

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

**Методические рекомендации для  
самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

**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 очная**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Организация самостоятельной работы.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Методические рекомендации по самостоятельному изучению вопросов.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Методические рекомендации по подготовке к занятиям.....</b>	<b>11</b>
3.1 ПЗ-1 Понятие и субъекты права собственности на землю.....	11
3.2 ПЗ-2 Объекты права собственности на землю.....	11
3.3 ПЗ-3 Правомочия собственника в праве собственности на землю.....	11
3.4 ПЗ-4,5,6 Другие вещные права на землю.....	12
3.5 ПЗ-7 Защита права собственности и иных вещных прав на землю.....	12
3.6 ПЗ-8 Порядок прекращения права собственности на земельный участок....	13

# 1. ОРГАНИЗАЦИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

## 1.1 Организационно-методические данные дисциплины

№ П.П ·	Наименование темы	Общий объем часов по видам самостоятельной работы (из табл.5.1 РПД)				
		подготовка курсового проекта (работы)	подготов ка реферата /эссе	Индивидуальн ые домашние задания (ИДЗ)	Самостоятельное изучение вопросов (СИБ)	подготовка к занятиям (ПКЗ)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Понятие и субъекты права собственности на землю				4	4
2	Объекты права собственности на землю				6	6
3	Правомочия собственника в праве собственности на землю				4	4
4	Другие вещные права на землю				6	16
5	Защита права собственности и иных вещных прав на землю				х	2
6	Порядок прекращения права собственности на земельный участок				х	2
	ИТОГО				20	34

## **2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ**

### **2.1 Понятие собственности**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Собственностью называют все те вещи и имущество, кроме того, имущественные права субъекта права, которые защищаются правовыми нормами от противоправных посягательств. Говоря о таком понятии, как формы собственности в РФ, необходимо понимать, что представляет собой тип рассматриваемого термина. Основные формы собственности показываются определенным этапом в совершенствовании этого правового института. Формой собственности можно назвать принадлежность ресурсов и продуктов производства субъектам права. Взаимопроникновение форм и типов собственности не вызывает никаких сомнений. Они определяются определенными историческими условиями и получают свое развитие в пределах той или иной государственной формации. Что касается такого процесса, как понятие и формы собственности в РФ, то в настоящий период времени можно увидеть пару типов собственности. Это общий и частный вид собственности. История происхождения частной собственности довольно банальна. Она произошла от частного производства, например, от торговли и ремесла. Наличие частной собственности у субъекта права предполагает, что отдельные лица считают, что средства производства и продукты производства относятся к личным своим приобретениям. Частная собственность в современном экономическом обороте является фундаментом государственного и экономического строя страны. Владельцы частной собственности в самостоятельном порядке принимают волевые решения экономического свойства. Формы собственности в РФ рассматриваемого вида предполагают наличие субъектов, которым она принадлежит. К ним относят как граждан, так и организации. Наличие у фигур права частной собственности приводит к тому, что деятельность экономического характера на территории страны ведется ответственно и эффективно.

### **2.2 Право собственности в системе вещных прав**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Гражданское законодательство разделяет все гражданские права на вещные и обязательственные. Вещное право – одна из важнейших частей гражданского права. Суть его состоит в том, что субъект этого права удовлетворяет свои интересы, воздействуя на вещь, находящуюся в сфере его деятельности непосредственно.

Вещные права можно разделить на две группы:

- право собственности
- другие вещные права.

Право собственности по объему правомочий выгодно отличается от других вещных прав. Собственник обладает наиболее полными и широкими полномочиями, которые ограничены только законодательными актами.

Система вещных прав, закрепленных в действующем российском законодательстве, наряду с правом собственности как наиболее полным вещным правом включает право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК); постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК); сервитуты (ст. 274, 277 ГК); право хозяйственного ведения (ст. 294 ГК); право оперативного управления имуществом (296 ГК).

