

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Б1.В.ДВ.02.02 Право собственности и другие вещные права на землю

**Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция
Профиль образовательной программы гражданско-правовой
Форма обучения заочная**

СОДЕРЖАНИЕ

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ.....	3
1.1 Понятие и субъекты права собственности на землю.....	3
2. Методические указания по проведению практических занятий.....	10
1.1 Практическое занятие № ПЗ-1 Понятие и субъекты права собственности на землю.....	10
1.2 Практическое занятие № ПЗ-2 Объекты права собственности на землю.....	10
1.3 Практическое занятие № ПЗ-3 Правомочия собственника в праве собственности на землю.....	11

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

1. 1 Лекция №1 (2 часа).

Тема: «Понятие и субъекты права собственности на землю»

1.1.1 Вопросы лекции:

1. Понятие права собственности на землю.
2. Формы и виды собственности на землю в Российской Федерации.
3. Частная собственность на землю: юридических лиц, граждан.
4. Государственная собственность на землю: федеральная, субъектов Российской Федерации.
5. Муниципальная собственность на землю.

1.1.2 Краткое содержание вопросов

1. Понятие права собственности на землю.

Право собственности на землю включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения землей.

Право владение землей означает физическое обладание предметом собственности, т.е. землей.

Владеть землей может и несобственник, но только легитимно, т.е. в соответствии с законом. В противном случае завладение землей будет считаться самовольным захватом или самовольной передачей земли, за то по законодательству может применяться юридическая ответственность.

Право пользование землей дает возможность эксплуатировать ее полезные свойства и качества.

Обычно владение землей означает и пользование ею, с отстранением всех других претендентов. Но не исключены случаи, когда владелец не осуществляется пользования. Например, государственные лесные хозяйства России (лесхозы) являются по существу владельцами земель государственного лесного фонда. Они охраняют эти земли от незаконных вторжений, контролируют пользование ими со стороны заготовителей леса и иных управомоченных лесопользователей, однако сами лесопользователями не являются.

Собственнику принадлежит право распоряжения землей. У владельца-несобственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника. Оно (право распоряжения) выражается в праве собственника продать, заложить землю, передать ее в дар, обменять, завещать по наследству, сдать в аренду по частям или полностью, передать другому лицу в бесплатное пользование.

Право собственности является наиболее полным по содержанию правом на имущество. По своей правовой природе - это одно из основных вещных прав.

Выступая в качестве объекта права собственности, земля приобретает особенные правовые черты: она становится “имуществом” или “вещью” - тем предметом гражданского, а теперь и земельного права, который отличают особые юридические признаки.

Правомочия собственника характеризуются наличием не только прав, но и обязанностей, которые подробно излагаются в ст.40 ЗК. Основной обязанностью является использование земельного участка по целевому назначению. С гражданско-правовых позиций ст.210 ГК требует от собственника заботиться о своем земельном участке, поддерживать его в нормальном состоянии. Это требование должно быть адекватным целевому назначению земельного участка. В ГК это требование кроме того, выражается в обязанности нести бремя содержания своей собственности в должном состоянии (ст.210), нести риск случайной гибели.

Особенностью права собственности на землю в России является то, что виды прав на землю определены в законодательстве “по субъекту”. В зависимости от субъекта, обладающего правами на землю, устанавливается объем прав и обязанностей, составляющих содержание того или иного вида права собственности на землю.

Права всех субъектов права собственности равны и защищаются способами, установленными законом. К субъектам правовых отношений, связанных с возникновением права собственности на землю, относятся также лица, вступающие в отношения по поводу приобретения этого права. Граждане и юридические лица как субъекты объединены содержанием права частной собственности на землю, которое им предоставлено законодательством.

2. Формы и виды собственности на землю в Российской Федерации.

Как уже отмечалось, согласно ст.9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Статья 212 ГК РФ также подтверждает, что в Российской Федерации признается частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Однако ни Конституция РФ, ни ГК РФ не раскрывают понятия иных форм собственности.

Российское земельное законодательство пошло еще дальше. Принятый в 2001г. Земельный кодекс РФ прямо указывает на существование в России только трех форм собственности на землю: частной, государственной и муниципальной.

Действующее земельное законодательство выделяет два вида права частной собственности:

- право собственности граждан;
- право собственности юридических лиц.

Кроме того, собственность может быть индивидуальной и общей. Общая собственность, в свою очередь, подразделяется на совместную и долевую (в случаях, когда определена доля каждого).

