

Приложение 2
к РПД К.М.05.10 Земельное право
40.03.01 Юриспруденция
Направленность (профиль)
Правоохранительная и правоприменительная деятельность
Форма обучения – очная
Год набора – 2023

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ
АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Общие сведения

1.	Кафедра	Юриспруденции
2.	Направление подготовки	40.03.01 Юриспруденция
3.	Направленность (профиль)	Правоохранительная и правоприменительная деятельность
4.	Дисциплина (модуль)	К.М.05.10 Земельное право
5.	Форма обучения	Очная
6.	Год набора	2023

2. Перечень компетенций

<p>ОПК-1 Способен анализировать основные закономерности формирования, функционирования и развития права</p> <p>ОПК-2 Способен применять нормы материального и процессуального права при решении задач профессиональной деятельности</p>

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

Этап формирования компетенции (разделы, темы дисциплины)	Формируемая компетенция	Критерии и показатели оценивания компетенций			Формы контроля сформированности компетенций
		Знать:	Уметь:	Владеть:	
Тема 1. Понятие, предмет, методы, система и принципы земельного права. Земельные правоотношения	ОПК-1, ОПК-2	понятие, предмет, методы, система и принципы земельного права; место земельного права в правовой системе; историю возникновения и развития земельного права; понятие и основные признаки земельного права как отрасли права, отрасли науки, учебной дисциплины; роль земельного права в развитии земельной реформы и рыночных отношений; виды земельных правоотношений	применять методологические понятия для анализа фактического материала, в том числе материалов средств массовой информации; толковать нормы земельного права	навыками обобщения и анализа специальной юридической литературы	Выступление на семинаре; решение ситуационных задач; задание на понимание терминов.
Тема 2. Право собственности на землю. Право пользования земельным участком. Возникновение, изменение, прекращение и ограничение прав на землю	ОПК-1, ОПК-2	сущность прав собственности на землю в Российской Федерации; содержание права собственности на землю и ограниченными вещными правами; сущность права пользования чужими земельными участками; основания возникновения (приобретения), изменения,	соотносить методологические концепции прошлого с современными задачами научного исследования; применять в практической деятельности полученные знания к решению конкретных	навыками анализа конкретных ситуаций, составления юридических документов	Выступление на семинаре; решение ситуационных задач; решение теста

		прекращения и ограничения прав на землю	задач в сфере защиты прав и свобод землевладельцев		
Тема 3. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров. Плата за землю и оценка земли. Землеустройство	ОПК-1, ОПК-2	основания и способы защиты прав на землю на примере рассмотрения конкретных споров о земле; порядок проведения государственной кадастровой оценки земель, стадии землеустроительного процесса	применять в практической деятельности полученные знания к решению конкретных задач в сфере защиты прав и свобод землевладельцев	навыками анализа конкретных ситуаций, составления юридических документов	Выступление на семинаре; решение ситуационных задач; решение теста
Тема 4. Государственное управление использованием и охраной земель. Ответственность за нарушение земельного законодательства	ОПК-1, ОПК-2	способы, методы и формы государственного управления использованием и охраной земель в Российской Федерации; понятие, виды и состав земельных правонарушений; понятие и основания юридической ответственности за нарушение земельного законодательства	формулировать цели и определять пути их достижения; применять в практической деятельности полученные знания к решению конкретных задач в сфере защиты прав и свобод землевладельцев	навыками анализа конкретных ситуаций, составления юридических документов	Выступление на семинаре; решение ситуационных задач
Тема 5. Земли сельскохозяйственного назначения. Земли населенных пунктов.	ОПК-1, ОПК-2	состав земель сельскохозяйственного назначения; порядок использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения; вопросы оборота земель сельскохозяйственного назначения; понятие и состав земель поселений; нормативное регулирование земель поселений; правила землепользования и застройки	соотносить методологические концепции прошлого с современными задачами научного исследования; применять в практической деятельности полученные знания к решению конкретных задач в сфере защиты прав и свобод	навыками анализа конкретных ситуаций, составления юридических документов	Выступление на семинаре; решение ситуационных задач

