

**Приложение 2 кБ2.О.01(У) программе практики
40.03.01 Юриспруденция
Направленность (профиль) –
Гражданско-правовой
Форма обучения – очно-заочная
Год набора - 2021**

**ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ
ПО ПРАКТИКЕ (МОДУЛЮ)**

1. Общие сведения

1.	Кафедра	Юриспруденции
2.	Код и направление подготовки, направленность	40.03.01 «Юриспруденция»
3.	Направленность (профиль)	Гражданско-правовой
4.	Курс, семестр	3 курс, 6 семестр
5.	Вид и тип практики; способ и формы её проведения	Учебная практика, практика правоприменительная; непрерывная, стационарная, выездная
6.	Форма обучения	Очно-заочная
7.	Год набора	2021

2. Перечень компетенций

- способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач (УК-1);
- способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм и имеющихся ресурсов и ограничений (УК-2);
- способен осуществлять социальное взаимодействие и реализовывать свою роль в команде (УК-3);
- способен анализировать основные закономерности формирования, функционирования и развития права (ОПК-1);
- способен применять нормы материального и процессуального права при решении задач профессиональной деятельности (ОПК-2);
- способен участвовать в подготовке проектов нормативных правовых актов и иных юридических документов (ОПК-6);
- способен целенаправленно и эффективно получать юридически значимую информацию из различных источников, включая правовые базы данных, решать задачи профессиональной деятельности с применением информационных технологий и с учетом требований информационной безопасности (ОПК-8);
- способен понимать принципы работы современных информационных технологий и использовать их для решения задач профессиональной деятельности (ОПК-9).

3. Критерии и показатели оценивания компетенций на различных этапах практики их формирования

№	Этап практики формирования компетенции и (разделы, темы дисциплины)	Формируемая компетенция	Критерии и показатели оценивания компетенций			Формы контроля (ответности) сформированности компетенций
			Знать:	Уметь:	Владеть:	

1.	Организационный этап	УК-1 УК-2 УК-3	о необходимости и развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры; понятие и юридическое содержание чести и достоинства личности, правила соблюдения и способы защиты прав и свобод человека и гражданина	поддерживать и развивать правосознание, правовое мышление и правовую культуру; проявлять уважение к чести и достоинству личности, соблюдать и защищать права свободы человека и гражданина	навыками развития правосознания, правового мышления и правовой культуры; навыками сбора и обработки информации для реализации правовых норм в соответствующих сферах профессиональной деятельности	Разработка индивидуального задания.
2	Основной этап	УК-1 УК-2 УК-3 ОПК-1 ОПУ-2 ОПК-6 ОПК-8 ОПК-9	о необходимости и развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры	соблюдать и защищать права свободы человека и гражданина; поддерживать и развивать правосознание, правовое мышление и правовую культуру	навыками сбора и обработки информации для реализации правовых норм в соответствующих сферах профессиональной деятельности; навыками развития правосознания, правового мышления и правовой культуры	1. Участие в работе учреждения, организации, предприятия, выполнение практических заданий 2. Выполнение индивидуального задания
4	Заключительный этап	УК-1 УК-2 УК-3 ОПК-1 ОПУ-2 ОПК-6 ОПК-8 ОПК-9	о необходимости и развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры	поддерживать и развивать правосознание, правовое мышление и правовую культуру	навыками развития правосознания, правового мышления и правовой культуры	1. Решение задач. 2. Составление и защита отчета по практике.

Критерии и шкалы оценивания.