Ранее действующий Земельный кодекс РСФСР 1991г. устанавливал наличие в России государственной собственности на землю, собственности граждан и коллективной (в форме коллективной совместной или коллективно-долевой) собственности на земельные участки. Таким образом, право частной собственности на землю юридических лиц не признавалось. Земли колхозов и других негосударственных и других негосударственных сельскохозяйственных кооперативов этих предприятий с определением или без определения доли каждого работника.

Право государственной собственности на землю по целевому назначению и месту расположения земельных территорий также подразделяется на два вида:

- федеральная собственность на землю;
- государственная собственность на землю субъектов РФ.
- Муниципальная собственность на землю можно представить в виде земель городов, поселков, сел и иных населенных пунктов.

3. Частная собственность на землю: юридических лиц, граждан.

С началом земельных преобразований частная собственность была юридически закреплена Законом РСФСР от 23 ноября 1990г. “О земельной реформе”. Вместе с тем это право сразу ограничивалось. Во-первых, десятилетним мораторием на продажу земельных участков. Статья 9 названого закона гласила, что в пределах 10 лет с момента приобретения права собственности на земельный участок купля-продажа не допускается. Во-вторых, право приобретения земли в частную собственность было ограничено целями использования участка.

В собственность граждан могли передаваться земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского хозяйства), садоводства, животноводства, а также для иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства.

Указом Президента от 27 декабря 1991г. “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР” некоторые пределы по распоряжению земельными участками были сняты. В частности, с 1 января 1992г. гражданам – собственникам земельных участков разрешалась их продажа:

- при выходе на пенсию по старости;
- при получении земельного участка в порядке наследования;
- при переселении с целью организации крестьянского хозяйства на свободных землях фонда перераспределения;

Законом РФ от 23 декабря 1992г. “О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства” гражданам РФ, получившим земельные участки в частную собственность для вышеуказанных целей, предоставлено право передавать их другим гражданам РФ независимо от сроков приобретения права собственности в пределах норм предоставления земельных участков.

В соответствии со ст.15 Земельного кодекса РФ, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приватизации земли. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в частную собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особых территориях РФ в соответствии с федеральными законами.

Вопросы частной собственности на земельные участки регулируются – кроме земельного и гражданского законодательства – также Водного кодекс, который устанавливает право частной собственности граждан на обособленные водные объекты (ст.40), т.е. на небольшие по площади и не проточные водные объекты, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

Лесной кодекс устанавливает право собственности на земли лесного фонда только Российской Федерации, которая может в свою очередь передать участки лесного фонда в собственность субъектов РФ. Граждане могут иметь на праве частной собственности произрастающие на землях, находящихся в их собственности растения (ст.20).

4. Государственная собственность на землю: федеральная, субъектов Российской Федерации.

Распределение государственной земельной собственности представляется актуальным в настоящее время, когда из общей массы земель бывшего СССР, считавшихся единственным государственным земельным фондом, выделяются земли Российской Федерации и субъектов РФ. В целях удовлетворения

общефедеральных нужд в земле необходимо отграничить федеральную земельную собственность от земель субъектов РФ.

В соответствии с Федеральным Законом от 17 июля 2001г. №101-ФЗ “О разграничении государственной на землю” устанавливается следующее разграничение названной собственности.

Основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности, является включение этих земельных участков в состав:

–земель лесного фонда, земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в федеральной собственности, земель обороны и безопасности;

–земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности; эти земельные участки предоставлены органу государственной власти РФ, его территориальному органу, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти РФ; на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности РФ; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр федерального значения;

–земель запаса, если на них располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находящееся до его приватизации в собственности РФ.

Основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у субъектов РФ возникает право собственности, является включение этих земельных участков в состав:

–земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ;

–земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ; эти земельные участки предоставлены органу государственной власти субъекта РФ,

а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органам государственной власти субъектов РФ; на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов РФ; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр регионального значения;

–фонда перераспределения земель;

–земель запаса в границах муниципальных образований, если на этих землях располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов РФ, а также земель запаса за границами муниципальных образований, за исключением основания, указанного в абз. 4 ст.3 настоящего Федерального Закона.

5. Муниципальная собственность на землю.

Муниципальная собственность на землю – это собственность муниципальных образований в пределах их черты. Однако и здесь не все земли находятся в муниципальной собственности. Они определяются методом “вычитания” федеральных земель, земель субъекта РФ и частных земель.

