.
6. Порядок исчисления. Порядок и сроки уплаты.

**Самостоятельная работа.**

**Задание 1.** Подобрать судебную практику по отмене результатов государственной оценки земель и пересмотра кадастровой стоимости земельного участка.

**Задание 2.** Решение задач.

**Задача 1.** Сельскохозяйственный производственный кооператив обратился в налоговую инспекцию с просьбой освободить их от уплаты

земельного налога за ту часть земельного участка, которая требует рекультивации. Будет ли удовлетворена просьба кооператива? Кто имеет льготы по взиманию платы за землю? В каком порядке они предоставляются?

#### **Тема 4.2 Арендная плата**

Арендные отношения в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (глава 34), Земельным кодексом Российской Федерации (ст. 22) являются предметом договора между арендодателем и арендатором, которым определяются размер, условия и сроки внесения арендной платы.

Статьей 65 ЗК определено, что за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды. Своевременное внесение платы за пользование имуществом является одной из основных обязанностей арендатора.

Условие о размере арендной платы может периодически пересматриваться, если в договоре не установлен запрет на такой пересмотр. Это правило действует в отношении договоров, срок действия которых превышает один год, поскольку п. 3 ст. 614 ГК запрещает производить такое изменение чаще одного раза в год, то есть в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления.

Арендной платы на региональном и местном уровнях устанавливается различно. Как правило, арендная плата за землю исчисляется исходя из кадастровой стоимости единицы площади земельного участка, утвержденных базовых размеров арендной платы за землю с учетом следующих коэффициентов:

1. коэффициент, учитывающий особые условия использования земельных участков.
2. коэффициент, устанавливающий зависимость размера арендной платы за землю от категории арендатора.
3. коэффициент к базовой ставке арендной платы (коэффициента инфляции).

#### **Практическая работа №12**

**Задание 1.** Рассмотреть случаи изменения арендной платы в одностороннем порядке.

**Задание 2.** Перечислите порядок изменения арендной платы.

#### **Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Назовите правомочия субъектов права аренды.
2. От чего зависит арендная плата земельных участков, находящихся в публичной собственности.
3. Перечислите основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

4. Правила расчета неустойки по договору аренды.

**Самостоятельная работа.**

**Задание 1.** Проанализировать положения следующего НПА: Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 07.09.2020) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»

## РАЗДЕЛ 5 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ

### Тема 5.1 Управление земельными ресурсами

Земля как объект правового регулирования выполняет следующую роль:

1) в экологическом понимании это природный объект, составная часть природной среды, взаимодействующая с другими объектами природы – лесами, недрами, водами, а в широком смысле охватывающая все природные ресурсы;

2) с экономической стороны земля выступает как объект хозяйственной и иной деятельности – является материальной базой всякого производства, она – источник (ресурс) для удовлетворения самых разнообразных потребностей человека;

3) в социальном отношении это объект собственности.

*Управление земельными ресурсами* — это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные отношения.

Управляют земельными ресурсами законодательные и исполнительные органы власти, которые регулируют земельные отношения и определяют общую стратегию землепользования, нормотворчества, правоохранительной деятельности.

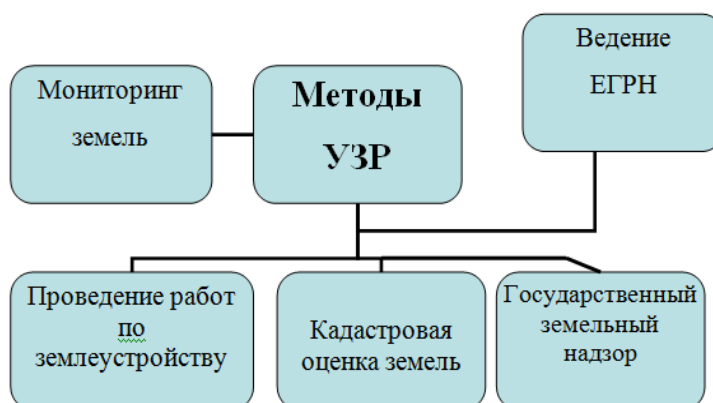
*Объектом* управления является весь земельный фонд РФ, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

Субъекты управления подразделяют на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земельных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином.





Рассмотрим основные методы управления земельными ресурсами.



*1. Введение единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).*

Реестр недвижимости ведется в соответствии с федеральным законом №218 «О государственной регистрации недвижимости», который содержит информацию о характеристиках объектов недвижимости и зарегистрированных правах. Функцию по ведению ЕГРН осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

*2. Землеустройство* в целом это комплекс мероприятий по изучению состояния земель, организации и планированию рационального использования земли и ее охраны, установлению и описанию границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственной деятельности. *Объектами землеустройства* являются территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, а также части таких территорий.