1. Организационный этап (водный блок)

Участие в установочной конференции	до 1 балл
Ознакомление с требованиями трудовой дисциплины во время прохождения практики.	до 1 балла
Инструктаж по соблюдению правил техники безопасности и действующих правил внутреннего трудового распорядка в организации (учреждении, предприятии, структурном подразделении).	до 1 балла
Разработка индивидуального задания.	до 1 балла
ИТОГО	до 4 баллов

2. Основной этап (основной блок)

1) Участие в работе структурных подразделений, общее знакомство с информационным наполнением системы, выполнение практических заданий

критерий	баллы
Объем выполненной работы, полнота освещения видов деятельности, осуществленных в ходе практики (фиксация выполненной работы в дневнике практики)	до 20 баллов
Характеристика практической деятельности обучающегося (оценка объема и качества выполнения практических заданий, сформированности профессиональных умений, соблюдения трудовой дисциплины)	до 10 баллов
Ведение дневника практики	до 3 баллов
ИТОГО	до 36 балла

2) Выполнение индивидуального задания

критерий	баллы
Выполнять текущую юридическую работу в данном предприятии (учреждении, организации) с целью приобретения первичных навыков решения профессиональных задач (составление процессуальных документов (исковые заявления, жалобы, ходатайства и т.д.), гражданско-правовых договоров и т.д.).	до 5 баллов
Освоение нормативных документов (законов РФ, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, ведомственных нормативных актов).	до 5 баллов
Освоение основных нормативных актов, которыми руководствуется в своей деятельности предприятие (учреждение, организация).	до 5 баллов
Сбор, анализ и систематизация нормативно-правовых актов, статистических данных других материалов.	до 5 баллов
ИТОГО	до 20 баллов

3. Завершающий этап

1) Решение задач:

10 баллов выставляется, если обучающий решил все рекомендованные задачи, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).

4 балла выставляется, если обучающий решил не менее 85% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).

4 балла выставляется, если обучающий решил не менее 65% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).

2 баллов - если обучающий выполнил менее 50% задания, и/или неверно указал варианты решения.

2) Составление и защита отчета практики:

критерий	баллы (макс.)
1. Характеристика структуры отчета практики:	
1.1. выполнения практических заданий	10
1.2. выполнение индивидуального задания	10
1.3. практическая значимость работы	3
1.4. полнота источников НПА	1
1.5. качество оформления	3
2. Характеристика защиты отчета практики:	
2.1. качество публичного выступления	1
2.2. аргументированность, наличие профессиональной терминологии	1
2.3. качество м/м презентации	1
ИТОГО:	20

4. Типовые контрольные задания и методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.

4.1. Типовые задачи

Задача 1.

На земельном участке располагаются объект недвижимости, принадлежащий организации на праве собственности, а также объект недвижимости, находящийся в муниципальной собственности. Вправе ли организация приватизировать земельный участок, на котором расположен ее объект недвижимости? При каких условиях она может совершить данную сделку?

Ответ: Организация вправе приватизировать земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования, образованный в результате раздела единого участка под частным и муниципальными объектами недвижимости.

Неделимый участок, на котором стоит муниципальный объект недвижимости, организация - собственник второго объекта недвижимости сможет выкупить, только если соблюдаются следующие условия:

- муниципальный объект не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление муниципальному учреждению или предприятию;
- земля под муниципальным объектом недвижимости (сооружением) используется на основании сервитута.

Обоснование: В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное

имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

На основании п. 7 ст. 28 Федерального закона № 178-ФЗ предоставление в собственность земельных участков собственникам расположенных на этих земельных участках зданий, строений, сооружений осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены земельным законодательством.

Согласно пп. 6 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК РФ.

Согласно п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, организация, имеющая в собственности здание, имеет право купить участок, на котором расположено это здание, без проведения торгов или взять его в аренду. Причем право это - исключительное, то есть участок может быть продан только собственнику здания.

Однако в рассматриваемой ситуации на едином земельном участке находятся два здания: одно - муниципальное, другое - в частной собственности.

Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В то же время согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения, в случае если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, ст. 35 ЗК РФ реализует принцип единства судьбы земельного участка и находящихся на нем здания, сооружения, закрепленный в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ.

Размер образуемого для продажи участка должен соответствовать п. 1 ст. 35 ЗК РФ, то есть выделяемый участок должен быть занят недвижимостью и необходимым для ее использования.

В соответствии с ч. 1 ст. 42.9 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ образуемых земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

Размер участка, необходимого для эксплуатации здания, определяется согласно п. 10.5 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003): по проекту строительства этого объекта, а при отсутствии проекта строительства - по нормам отвода земель, установленным в строительных нормах и правилах (СНиП), действовавших на момент строительства.