В первую очередь это земли, занятые муниципальными объектами (муниципальное жилье и т.д.). Далее на территории муниципального образования выделяются земли общего пользования (дороги, парки, кладбища и др.).

В муниципальную собственность могут включаться земли, приобретаемые по решению местной администрации у собственников земельных участков путем их выкупа в установленном порядке, а также земли, передаваемые из федеральных земель и земель субъектов Федерации.

В соответствии с Федеральным Законом от 17 июля 2001г. “О разграничении государственной собственности на землю” основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у муниципальных образований возникает право собственности, является включение этих земельных участков в состав:

–земель особо охраняемых природных территорий местного значения, земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности;

–земель сельскохозяйственного назначения; земель населенных пунктов; земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения; земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения; земель водного фонда, если на этих находящихся в государственной

собственности земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной или частной собственности, за исключением недвижимого имущества, указанного в статьях 3 и 4 настоящего Федерального Закона; эти находящиеся в государственной собственности земельные участки предоставлены гражданин, коммерческой организации, органу местного самоуправления, а также муниципальному унитарному предприятию, муниципальному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами местного самоуправления, за исключением земельных участков, указанных в ст.3 и 4 настоящего Федерального Закона; под поверхностью этих земельных участок находятся участки недр местного значения;

–земель запаса в границах муниципальных образований, если на них не располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находящееся до его приватизации в государственной собственности.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

1.1 Практическое занятие №1 (2 часа).

Тема: «Понятие и субъекты права собственности на землю»

1.1.1 Задание для работы:

1. Понятие права собственности на землю
2. Субъекты права собственности на землю и их права и обязанности

1.1.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание необходимо внимание на том, что вещные права носят, во-первых, абсолютный характер, отличающий их от относительных, обязательственных прав. Во-вторых, все вещные права оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать соответствующую вещь в своих интересах без участия иных лиц. Их объектом могут служить только индивидуально определенные вещи, поэтому с гибелью соответствующей вещи автоматически прекращается и вещное право на нее

1.1.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению понятия права собственности на землю, владеет знаниями об основных законах природы, общества, мышления, применяет законы их развития; умеет применять эти знания в профессиональной и социальной деятельности, владеет способами защиты права собственности и иных вещных прав на землю. Обладает навыками принятия самостоятельных решений и совершения иных юридических действий в точном соответствии с законом по профилактике правонарушений при пользовании, владении и распоряжении земельным участком.

1.2 Практическое занятие №2 (2 часа).

Тема: «Объекты права собственности на землю»

1.2.1 Задание для работы:

1. Земельный участок как объект права собственности
2. Земли сельскохозяйственного назначения как объекты права собственности
3. Земли населенных пунктов
4. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

5. Земли особо охраняемых территорий
6. Земли лесного фонда
7. Земли водного фонда
8. Земли запаса

1.2.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию акцентировать внимание на видах объектах права собственности на землю. Отметить, что не могут предоставляться в частную собственность земельные участки, отнесенные к землям: изъятым из оборота (например, государственные природные заповедники и национальные парки); ограниченным в обороте (например, из состава земель лесного фонда). Обязательные характеристики объекта права собственности на землю: индивидуализация (кадастровый номер, определенные границы и месторасположение, площадь, целевое назначение и вид разрешенного использования); качественные характеристики земельного участка (доли земли); кадастровая оценка; оборотоспособность; делимость (соответствующий размер).

1.2.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению различных объектов права собственности, понятие земельного участка. Земельный фонд подразделяется на:

земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов), садоводческих товариществ и дачного строительства; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса

1.3 Практическое занятие №3 (2 часа).

Тема: «Правомочия собственника в праве собственности на землю»

1.3.1 Задание для работы:

1. Владение земельным участком
2. Пользование земельным участком

1.3.2 Краткое описание проводимого занятия:

При подготовке к занятию необходимо отметить, что одним из основных вопросов темы является вопрос о содержании права собственности. Необходимо твердо запомнить правомочия собственника, составляющие содержание данного права, а именно: право владения, право пользования, право распоряжения, право истребования вещи из чужого незаконного владения,

право пользования плодами вещи. Важным вопросом является также защита права собственности.

1.3.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и навыки по выявлению и определению понятия основных правомочий собственника, таких как владение, пользование и распоряжение земельным участком. Студент обладает навыками принятия самостоятельных решений и совершения иных юридических действий в точном соответствии с законом по профилактике правонарушений при пользовании, владении и распоряжении земельным участком