		поселений	землевладельцев		
Тема 6. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики. Земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, земель безопасности и земель иного специального назначения	ОПК-1, ОПК-2	правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, земель безопасности и земель иного специального назначения	Толковать нормы земельного права (Конституции РФ, третьей части Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и подзаконных нормативных актов по вопросам, относящимся к наследственному законодательству; а также Постановления Верховного Суда РФ в области наследования)	навыками анализа конкретных ситуаций, составления юридических документов	Выступление на семинаре; решение ситуационных задач
Тема 7. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и их объектов	ОПК-1, ОПК-2	правовой режим земель особо охраняемых территорий и их объектов	Применять в практической деятельности полученные знания к решению конкретных задач в сфере защиты прав и свобод землевладельцев	навыками анализа конкретных ситуаций, составления юридических документов	Выступление на семинаре; решение ситуационных задач

Итого предполагается следующие обязательные формы контроля этапов освоения компетенции: 7 - доклады по вопросам плана практического занятия; 1 - решение теста; 1 - задания на понимание терминов; 7 – решение задач.

Шкала оценивания в рамках балльно-рейтинговой системы

«неудовлетворительно» – 60 баллов и менее;
«хорошо» – 81-90 баллов

«удовлетворительно» – 61-80 баллов
«отлично» – 91-100 баллов

4. Критерии и шкалы оценивания

4.1 Тест

Процент правильных ответов	До 60	61-80	81-90	91-100
Количество баллов за решенный тест	2	3	4	5

4.2. Работа на практических занятиях

Баллы за 1 практическое занятие	Характеристики работы студента
2	<ul style="list-style-type: none">- студент глубоко и всесторонне усвоил проблематику;- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, практически не прибегая к опорным конспектам;- студент стремится участвовать в обсуждении каждого пункта плана практического занятия;- умело обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения;- делает самостоятельные выводы и обобщения;- свободно владеет понятиями;- активно участвует в обсуждении практических заданий.
1,5	<ul style="list-style-type: none">- студент усвоил проблематику;- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, прибегая к опорным конспектам;- студент стремится участвовать в обсуждении большинства пунктов плана практического занятия;- обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения;- пытается делать самостоятельные выводы и обобщения;- свободно владеет понятиями;- участвует в обсуждении практических заданий.
1	<ul style="list-style-type: none">- студент в целом усвоил проблематику;- допускает отдельные неточности в ответе;- студент стремится участвовать в обсуждении ряда пунктов плана практического занятия;- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, только с помощью опорного конспекта, не может излагать материал без продолжительного отрыва от него;- пытается аргументировать выдвигаем им положения;- пытается делать выводы и обобщения;- владеет системой основных понятий;- мало участвует в обсуждении практических заданий.
0,5	<ul style="list-style-type: none">- студента слабо освоил проблематику;- допускает отдельные неточности в ответе;- студент стремится участвовать в обсуждении только отдельных пунктов плана практического занятия;- излагает материал, только с помощью опорного конспекта или иного источника, не может излагать материал без продолжительного отрыва от него;- испытывает трудности с аргументацией выдвигаемых им положений;- не пытается делать выводы и обобщения;- владеет некоторыми понятиями- практически не участвует в обсуждении практических заданий.
0	<ul style="list-style-type: none">- студент практически не усвоил проблематики;- в ответе допускает существенные ошибки и неточности при

	<p>рассмотрении ее;</p> <ul style="list-style-type: none"> - не может аргументировать высказываемые положения; - не формулирует выводов и обобщений; - не владеет понятийным аппаратом; - пробует эпизодически участвовать в обсуждении отдельных пунктов плана ИЛИ не работает на практическом занятии; - не участвует в обсуждении практических заданий.
--	---

4.3. Рекомендации по оцениванию ответа студента на зачете.

Ответ на один вопрос оценивается от 0 до 20 баллов, оценка по двум вопросам суммируется.