Согласно п. 4 разд. 3.2.2 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной Постановлением Госстроя России от 29.10.2002 № 150, размеры земельных участков в границах застроенных территорий городских и сельских поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

Соответственно, в рассматриваемой ситуации необходимо урегулировать вопрос таким образом, чтобы здание, принадлежащее организации, стояло на земельном участке,

принадлежащем организации на каком-либо праве; муниципальное здание - на муниципальной земле.

Именно по такому пути шла практика применения ныне отмененной ст. 36 ЗК РФ, затрагивавшей сходные вопросы. Так, Арбитражный суд Дальневосточного округа в Постановлении от 30.09.2014 № Ф03-4105/2014 по делу № А59-5058/2013 высказал мнение, что исключительность закрепленного в ст. 36 ЗК РФ права на приватизацию земельного участка собственником здания, строения, сооружения, на нем расположенного, означает, что такой собственник вправе приватизировать исключительно земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования.

Поэтому очевидным решением кажется раздел земельного участка, вследствие которого образуются новые земельные участки для эксплуатации каждого из объектов недвижимости (ст. 11.4 ЗК РФ, ч. 2 ст. 24 Федерального закона № 221-ФЗ).

Однако земельный участок может оказаться и неделимым. В соответствии с п. 2 ст. 39.20 ЗК РФ неделимый земельный участок - участок, раздел которого невозможно произвести без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам.

С 01.03.2015 для неделимых участков со зданиями, одно из которых находится в частной собственности, а другое - эксплуатируется на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предусмотрено специальное правило. Согласно п. 3 ст. 39.20 ЗК РФ, если на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно ст. 294 Гражданского кодекса РФ право хозяйственного ведения может принадлежать только государственным или муниципальным предприятиям. В соответствии со ст. 296 ГК РФ на праве оперативного управления могут пользоваться имуществом казенные предприятия и учреждения.

Соответственно, в рассматриваемой ситуации возможно, что муниципальным объектом недвижимости пользуется муниципальное учреждение или предприятие на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Таким образом, в случае неделимости рассматриваемого земельного участка и использования муниципального объекта недвижимости владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления приобрести участок на праве собственности не получится. Его можно только взять в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Рассмотрим другую ситуацию: муниципальный объект на неделимом участке не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление.

Статья 39.20 ЗК РФ не рассматривает возможности приобретения муниципального участка в собственность, если часть зданий на нем находится в частной собственности, а часть - в муниципальной.

В то же время ст. 39.16 ЗК РФ устанавливает перечень оснований к отказу в продаже земельных участков без проведения торгов (то есть в продаже участков согласно ст. 39.3 ЗК РФ, в том числе и собственнику здания на участке). Одно из таких оснований предусмотрено пп. 5 ст. 39.16 ЗК РФ: если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если сооружение (в том числе сооружение, строительство которого не завершено) размещается на земельном участке на условиях сервитута или с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства.

Соответственно, нельзя приватизировать земельный участок, если на нем есть муниципальная недвижимость и земля под ней используется не на основании сервитута. Однако данное правило не дает ответа на вопрос, какое право на земельный участок будет

можно получить. Вместе с тем пп. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ разрешает приобретать землю в аренду без проведения торгов собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления.

Таким образом, из совокупного анализа норм пп. 9 п. 2 ст. 39.6, пп. 5 ст. 39.16, ст. 39.20 ЗК РФ следует, что неделимый участок, на котором расположен муниципальный объект недвижимости, организация - собственник второго объекта недвижимости сможет выкупить, только если не нарушено одно из следующих условий:

- муниципальный объект не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление муниципальному учреждению или организации;
- земля под муниципальным объектом недвижимости используется на основании сервитута.

Судебная практика по вопросу приватизации участка, на котором расположено два объекта недвижимости, принадлежащие разным собственникам, отсутствует в силу новизны правовой нормы п. 3 ст. 39.20 ЗК РФ. Однако следует признать, что новые нормы ЗК РФ, действующие с 01.03.2015, соответствуют тенденциям судебной практики.