### **2.3 Ограничения права собственности**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Ограничения права собственности, в особенности земельной собственности, существовали с древнейших времен. При мелкой земельной собственности эксплуатация участка часто вызывала необходимость в использовании соседнего участка (например, брать воду у соседа при отсутствии своего источника).

Законные ограничения собственности были введены еще законами XII таблиц и в новейшей литературе названы легальными сервитутами. Сюда относились четыре.

(1) Собственник участка обязан допускать на свой участок через день соседа для сбора плодов, падающих с деревьев, растущих на участке соседа.

(2) Перевешивание ветвей дерева и перерастание самого дерева на соседний участок дают собственнику этого последнего право самому срезать свисающие до 15 футов ветви или срубить дерево, если этого не сделает сосед.

(3) Собственник не обязан терпеть надстройку соседа над границей своего участка, равно как и выпячивание стены более чем на полфута.

(4) Собственник обязан допускать за определенное вознаграждение проход через его участок к оказавшимся на нем местам погребения.

### **2.4 Виды собственности в классический период**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

В древнейшем праве собственность имела однородный характер. Однородностью собственности римское право закончило свой путь в законодательстве Юстиниана. В классическую же эпоху, под определяющим

влиянием изменений в характере экономических отношений, формы собственности разветвлялись и появлялись новые виды собственности. Однако все эти виды сохраняли свой рабовладельческий характер.

Прежде всего, смягчился формализм прежней квинтской собственности, и появилась более гибкая преторская собственность. Выделилось вступившее в широкий оборот право собственности перегринов. Наконец, встал вопрос о признании прав частных лиц на провинциальные земли. Этим определяется порядок дальнейшего рассмотрения видов собственности. Квинтская собственность. Собственность перегринов. Провинциальная собственность. Добросовестное владение и бонитарная собственность. Собственность в праве Юстиниана.

## **2.5 Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа (ст. 29 Земельного кодекса).

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

## **2.6 Пожизненное наследуемое владение земельным участком**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком – это еще один из видов вещных прав, регулируемых гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

1.4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут): понятие и общая характеристика.

2. Обязательственные права на землю: понятие, сущность и юридическая природа.

Обязательство – это относительное правоотношение, опосредующее товарное перемещение материальных благ, в котором одно лицо (должник) по требованию другого лица (кредитора) обязано совершить действия по предоставлению ему определенных материальных благ.

2.1. Аренда земельных участков: понятие, содержание и сроки. По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или временное пользование.

2.2. Безвозмездное срочное пользование земельными участками подразумевает их передачу в безвозмездное временное пользование одной стороной другой стороне, а последняя обязуется вернуть в надлежащем состоянии в обусловленный договором срок законному владельцу земельного участка.

### **2.7 Земли особо охраняемых территорий**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Земли особо охраняемых территорий и объектов - это одна из категорий земель Российской Федерации, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, и для которых установлен особый правовой режим.

### **2.8 Земли лесного фонда**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Земли лесного фонда – это самая большая по площади категория земель. Эти земли служат главным средством производства в лесном хозяйстве.

Использование и охрана лесов находятся в прямой зависимости от состояния земель данной категории. В свою очередь эксплуатация лесных ресурсов оказывает непосредственное влияние на состояние земель лесного фонда.

### **2.9 Возмездное приобретение прав на земельные участки**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения. Особенности купли-продажи земельных участков. Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах). Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства.

3. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение: проблемы законодательной регламентации и правоприменения.

4. Ограничения оборотоспособности земельных участков: случаи, порядок и условия.

### **2.10 Право собственности на землю физических лиц**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Право частной собственности охраняется законом. Граждане РФ вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом для удовлетворения личных потребностей, для предпринимательской деятельности и для иных, не запрещенных законом, видов деятельности. В то же время ст. 213 ГК РФ, предоставляя гражданам и юридическим лицам право иметь в собственности любое имущество: а) делает исключением для отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не могут принадлежать гражданам или юридическим лицам. б) не ограничивает количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом.