Баллы за ответ на 1 вопрос	Характеристики работы студента
15-20	<ul style="list-style-type: none"> - студент глубоко и всесторонне осветил проблематику вопроса; - уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, практически не прибегая к опорному конспекту; - студент не допускает неточностей в ответе; - умело обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения; - делает самостоятельные выводы и обобщения; - свободно владеет понятиями - свободно отвечает на дополнительные вопросы, демонстрируя достаточно глубокое понимание материала.
10-15	<ul style="list-style-type: none"> - студент достаточно полно осветил проблематику вопроса; - студент не допускает неточностей в ответе; - уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, только время от времени прибегая к опорному конспекту, подготовленному во время подготовки к экзамену; - обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения; - пытается делать самостоятельные выводы и обобщения; - свободно владеет понятиями; - студент не испытывает трудностей при ответе на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала, ответы в целом удовлетворительные
5-10	<ul style="list-style-type: none"> - студент в целом осветил проблематику вопроса; - студент допускает отдельные неточности в ответе; - уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, только с помощью опорного конспекта, подготовленного во время подготовки к экзамену, испытывает серьезные трудности при продолжительном отрыве от него; - пытается аргументировать выдвигаемые им положения; - пытается делать выводы и обобщения; - владеет основными понятиями; - студент пытается отвечать на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала, но испытывает трудности при ответе.
1-5	<ul style="list-style-type: none"> - студент слабо осветил проблематику вопроса; - студент допускает неточности в ответе; - излагает материал, только с помощью опорного конспекта, подготовленного во время подготовки к экзамену, не может изложить больше 1-2 предложений по теме без отрыва от конспекта; - не пытается делать выводы и обобщения;

	- слабо владеет понятиями; - студент не отвечает на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала ИЛИ отвечает не верно.
0	- ответ отсутствует; - ответ не имеет никакого отношения к содержанию вопроса.

5. 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.

5.1. Типовое тестовое задание

1. Земельное право относится к:

- а) базовым отраслям права;
- б) специальным отраслям права;
- в) комплексным отраслям права;
- г) процессуальным отраслям права.

2. Какие общественные отношения являются предметом земельного права:

- а) отношения, возникающие в связи с распределением, использованием и охраной земли;
- б) отношения по производству сельскохозяйственной продукции, ее переработке и реализации;
- в) отношения в социальной сфере;
- г) все перечисленные выше отношения.

3. Обязательным условием при передаче земельного участка в субаренду является:

- а) письменное согласие собственника;
- б) письменное уведомление собственника;
- в) нотариальное удостоверение договора субаренды;
- г) нет правильного ответа.

4. Земельный участок является вещью:

- а) делимой;
- б) неделимой;
- в) может быть признан как делимой, так и неделимой;
- г) верный ответ отсутствует.

5. Содержание какого правомочия собственника является его возможность извлекать из земли ее полезные свойства:

- а) правомочия владения;
- б) правомочия пользования;
- в) правомочия распоряжения;
- г) нет правильного ответа.

6. Из перечисленных ниже сделок выберите ту, которая не является основанием для возникновения права частной собственности на землю:

- а) аренды;
- б) купли-продажи;
- в) мены;
- г) дарения.

7. Исполнение решения судов по земельным спорам начинается:

- а) с момента вынесения решения;
- б) с момента ареста имущества;
- в) с момента вступления решения в законную силу;
- г) с момента назначения судебных исполнителей.

8. Какой вид юридической ответственности определен законодательством за самовольное занятие земельного участка:

- а) материальная;
- б) дисциплинарная;
- в) административная;
- г) уголовная.

9. Система наблюдений (съемки, обследования и изменения) за состоянием земель называется:

- а) мониторингом;
- б) экологическим контролем;
- в) мелиорацией;
- г) нет верного ответа.

10. Какие виды платежей за пользование землей закреплены в ЗК РФ:

- а) земельный налог, арендная плата и рыночная цена земли;
- б) земельный налог и нормативная цена земли;
- в) земельный налог и рыночная цена земли;
- г) земельный налог и арендная плата.

Ключ

1. б	2. а	3. а	4. в	5. б	6. б	7. в	8. в	9. а	10. г
------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

5.2. Типовое задание на понимание терминов.

Ниже приводятся определения важнейших терминов по данной теме. Выберите правильное определение для каждого термина из списка:

1. Бесхозный земельный участок
2. Выкуп земельного участка
3. Государственный мониторинг земель
4. Градостроительная деятельность
5. Деградация почв
6. Собственники земельных участков.
7. Землепользователи
8. Землевладельцы
9. Арендаторы земельных участков
10. Обладатели сервитута.