Вся землеустроительная документация в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы образуют землеустроительное дело, которое формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами РФ. Порядок проведения землеустройства предусмотрен федеральным законом №78 «О землеустройстве».

*3. Государственная кадастровая оценка земель* осуществляется на основании федерального закона от 03.07.2017 №273 «О государственной кадастровой оценке». Мероприятия по оценке земель необходимы для установления кадастровой стоимости земельных участков. Проводится не меньше одного раза в пять лет, и не чаще одного раза в три года. Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Федерации. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

4. *Государственный мониторинг земель* представляет собой систему мероприятий наблюдения за состоянием земель.

Объектами государственного мониторинга земель являются все земли Российской Федерации [2].

Задачами государственного мониторинга земель являются:

а) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

б) информационное обеспечение государственного земельного надзора за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также проведения землеустройства;

в) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

Порядок осуществления государственного мониторинга земель установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.2002 № 846 «Об утверждении положения об осуществлении государственного мониторинга земель».

В соответствии с пунктом 5.1.13 постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Росреестр осуществляет государственный мониторинг земель.

5. *Государственный земельный надзор* в отношении всех категорий земель как объектов гражданских прав осуществляется Росреестром и его территориальными органами. Государственный земельный контроль за землей как природным объектом и природным ресурсом в установленной сфере деятельности осуществляют Росприроднадзор и Россельхознадзор.

Надзор проходит в виде проверок (плановых, внеплановых), направленных на предупреждение, выявление и пресечение земельных правонарушений всех субъектов земельных отношений.

Предметом государственного надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

## Практическая работа №13

**Задание 1.** Решение задач.

**Задача 1.** В результате проведения государственного земельного надзора было выявлено, что ряд предприятий используют земельные участки не по целевому назначению, а также были обнаружены случаи захламления и загрязнения земель. *Какие органы вправе осуществлять государственный земельный контроль? Какие санкции могут быть применены к нарушителям?*

**Задача 2.** ОАО выкупило земельный участок площадью 57679 кв.м. по договору с Фондом имущества, право собственности зарегистрировано в установленном порядке. ОАО обратилось в орган градостроительства и архитектуры за разрешением на снос строений и о выдаче разрешения о строительстве нового здания на своем участке. В выдаче разрешений было отказано, на том основании, что земельный участок попадает в зону предполагаемого размещения автомобильной дороги в соответствии с Генеральным планом развития города и подлежит выкупу для государственных и общественных нужд. *Назовите правовые формы планирования земель населенных пунктов. Назовите правовые формы градостроительного зонирования земель городов.*

## Практическая работа №14

**Задание 1.** Составьте схему взаимодействия органов управления земельными ресурсами между собой.

**Задание 2.** Заполните следующую таблицу:

Таблица 5.1 Система органов государственной власти, осуществляющих управление земельными отношениями

Название органа государственного управления земельными отношениями	Правовые основы деятельности	Полномочия в сфере управления земельными отношениями
Министерство экономического развития РФ	Положение «О...»	

**Задание 3.** Решение задач.

**Задача 1.** Орган государственной власти одного из субъектов РФ осуществил перевод земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель лесного фонда. Часть таких земель использовалась кооперативом на праве постоянного (бессрочного) пользования, согласие которого на перевод земель не испрашивалось. *Нарушены ли права кооператива действиями государственного органа? В каком порядке осуществляется перевод земель сельскохозяйственного назначения в иные категории?*

**Задача 2.** Прокурор района обратился в суд с иском в интересах Российской Федерации, к Семеновой И.В., Зайцевой Д.Ю., администрации муниципального района о признании недействительным постановления администрации муниципального района о предоставлении в собственность, находящегося в государственной собственности земельного участка Зайцевой Д.Ю и ничтожным договора купли-продажи земельного участка заключенного между Семеновой И.В и Зайцевой Д.Ю., исключение из ЕГРН запись о земельном участке. В обоснование заявленных требований указано, что на кадастровый учет поставлен земельный участок, расположенный на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. Согласно материалов землеустройства, описанию расположения, схеме лесничества, выписке из ЕГРП земельный участок расположен в лесничестве и относится к землям лесного фонда, право собственности, на которые принадлежит Российской Федерации, что подтверждается свидетельством о регистрации права. Кадастровым инженером был подготовлен обзорный план взаимного расположения лесных участков земель лесного фонда лесничества, с границами спорных земельных участков. В результате наложения координат границ земельных участков на материалы лесоустройства было выявлено, что спорный земельный участок расположен полностью на землях лесного фонда. Решите дело.