Так, Президиум ВАС РФ в Постановлении от 18.09.2012 № 3333/12 по делу № А11-4231/2011 поддержал мнение суда первой инстанции, что абз. 2 п. 3 ст. 36 ЗК РФ (о запрете на выкуп участка, если в здании на нем есть муниципальные и частные помещения) подлежит применению и в той ситуации, когда одним из собственников здания является публичное образование, а принадлежащее такому субъекту имущество составляет его казну и не закреплено ни за одним из юридических лиц, основанных на публичном участии, на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления. То есть наличие двух собственников долей в праве на недвижимость на одном участке вне зависимости от способа управления муниципальным объектом исключает возможность выкупить участок одним из собственников.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

- организация вправе выкупить земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования, образованный на основании строительных и градостроительных правил, проекта здания, в результате раздела единого участка под частным и муниципальным зданиями;
- организация не вправе выкупить неделимый земельный участок, если муниципальный объект недвижимости используется владельцем на правах хозяйственного ведения или оперативного управления;
- организация не вправе выкупить земельный участок, если земля под муниципальным объектом недвижимости (сооружением) используется владельцем не на основании сервитута.

Задача 2.

Организация имеет задолженность перед департаментом муниципального образования по договору об установке и эксплуатации рекламной конструкции, срок действия которого истек 01.06.2016. Вправе ли департамент муниципального образования при взыскании неустойки в судебном порядке начислить неустойку на задолженность по дате обращения с иском в арбитражный суд?

Ответ: По нашему мнению, не вправе. В рассмотренном случае департамент муниципального образования вправе начислить неустойку на задолженность не по дате обращения с иском в арбитражный суд, а по дате расторжения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

Обоснование: Из ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Закон № 38-ФЗ) следует, что установка и эксплуатация рекламной конструкции

осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором. В случае если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ. По окончании срока действия договора об установке и эксплуатации рекламной конструкции обязательства сторон по договору прекращаются. Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции осуществляется в соответствии с нормами рассматриваемого Федерального закона и гражданского законодательства.

Согласно п. 1 ст. 307 Гражданского кодекса РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и тому подобное либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями (ст. 309 ГК РФ).

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором (п. 1 ст. 329 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Следует отметить, что согласно позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Определениях от 19.04.2016 № 34-КГ16-5, от 01.03.2016 № 4-КГ15-70, неустойка является мерой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, направленной на восстановление нарушенного права. В то время как пени - санкция, которая является текущей, начисляемой периодически за каждый день в течение периода просрочки с момента, когда платеж должен быть совершен, и до момента, когда он был фактически произведен (Постановление Президиума ВАС РФ от 20.02.1996 № 8244/95).

Согласно п. 1 ст. 407 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

Разрешая споры, связанные с расторжением договоров, суды должны иметь в виду, что по смыслу п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора прекращается обязанность должника совершать в будущем действия, которые являются предметом договора (например, отгружать товары по договору поставки, выполнять работы по договору подряда, выдавать денежные средства по договору кредита и т.п.). Поэтому неустойка, установленная на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения указанной обязанности, начисляется до даты прекращения этого обязательства, то есть до даты расторжения договора (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора»).

На основании изложенного, учитывая, что в ч. 5 ст. 19 Закона № 38-ФЗ императивно установлено, что по окончании срока действия договора на установку и эксплуатацию

рекламной конструкции обязательства сторон по договору прекращаются, департамент муниципального образования вправе начислить неустойку на задолженность по дате расторжения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

В судебной практике сложилась позиция, согласно которой взыскание неустойки за период после окончания срока действия договора неправомерно (Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 01.04.2016 по делу № А68-3456/2015, Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2015 по делу № А41-459/15).

Таким образом, по нашему мнению, в рассмотренном случае департамент муниципального образования вправе начислить неустойку на задолженность не по дате обращения с иском в арбитражный суд, а по дате расторжения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

Задача 3.