а) земельный участок, собственник которого не известен, либо участок от права собственности, на который собственник отказался;

б) изменение функций почв, влекущее количественное и качественное ухудшение их состава, снижение природно-хозяйственной значимости, происходящее в результате воздействия совокупности природных и антропогенных факторов;

в) деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-

строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

г) система наблюдения за состоянием земель, задачами которой являются: своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов; информационное обеспечение ведения государственного кадастра недвижимости, государственного земельного надзора за охраной и использованием земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

д) юридический факт, влекущий прекращение права на земельный участок, производится при его изъятии у собственника для государственных или муниципальных нужд на основании договора купли-продажи;

е) лица, являющиеся собственниками земельных участков;

ж) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

з) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

и) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

к) лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Ключ: 1 - а, 2 - д, 3 - г, 4 - в, 5 - б, 6 - е, 7 - ж, 8 - з, 9 - и, 10 - к.

5.3. Презентация: алгоритм и рекомендации по созданию презентации

Алгоритм создания презентации

1 этап – определение цели презентации

2 этап – подробное раскрытие информации,

3 этап - основные тезисы, выводы.

Следует использовать 10-15 слайдов. При этом:

- первый слайд – титульный. Предназначен для размещения названия презентации, имени докладчика и его контактной информации;

- на втором слайде необходимо разместить содержание презентации, а также краткое описание основных вопросов;

- оставшиеся слайды имеют информативный характер.

Обычно подача информации осуществляется по плану: тезис – аргументация – вывод.

Рекомендации по созданию презентации:

1. Читабельность (видимость из самых дальних уголков помещения и с различных устройств), текст должен быть набран 24-30-ым шрифтом.
2. Тщательно структурированная информация.
3. Наличие коротких и лаконичных заголовков, маркированных и нумерованных списков.
4. Каждому положению (идее) надо отвести отдельный абзац.
5. Главную идею надо выложить в первой строке абзаца.
6. Использовать табличные формы представления информации (диаграммы, схемы) для иллюстрации важнейших фактов, что даст возможность подать материал компактно и наглядно.
7. Графика должна органично дополнять текст.
8. Выступление с презентацией длится не более 10 минут;

Примерные темы презентаций:

1. Этапы развития земельного права.
2. Понятие земельного участка.
3. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
4. Раздел земельного участка.
5. Выдел земельного участка.
6. Перераспределение земельных участков.
7. Содержание охраны земель.
8. Использование земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению.
9. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).
10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель и в других случаях.
11. Организация и порядок проведения землеустройства.
12. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения.
13. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями.
14. Порядок установления или изменения границ населенных пунктов.
15. Земли особо охраняемых территорий и объектов.

5.4. Подготовка доклада: алгоритм и рекомендации по написанию:

Алгоритм создания доклада:

- 1 этап – определение темы доклада
- 2 этап – определение цели доклада
- 3 этап - подробное раскрытие информации
- 4 этап – формулирование основных тезисов и выводов.

Примерные темы докладов:

1. Основные принципы земельного законодательства.
2. Отношения, регулируемые земельным законодательством.
3. Применение международных договоров РФ в земельном праве.
4. Отнесение земель к категориям, перевод из одной категории в другую.
5. Полномочия РФ в области земельных отношений.
6. Полномочия субъектов РФ в области земельных отношений.
7. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений.
8. Образование земельных участков.
9. Объединение земельных участков.
10. Возникновение и сохранение прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные земельные участки.
11. Цели охраны земель.
12. Собственность на землю граждан и юридических лиц.
13. Государственная собственность на землю.
14. Собственность РФ (федеральная собственность) на землю.
15. Собственность на землю субъектов РФ.
16. Муниципальная собственность на землю.
17. Аренда земельных участков.
18. Ограничение оборотоспособности земельных участков.
19. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.
20. Выбор земельного участком для строительства.
21. Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

22. Особенности купли-продажи земельных участков.
23. Основания прекращения сервитута.
24. Государственный мониторинг земель.
25. Особенности использования сельскохозяйственных угодий.
26. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
27. Государственный кадастровый учет земельных участков.
28. Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

5.5. Примеры решения ситуационных задач:

Задача 1.

Будет ли сделка по продаже земельного участка одному из собственников находящейся на нем недвижимости считаться действительной, если на данном земельном участке располагаются объекты недвижимости, находящиеся в собственности другого лица, которое не заявляло о праве на получение в собственность или в аренду земельного участка, занятого принадлежащим ему недвижимым имуществом?