### **2.11 Право собственности на землю юридических лиц**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Гражданское законодательство предусматривает, что с момента внесения имущества в уставный (складочный) капитал и государственной регистрации соответствующих юридических лиц учредители (участники) названных юридических лиц утрачивают право собственности на это имущество. Кроме того, ст. 213 ГК РФ устанавливает следующие последствия в отношении имущества физических лиц, являющихся учредителями (участниками, членами):

- 1) коммерческих и некоммерческих организаций, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником;
- 2) общественных и религиозных организаций, благотворительных и иных фондов.

Эти юридические лица также являются собственниками приобретенного ими имущества и могут использовать его лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Учредители этих организаций утрачивают право на имущество, переданное ими в собственность соответствующей организации. В случае ликвидации такой организации ее имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов,



используется в целях, указанных в ее учредительных документах. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), имущества, полученного в результате предпринимательской деятельности, а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

В соответствии с гражданским законодательством юридические лица вправе:

- 1) в процессе предпринимательской деятельности осуществлять сделки, не противоречащие закону;
- 2) передать право пользования имуществом третьему лицу;
- 3) в порядке распоряжения имуществом совершать с ним действия, которые не противоречат закону.

## **2.12 Понятие и общие характеристики ограниченных вещных прав**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Известные еще римскому частному праву вещные права не сразу прижились в отечественном праве, и до сих пор они не составляют достаточно цельной системы. Так, не смотря на расширение круга вещных прав в начале 1960-х гг. на основе трудов академика А. В. Бенедиктова и других ученых-юристов, когда в гражданское законодательство было включено такое вещное право, как право оперативного управления государственным или иным общественным имуществом, разд. II ГК (ст. 209–306) называется не «Вещное право», а «Право собственности и другие вещные права». В соответствии со ст. 216 ГК вещными, наряду с правом собственности, признаны следующие права лиц, не являющихся собственниками:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК);
- сервитута (ст. 274, 277 ГК);
- право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК) и право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК).

## **2.13 Право застройки земельного участка**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

1. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии

соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

2. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

#### **2.14 Понятие и гражданско-правовые способы защиты вещных прав**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Можно выделить следующие способы защиты:- признания права;- признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки;- публично-правовые способы защиты (неприменение судом противоречащего закону акта органа публичной власти или признания его недействительным);- возмещения убытков;- самозащиты права.

**Виндикационный иск** – иск об истребовании имущества его собственником из чужого незаконного владения; внедоговорное (стороны спора не связаны обязательством по поводу спорной вещи) требование невладельца к фактическому владельцу имущества о возврате последнего в натуре.

#### **2.15 Защита прав владельца, не являющегося собственником**

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности

Согласно ст.305 ГК РФ, лицу, не являющемуся собственником, но владеющему имуществом по закону или договору, предоставляются права для защиты права собственности. В силу статей 301, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не являющееся собственником, но владеющее имуществом на праве хозяйственного ведения, вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения. Появление и развитие в гражданском законодательстве защиты прав владельца не собственника обусловлено заботой, как об интересах собственников, так и непосредственно владельцев имущества. Это диктуется потребностями гражданского оборота, нуждающегося в гарантиях стабильности владения имуществом, служащего для выполнения определенных хозяйственных, бытовых и иных функций и удовлетворения соответствующих запросов участников договорных отношений.

### **3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ**

#### **3.1 ПЗ – 1 Понятие и субъекты права собственности на землю**

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты: 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. В обязательственных отношениях управомоченное лицо может удовлетворить свой интерес лишь с помощью определенных действий обязанного лица (по передаче имущества, производству работ, оказанию услуг и т.д.). Вещные права (за исключением права собственности) имеют ограниченный характер и содержание, поскольку речь идет о праве на чужое, уже принадлежащее кому-то имущество.

#### **3.2 ПЗ-2 Объекты права собственности на землю**

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты. Объекты права собственности граждан. В собственности граждан может находиться любое имущество, за определенными исключениями, установленными законом (п. 1 ст. 213 ГК).