**Контрольные вопросы для устного опроса.**

1. Объект и субъект, предмет управления земельными ресурсами.
2. Цели, задачи и виды управления земельными ресурсами.
3. Перечислите методы управления земельными ресурсами.
4. Назовите правовые основы проведения землеустройства.
5. Цель государственного мониторинга земель.
6. Особенности проведения государственной кадастровой оценки земель.

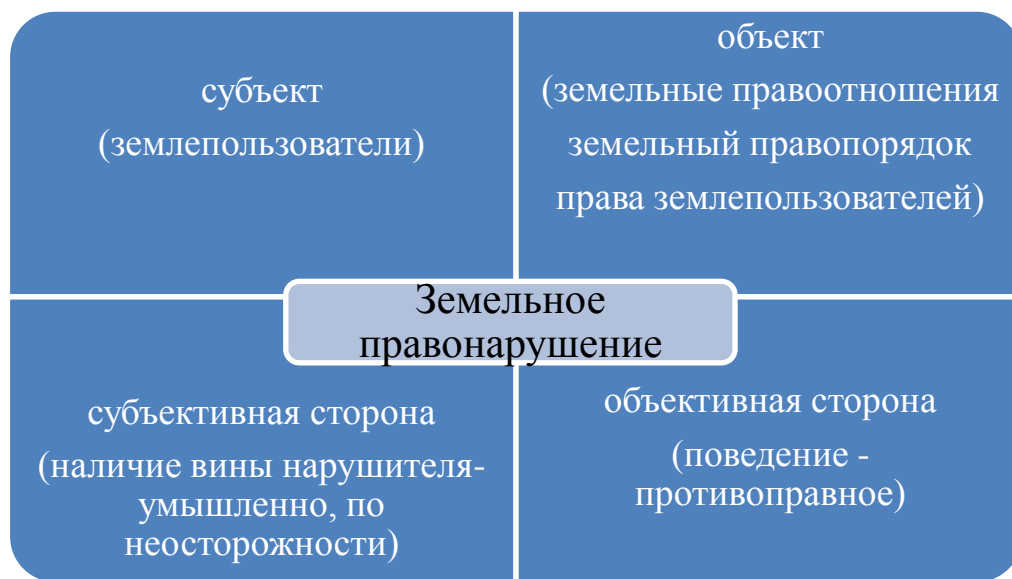
**Самостоятельная работа.**

**Задание 1.** Перечислите органы управления земельными ресурсами на территории Иркутской области и назовите их компетенции.

## Тема 5.2 Правовая охрана земель

*Правовая охрана земель*, как один из видов охраны, представляет собой совокупность юридических норм, направленных на обеспечение рационального использования земли, и улучшение ее естественных свойств. Это достигается путем установления запретов и дозволений, поощрения за примерные действия субъектов и наказание правонарушителей.

Одним из основных методов правовой охраны земель является юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства. **Юридическая ответственность** представляет собой систему принудительных мер, применяемых к физическим и юридическим лицам в случае их неправомерного поведения как субъектов права на землю.



*Виды земельных правонарушений*, влекущих применение юридической ответственности, содержатся в различных актах: Земельном, Гражданском, Уголовном, Административном кодексах, ФЗ «Об охране окружающей среды». Они касаются самых разных сторон земельных правоотношений.

Большая часть земельных правонарушений связана с нарушением экологических требований, предъявляемых к собственникам земли и землепользователям. Это не случайно, ибо ухудшение состояния земель и их естественного плодородия в настоящее время непосредственно связано с антропогенными причинами.

### **Основные виды и меры ответственности за нарушения земельного законодательства**

Представляется, что одним из наиболее эффективных способов устранения нарушений, выявленных в рамках осуществления земельного надзора и контроля, является применение юридической ответственности.

Законодательство Российской Федерации предусматривает следующие виды юридической ответственности:

1. *Административная – ответственность*, выражающаяся в назначении органом или должностным лицом, наделенным соответствующими полномочиями, административного наказания лицу, совершившему правонарушение.

В большинстве случаев является внесудебной ответственностью, то есть не влечет судимости лица.

Устанавливается КоАП РФ и принимаемыми в соответствии с ним законами субъектов РФ об административных правонарушениях.

За земельные правонарушения административная ответственность предусмотрена в виде штрафа. Основные виды земельных правонарушений, за которые предусмотрен данный вид ответственности, приведены в таблице 2. Под штрафом понимается денежное взыскание, налагаемое за административные правонарушения в случаях и пределах, предусмотренных КоАП.