Ответ: Сделка по продаже земельного участка одному из собственников находящейся на нем недвижимости может быть признана недействительной, если она совершена после 1 марта 2015 г.:

- с неделимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 Гражданского кодекса РФ как противоречащая п. п. 2, 5 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ;

- с делимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ только в части продажи участка, занятого зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания;

- с неделимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ;

- с делимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, только в части продажи участка, занятого зданием второго собственника и необходимого для использования этого здания.

Рассматриваемая сделка может быть признана недействительной, если она совершена до 1 марта 2015 г.

- с неделимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 36 ЗК РФ, если истец не желает реализовать право на выкуп;

- с делимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 36 ЗК РФ, только в части продажи части участка, занятой зданием второго собственника и необходимого для использования этого здания;

- с неделимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ;

- с делимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, только в части продажи участка, занятой зданием второго собственника и необходимого для использования этого здания.

Обоснование: В соответствии со ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, предусмотренным законом. Такие основания для данной сделки содержатся в ст. ст. 168 - 179 ГК РФ, а также гл. 30 ГК РФ, посвященной купле-продаже. ЗК РФ не устанавливает самостоятельных оснований для признания сделки купли-продажи в целом недействительной. Глава 30 ГК РФ не содержит правил о недействительности по

рассматриваемому основанию.

Соответственно, данная сделка может быть признана в целом недействительной по причине продажи одному лицу участка, на котором расположена недвижимость в том числе другого лица, лишь по основанию ст. 168 ГК РФ - как противоречащая закону. Значит, необходимо выяснить, соответствует ли данная сделка закону.

В настоящее время действует редакция ЗК РФ, вступившая в силу 1 марта 2015 г. Она содержит новую ст. 39.20, подробно регулирующую предоставление муниципальных участков в собственность и аренду владельцам и собственникам зданий и сооружений на этих участках.

Согласно п. п. 1 и 2 ст. 39.20 ЗК РФ, регулирующей особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение, если иное не установлено 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. В случае если здание, сооружение, расположенные на неделимом земельном участке, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на неделимом земельном участке расположены несколько объектов, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно п. 5 ст. 39.20 ЗК РФ для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

Таким образом, в отношении муниципальных или государственных неделимых участков, на которых расположены несколько зданий в частной собственности, принадлежащих различным лицам, ЗК РФ содержит специальные нормы, допускающие предоставление только в долевую собственность на основании совместного обращения собственников недвижимости.

Соответственно, сделка купли-продажи неделимого муниципального или государственного земельного участка, совершенная с одним собственником недвижимости на участке в отсутствие волеизъявления другого собственника, может быть по этому основанию признана недействительной (как не соответствующая п. п. 2, 5 ст. 39.20 ЗК РФ).

Что касается делимого участка, а также земель, находящихся в частной собственности, то специальных норм, не допускающих продажу участка одному из собственников, нет. Однако эти ситуации будут подчиняться общим нормам ст. 1 и правилам о собственности на землю ст. 35 ЗК РФ.

Необходимо учитывать, что п. 1 ст. 10 ГК РФ установлено, что не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Одним из принципов земельного права (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ) является единство судьбы земельного участка, согласно которому все прочно связанные с землей объекты следуют судьбе земельных участков. Размер образуемых для продажи участков должен соответствовать п. 1 ст. 35 ЗК РФ, то есть выделяемый участок должен быть занят недвижимостью и необходимым для ее использования.

Соответственно, продажа делимого участка одному собственнику нарушает исключительное право второго собственника на выкуп земли лишь в отношении выкупа участка в части, занятой объектом недвижимости второго собственника и необходимой

для его эксплуатации.

Кроме того, правило ст. 35 ЗК РФ устанавливает, что собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Указанный порядок предусмотрен ст. 250 ГК РФ: продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее (если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения продавец вправе продать свою долю любому лицу).

Нарушение преимущественного права покупки дает собственнику здания на проданном участке право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки (п. 3 ст. 250 ГК РФ, п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Однако в рассматриваемой ситуации на участке находятся два здания в собственности разных лиц, вследствие чего неясно, как соотносятся их исключительные права на покупку земли.