Не может принадлежать гражданам имущество, изъятое из оборота (радиоактивные материалы, военная техника и т.д.). Перечень таких объектов устанавливается законом. Объекты, ограниченные законом в обороте, могут принадлежать гражданам только при наличии специального разрешения (газовое или охотничье оружие и пр.).

#### **3.3 ПЗ-3 Правомочия права собственника в праве собственности на землю**

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты: владение вещью на законном основании называется

титულным (законным); пользоваться вещью, то есть эксплуатировать (использовать) вещь путем извлечения из нее присущих полезных свойств; распоряжаться вещью, то есть определять ее юридическую судьбу (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т. п.). Наряду с этим собственник, по общему правилу, несет бремя содержания имущества (ст. 210 ГК) и риск его случайной гибели или повреждения (ст. 211 ГК). Право собственности

бессрочно и опирается непосредственно на закон. Право собственности защищено от нарушений со стороны любых третьих лиц (абсолютная защита).

### **3.4 ПЗ-4,5,6 Другие вещные права на землю**

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты. Категория вещных прав включает не только право собственности, но и иные вещные права. Среди всех известных вещных прав самым широким по содержанию, т.е. по объему правомочий обладателя, является право собственности. Остальные вещные права принято называть ограниченными, поскольку они значительно уже по объему, чем право собственности и всегда представляют собою право на чужую вещь (имущество). Это означает, что некое имущество уже присвоено, имеет собственника, однако может находиться в пользовании и даже владении третьего лица. Перечень ограниченных вещных прав, закрепленных в ГК (ст.216), весьма немногочислен. Закон называет право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом и сервитуты. Вместе с тем, сам ГК и вместе с ним отдельные специальные законы содержат нормы, устанавливающие и иные, не поименованные официально, ограниченные вещные права. В качестве примера можно привести право пользования жилым помещением членами семьи нанимателя (ст. 292 ГК).

### **3.5 ПЗ-7 Защита права собственности и иных вещных прав на землю**

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты. Понятие виндикационного иска. Среди гражданско-правовых средств защиты права собственности особое место занимают иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения - виндикационные иски. Хотя в судебно-арбитражной практике они встречаются не столь часто, как обязательственно-правовые требования, их предупредительно-воспитательную роль в обеспечении неприкосновенности частной, государственной и муниципальной собственности от незаконного завладения трудно переоценить. Кроме того, правила виндикации (ст.ст. 301-303 ГК) представляют большой теоретический и практический интерес, выходящий далеко за рамки рассматриваемого института. Наряду с истребованием имущества из чужого незаконного владения, собственник (титальный владелец) в соответствии со ст. 304 ГК РФ может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Такое право обеспечивается ему с помощью негаторного иска. Негаторный иск (иск об устранении препятствий в осуществлении вещного права, не связанных с лишением владения) также пришел к нам из классического римского права.

Препятствия в осуществлении вещных прав могут выражаться, например, в возведении строения на соседнем участке, которое препятствует доступу света в окна.

### **3.6 ПЗ-8 Порядок прекращения права собственности на земельный участок**

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты: Право собственности прекращается при наступлении определенных юридических фактов. Чаще всего это происходит по воле самого собственника при совершении им сделок по отчуждению имущества. При этом право собственности возникает у других лиц. В связи с этим такие юридические факты можно рассматривать и как основания возникновения права собственности. Существуют основания, предусматривающие принудительное изъятие у собственника имущества в случаях прямо предусмотренных законом. К ним, в частности, относятся: обращение взыскания имущества по обязательствам собственника; отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу; отчуждение имущества в связи с изъятием земельного участка; выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей и домашних животных; изъятие у собственника имущества в интересах общества, осуществляемое по решению государственных органов при стихийных бедствиях, авариях, эпидемиях и иных чрезвычайных обстоятельствах, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция); безвозмездное изъятие имущества у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).