Таблица 2 – Основные виды земельных правонарушений

№ п/п	Виды нарушений	Нормативно-правовой акт
1	Самовольное занятие земельного участка	КоАП ст.7.1.
2	Использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю	КоАП ст.7.1.
3	Использование земельного участка без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности	КоАП ст.7.1.
4	Уничтожение или повреждение межевых знаков границ земельных участков, а равно невыполнение обязанностей по сохранению указанных знаков	КоАП п.1 ст.7.2.
5	Самовольная уступка права пользования землей а равно самовольная мена земельного участка	КоАП ст.7.10.
6	Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом	КоАП ч. 1 ст. 8.8
7	Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению	КоАП ч.2 ст. 8.8

8	Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства (п.1 ст.19.5.)	КоАп п.1 ст.19.5.
9	Неуплата административного штрафа в срок	КоАп ч.1 ст.20.25.

2. *Уголовная – ответственность*, установленная Уголовным кодексом обязанность лица понести наказание или иные меры уголовно-правового характера за совершенное им преступление.

Особенностью уголовной ответственности является то, что она устанавливается нормой уголовного закона и реализуется с момента возникновения уголовных правоотношений.

К уголовно наказуемым правонарушениям относятся такие противозаконные действия физических лиц, которые представляют собой общественную опасность.

К одним из таких правонарушений относят:

1. Регистрация заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом, умышленное искажение сведений ЕГРН, а равно занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, если эти деяния совершены из корыстной цели или личной заинтересованности должностным лицом (ст. 170 УК РФ).

2. Порча земли (ст.254 УК РФ). Отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, ядохимикатами и т.д., повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

Мера наказания – штрафы крупных размеров, лишение права занимать определенные должности, обязательные работы, лишение свободы.

3. *Дисциплинарная ответственность* - заключается в нанесении неблагоприятных последствий служебного характера. Нарушение земельного законодательства может быть совершено должностным лицом при выполнении служебных обязанностей, когда нормы трудовой дисциплины одновременно являются нормами земельного законодательства. Регулируется трудовым законодательством.

Виды наказаний: замечание, выговор, увольнение по соответствующим основаниям.

Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в

случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

4. *Гражданско-правовая ответственность* – наступает за нарушение правовых норм, регулирующих имущественные и личные неимущественные отношения. Данный вид ответственности выражается в восстановлении нарушенного права или предоставлении компенсации. В главе 59 ГК РФ определены принципы регулирования возмещения вреда. Данные положения нашли отражение и в земельном законодательстве. Статьей 62 ЗК РФ убытки, причиненные нарушением прав на землю, подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Статья 76 ЗК РФ раскрывает вопросы возмещения вреда, причиненного земельными правонарушениями.

5. *Земельно-правовая (специальная) ответственность*.

В перечне оснований для прекращения прав на землю законодательство предусматривает возможность принудительного изъятия земельного участка у собственников и пользователей в связи с нарушением ими земельного законодательства. В данном случае прекращение прав на землю является санкцией за неисполнение требований законодательства, т.е. особый вид юридической специальной земельно-правовой ответственности.

Порядок о содержание этого вида ответственности установлены ст. ст. 44-48, 50, 51, 54 ЗК РФ, ст. 235 ГК РФ. Основания и порядок принудительного изъятия у собственников и землепользователей различаются по содержанию и процедуре. Общим является только то, что принудительное изъятие возможно только в судебном порядке.

## **Практическая работа №15**

**Задание 1.** Проанализировать способ и порядок защиты прав на землю в случае, если юридическое лицо, осуществляющее производственную деятельность, загрязнило смежный земельный участок, принадлежащий юридическому лицу, указав следующие особенности:



Таблица 8 - Способ и порядок защиты прав на землю

Какое право нарушено	Субъект ответственности (к кому предъявить требования)	Способ защиты права и законного интереса	Орган власти уполномоченный осуществлять защиту права	Средство защиты (документ подаваемый в уполномоченный орган)	НПА, регулирующий порядок защиты права

**Задание 2.** Рассмотрите судебную практику по вопросу «Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями» (ст.76 ЗК РФ).