Учитывая позицию, высказанную в Постановлении Президиума ВАС РФ от 01.03.2011 N 13535/10 по делу N А41-42032/09, можно предположить, что собственник второго здания может требовать перевода на себя сделки в части предоставления земли под его зданием и необходимой для использования этого здания.

Таким образом, выкуп единого делимого участка в государственной, муниципальной собственности или участка, как делимого, так и неделимого, в частной собственности, одним из собственников недвижимости нарушает нормы ЗК РФ; нарушает права второго собственника недвижимости. В отношении муниципального неделимого участка сделка может быть признана недействительной полностью, так как она не соответствует п. п. 2, 5 ст. 39.20 ЗК РФ. В отношении муниципального делимого участка сделка может быть признана недействительной в части предоставления земли под зданием второго собственника и необходимой для использования этого здания как не соответствующая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ.

Федеральные законы от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 08.03.2015) и от 21.07.2014 N 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которыми внесены указанные изменения, вступившие в силу с 1 марта, не предусмотрели правил об обратном действии изменений на отношения, возникшие до 1 марта 2015 г.

Таким образом, договоры, заключенные до 1 марта 2015 г., могут быть признаны недействительными по предложенному основанию, если таковое не соответствует ЗК РФ на момент совершения сделки.

Необходимо отметить, что в свете законодательства, действовавшего до 1 марта 2015 г., ответ на рассматриваемый вопрос для государственных, муниципальных земель давало Постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 N 4275/11 по делу N А48-2067/2010. Оно гласит, что иск собственника объекта недвижимости, чьи права при приватизации земельного участка не были учтены, о признании полностью недействительной этой сделки приватизации как противоречащей ст. 36 ЗК РФ может

быть удовлетворен арбитражным судом

- либо при признании иска покупателем по этой сделке;
- либо при совокупности двух условий: земельный участок неделим; истец не готов (не желает) реализовать право на его выкуп.

Что касается делимых участков, то в указанном Постановлении содержится мнение, что, в случае если земельный участок делим, но собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, не готов реализовать предусмотренное ст. 36 ЗК РФ право на приватизацию земельного участка, он вправе ставить вопрос о признании указанной сделки недействительной лишь в отношении части земельного участка, находящейся под его объектом недвижимости и необходимой для использования такового.

Что же касается продажи участка в частной собственности, то правила предыдущей редакции ст. 35 ЗК РФ в основном аналогичны действующей редакции. То есть выкуп земельного участка, находящегося в частной собственности, одним из собственников недвижимости нарушает правила пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ; нарушает права второго собственника недвижимости; является злоупотреблением правом и может быть признан недействительной сделкой.

Таким образом, рассматриваемая сделка может быть признана недействительной, если она совершена после 1 марта 2015 г.:

- с неделимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая п. п. 2, 5 ст. 39.20 ЗК РФ;

- с делимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ только в части продажи участка, занятого зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания;

- с неделимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ;

- с делимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, только в части продажи участка, занятого зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания.

Рассматриваемая сделка может быть признана недействительной, если она совершена до 1 марта 2015 г.:

- с неделимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 36 ЗК РФ, если истец не желает реализовать право на выкуп;

- с делимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 36 ЗК РФ, только в части продажи части участка, занятой зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания;

- с неделимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ;

- с делимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, только в части продажи участка, занятой зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания.

Задача 2.

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 N 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 N 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 занятым недвижимостью и необходимым для ее использования.

В соответствии с ч. 1 ст. 42.9 Федерального закона от 24.07.2007 N 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 N 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 N Ф03-4105/2014 по делу N 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 N 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 N 3333/12 по делу N 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.

5.6 Перечень вопросов к зачету:

1. Земля как объект правового регулирования (часть природной среды, объект собственности, объект хозяйствования, политическое и правовое пространство).
2. Понятие и особенности земельных правоотношений как предмета земельного права.
3. Земельное право как отрасль права: понятие, методы, принципы и система. Земельное право как наука, как учебная дисциплина.
4. Место земельного права в правовой системе РФ, его соотношение с другими отраслями права.
5. Источники земельного права: понятие, классификация, система и особенности.
6. История развития земельных отношений в России до 1917 года. Земельные реформы, сущность и правовое значение.
7. Современное состояние российского земельного законодательства.
8. Земельно-правовые нормы: понятие, содержание, особенности и виды.
9. Земельные правоотношения. Понятие, содержание, субъекты и объекты.
10. Право собственности на землю и другие природные ресурсы. Понятие и особенности права. Формы и виды земельной собственности.
11. Субъекты, объекты и содержание права собственности на землю. Особенности земельно-правового регулирования.
12. Основания возникновения и прекращения вещных и обязательственных прав на землю.
13. Права и обязанности собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земель. Ограничения по использованию земель.
14. Предоставление земельных участков для строительства. Порядок и основания.
15. Предоставление земельных участков для жилищного строительства. Порядок, основания и особенности
16. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей не связанных со строительством.
17. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Задачи, функции и полномочия.
18. Плата за землю и оценка земли.
19. Особенности правового регулирования сделок с землей. Наследование и купля-продажа земельных участков.
20. Особенности совершения сделок с земельными долями. Выделение земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.
21. Залоговые отношения при совершении сделок с землей. Ипотека.
22. Состав земель в РФ. Классификация земель по основному целевому назначению и использованию. Зонирование и разрешенное использование земли.
23. Перевод земель и земельных участков из одной категории в другую. Порядок, основания и особенности.
24. Понятие, содержание и виды управления в сфере использования и охраны земель. Функции и принципы управления.

25. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Условия и порядок.
26. Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками.
27. Учет и нормирование земель. Мониторинг земель.
28. Государственный кадастр недвижимости. Принципы и порядок ведения.
29. Землеустройство. Особенности правового регулирования.
30. Разрешение земельных споров. Подведомственность и подсудность земельных споров.
31. Возмещение убытков и потерь, причиненных изъятием, временным занятием земель, ухудшением качества земельных угодий и ограничением прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земель.
32. Земельные правонарушения: понятие, состав и виды.
33. Понятие и виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.
34. Защита прав на землю. Способы, виды и формы.
35. Земли сельскохозяйственного назначения. Особенности правового режима.
36. Крестьянское (фермерское) хозяйство. Особенности правового режима земельных участков.
37. Личное подсобное хозяйство. Особенности правового режима земельных участков.
38. Земли поселений. Понятие, состав, особенности правового режима.
39. Планирование, зонирование, планировка и застройка поселений.
40. Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения. Общая характеристика земель, особенности правового режима.
41. Особенности прекращения прав на землю. Изъятие и выкуп земельных участков. Основания и порядок.
42. Земли транспорта. Правовой режим. Виды земель, используемых транспортом. Порядок предоставления и изъятия земель. Права и обязанности по использованию земель.
43. Земли обороны и безопасности. Особенности правового режима. Земли ЗАТО.
44. Выбор земельных участков для строительства.
45. Земли для пользования недрами. Понятие и особенности правового режима. Понятие недр и состав государственного фонда недр.
46. Право пользования недрами и его виды. Порядок предоставления в пользование недр и земель, предоставленных для использования недр.
47. Земли лесного фонда. Особенности правового режима земель. Лесопользование и его виды на землях лесного фонда.
48. Ограничение оборотоспособности земельных участков.
49. Правовой режим земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения. Особенности жилищно-правового регулирования.
50. Земли водного фонда. Правовой режим земель. Водопользование и его виды.
- 51.оборот земель сельскохозяйственного назначения.
52. Земли особо охраняемых территорий и объектов. Особенности правового режима.
53. Земли запаса. Правовой режим.
54. Охрана земель. Цели, задачи, содержание.
55. Вещные и иные права на землю. Общая характеристика, особенности земельно-правового регулирования.
56. Правовое регулирование в сфере земельных отношений в Мурманской области.
57. Правовое регулирование земельных отношений зарубежных стран на примере государств Восточной Европы.
58. Сервитуты: понятие, виды, содержание, особенности правового регулирования.
59. Аренда земельных участков. Особенности земельно-правового регулирования.

60. Ограничения прав на землю.
61. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.
62. Государственная и муниципальная собственность на землю. Субъекты, объекты, особенности содержания права собственности.
63. Земельный надзор (контроль). Виды и содержание.
64. Полномочия публичных образований в области земельных отношений.
65. Общая характеристика и место судебной практики в земельно-правовом регулировании.