В случае если на земельном участке, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации, организацией размещены объекты (конструкции) сотовой связи без установления сервитута, вправе ли уполномоченный орган потребовать от организации освободить земельный участок?

Ответ: По нашему мнению, уполномоченный орган не вправе требовать от организации освободить земельный участок, так как размещение на земельном участке, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации, объектов (конструкций) сотовой связи без установления сервитута является законным.

Обоснование: Согласно п. 2 ст. 76 Земельного кодекса РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

В п. 1 ст. 39.33 ЗК РФ перечислены случаи, в которых использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута в том числе при размещении нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством РФ.

На основании п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (за исключением объектов, указанных в п. п. 1 и 2 ст. 39.36 ЗК РФ), устанавливаются Правительством РФ. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта РФ.

Так, согласно п. 11 Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300, линии связи, линейно-кабельные сооружения связи и иные сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство, относятся к объектам, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

В соответствии с п. 4 ст. 39.36 ЗК РФ, в случае если объекты, размещенные в соответствии с п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ, предназначены для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения, предоставление гражданам, юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых или под поверхностью которых размещены указанные объекты, не влечет за собой принудительные снос или демонтаж указанных объектов (за исключением случаев, если наличие указанных объектов приводит к невозможности использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием).

Таким образом, считаем, что, в случае если на земельном участке, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации, организацией размещены объекты (конструкции) сотовой связи без установления сервитута, уполномоченный орган не вправе требовать от организации освободить земельный участок.

Задача 4

Подлежит ли регистрации договор безвозмездного пользования земельным участком (срочный (на срок от года или менее года) и бессрочный), заключенный между организациями?

Ответ: Договор безвозмездного пользования земельным участком, заключенный организациями на один год и более, подлежит государственной регистрации. Если срок менее одного года, договор регистрации не подлежит. Не подлежит регистрации и бессрочный договор, так как законодательство прямо предусматривает обязанность регистрировать только срочные договоры, заключенные не менее чем на один год.

Обоснование: В соответствии с п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно п. 1.1 ст. 24 ЗК РФ договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с Гражданским кодексом РФ и ЗК РФ.

В силу ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Пункт 1 ст. 131 ГК РФ предусматривает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество (п. 6 ст. 131 ГК РФ).

На основании п. 1 ст. 164 ГК РФ, в случаях если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Пункт 2 ст. 26 ЗК РФ предусматривает, что договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, в случае если между организациями заключен срочный договор безвозмездного пользования земельным участком на один год и более, указанный договор подлежит регистрации.

Соответственно, если такой срок договором установлен менее одного года, договор регистрации не подлежит.

Приведенная позиция также подтверждается разъяснением Пленумом ВАС РФ положений п. 2 ст. 26 ЗК РФ (п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», п. 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

На основании п. 2 ст. 610, п. 2 ст. 689 ГК РФ, если срок в договоре не определен, договор безвозмездного пользования считается заключенным на неопределенный срок.

Законодательство (п. 2 ст. 26 ЗК РФ) прямо предусматривает обязанность регистрировать только срочные договоры, заключенные не менее чем на один год. Неопределенность срока не предполагает распространения на соответствующие правоотношения норм, регулирующих последствия, проистекающие из определенного срока договора.

Такой вывод в том числе подтверждается п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которому договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации, так как согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный только на срок не менее одного года.

Указанная позиция была высказана судом в отношении правоотношений по возобновлению срока аренды здания. Однако ввиду отсутствия в практике судов иного мнения в отношении правоотношений безвозмездного пользования земельным участком, считаем эту позицию об отсутствии необходимости регистрировать бессрочный договор применимой и в отношении рассматриваемого случая.

Таким образом, договор безвозмездного пользования земельным участком, заключенный организациями на один год и более, подлежит государственной регистрации. Если срок менее одного года, договор регистрации не подлежит. По нашему мнению, не подлежит регистрации и бессрочный договор, так как законодательство прямо предусматривает обязанность регистрировать только срочные договоры, заключенные не менее чем на один год.