### Практическая работа №16

**Задание 1.** Решение задач.

**Задача 1.** Госземинспектором в ходе проведенной проверки соблюдения земельного законодательства Романова И.А. на земельном участке, было установлено: что земельный участок, предоставленный для строительства индивидуального жилого дома Романову И.А. постановлением Администрации МО Город - Сковородино Амурской области от 11.08.2006 г. не используется в соответствии с разрешенным использованием более 14 лет. *Право собственности на земельный участок не зарегистрировано. Привлекут ли к ответственности Романова И.А? Решите дело.*

**Задача 2.** В центре г. Иркутска на пересечении улиц Карла Маркса и Литвинова осуществляется торговля горячим кофе. Торговля ведется предпринимателем при помощи «мобильной торговой точки»: из багажного отделения автомобиля, в котором размещено необходимое оборудование. *Обязан ли такой предприниматель оформлять право пользования земельным участком? Является ли такой предприниматель, в случае отсутствия у него правоустанавливающих документов, субъектом ответственности по статье 7.1 КоАП РФ? Охарактеризуйте правовые различия объективной стороны самовольного занятия земельного участка и использования земельного участка без правоустанавливающих документов.*

#### Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Понятие и виды юридической ответственности за земельные правонарушения.
2. Основания ответственности. Понятие и состав земельного правонарушения. Виды
3. земельных правонарушений.
4. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
5. Административная ответственность за земельные правонарушения.

6. Уголовная ответственность за земельные правонарушения.
7. Возмещение вреда, причиненного земельным правонарушениям.
8. Специальная земельно-правовая ответственность за земельные правонарушения.
9. Причины земельных правонарушений и пути их устранения.

**Самостоятельная работа.**

**Задание 1.** Составьте список документации, которая готовится в результате проверки государственным земельным инспектором при выявлении административного правонарушения.

## Вопросы к экзамену

1. История становления земельного права России.
2. Земельная реформа конца XX века в России. Цели, задачи, итоги.
3. Понятие, предмет и метод земельного права.
4. Земельное право как наука и как учебная дисциплина. Система земельного права.
5. Соотношение земельного права с другими отраслями права.
6. Понятие и общая характеристика источников земельного права России.
7. Конституционные основы земельного права.
8. Земельный кодекс РФ и иные федеральные законы и законы субъектов РФ как источники земельного права РФ.
9. Принципы земельного законодательства.
10. Участники земельных отношений. Их правовой статус.
11. Права и обязанности участников земельных отношений в области владения, пользования и распоряжения землей.
12. Объекты земельных отношений. Состав земель Российской Федерации.
13. Перевод земель и земельных участков из одной категории в другую.
14. Понятие, содержание и виды земельных правоотношений.
15. Понятие и формы собственности на землю в Российской Федерации.
16. Право государственной и муниципальной собственности на землю. Процесс разграничение государственной собственности на землю.
17. Понятие и содержание права частной собственности на землю.
18. Основания приобретения и прекращения прав на земельные участки.
19. Общая характеристика ограниченных и вещных прав на землю.
20. Право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения.
21. Аренда земельных участков и право безвозмездного срочного пользования.
22. Земельные сервитуты.
23. Публичный земельный сервитут и сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.
24. Сделки с земельными участками. Общие правила об оборотоспособности земельных участков.
25. Особенности совершения сделок с землей: купли-продажи, дарения, мены, ипотеки и наследования.
26. Документы о правах на землю.
27. Предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности гражданам и юридическим лицам.

28. Основания и порядок заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.
29. Основания и порядок заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности.
30. Земельный аукцион. Условия и порядок проведения.
31. Защита прав на землю и земельные споры.
32. Понятие и функции государственного управления в области использования и охраны земельных ресурсов в Российской Федерации.
33. Полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в области земельных отношений.
34. Органы государственной власти, осуществляющие управление в области использования и охраны земель в Российской Федерации.
35. Правовые основы землеустройства. Виды и цели землеустройства.
36. Земельный мониторинг. Понятие, цели, задачи.
37. Государственный кадастровый учет земель в Российской Федерации.
38. Правовые основы межевания земель.
39. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделки с ними.
40. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
41. Понятие и виды контроля (надзора) в области использования и охраны земель.
42. Правовые основы платы за землю в Российской Федерации.
43. Оценка земли. Виды, назначение.
44. Правовые основы охраны земель в Российской Федерации.
45. Мелиорация, рекультивация и консервация земель.
46. Понятие и состав земельного правонарушения.
47. Понятие и цели юридической ответственности за совершение земельного правонарушения.
48. Дисциплинарная и имущественная ответственность за земельные правонарушения.
49. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения.
50. Принудительное прекращение прав на земельный участок как специальная земельно-правовая ответственность.

Лазарева Алианна Александровна

# **Земельные правоотношения**

**Методические указания  
для студентов очного, заочного и  
дистанционного образовательного обучения  
специальности 21.02.04 «Землеустройство»**

---

ФГБОУ ВО ИрГАУ  
664038, п. Молодежный гл. корпус Иркутского ГАУ