

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

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

Б3. В. ДВ. 6.2. Порядок оформления прав на земельные участки

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Профиль образовательной программы земельно-правовой

Форма обучения очная

СОДЕРЖАНИЕ

1. Организация самостоятельной работы.....	3
2. Методические рекомендации по самостоятельному изучению вопросов.....	4
3. Методические рекомендации по подготовке к занятиям.....	7
3.1. Практическое занятие №1. Правовое регулирование образования земельных участков.....	7
3.2. Практическое занятие №2. Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков.....	8
3.3. Практическое занятие №3. Основания возникновения прав на землю.....	8
3.4. Практическое занятие №4. Землеустроительная документация.....	8
3.5. Практическое занятие №5. Полномочия органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета и контроля над кадастровой деятельностью.....	8
3.6. Практическое занятие №6. Государственный кадастр недвижимости.....	9
3.7. Практическое занятие №7. Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество.....	9

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)	подготовка реферата/эссе	индивидуальные домашние задания (ИДЗ)	самостоятельное изучение вопросов (СИВ)	подготовка к занятиям (ПкЗ)
1	2	3	4	5	6	7
1	Тема 1. Правовое регулирование образования земельных участков.	-	-	-	4	4
2	Тема 2. Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков	-	-	-	4	6
3	Тема 3. Основания возникновения прав на землю.	-	-	-	4	6
4	Тема 4. Землеустроительная документация.	-	-	-	4	6
5	Тема 5. Полномочия органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета и контроля над кадастровой деятельностью.	-	-	-	3	6
6	Тема 6. Государственный кадастр недвижимости.	-	-	-	3	6
7	Тема 7. Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество	-	-	-	2	6
	Итого	64	-	-	24	40

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ

2.1. Образование искусственных земельных участков.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2.2. Какие земельные участки изымаются из оборота.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что к землям, изъятым из оборота, относятся земельные участки, занятые следующими объектами, находящимися в федеральной собственности: государственными природными заповедниками и национальными парками; зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, войска Пограничной службы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы; зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды; объектами организаций федеральной службы безопасности; объектами организаций федеральных органов государственной охраны; объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ; объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования; исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции Российской Федерации и Министерства внутренних дел Российской Федерации; воинскими и гражданскими захоронениями; инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

2.3. Назовите ограниченные в обороте земельные участки.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки: в пределах особо охраняемых природных территорий, не находящиеся в федеральной собственности; в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами; занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда; занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия; предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд; в границах закрытых административно-территориальных образований; предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных

комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров; предоставленные для нужд связи; занятые объектами космической инфраструктуры; расположенные под объектами гидротехнических сооружений; предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств; загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

2.4. Что такое общая собственность?

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

2.5. Основания прекращения права собственности на землю.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что Земельное законодательство устанавливает следующий перечень оснований прекращения права собственности на землю: 1) отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам; 2) отказ собственника от права собственности на земельный участок; 3) принудительное изъятие земельного участка у собственника. Таким образом, основания прекращения права собственности на землю можно разделить на добровольные и принудительные.

2.6. Охарактеризуйте добровольный отказ от права постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что статья 45 Земельного кодекса РФ предусматривает два способа прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения - добровольный (путем отказа от указанных прав) и принудительный. В соответствии с п. 1 ст. 45 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 ЗК РФ. При этом в п. 1 ст. 53 указано, что отказ лица от осуществления принадлежащего ему права на земельный участок не влечет за собой прекращение соответствующего права. А при отказе лица от права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком распоряжение данным земельным участком осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом

местного самоуправления, названными ст. 29 ЗК РФ (п. 3 ст. 53). Наделив субъектов указанных ограниченных вещных прав правом отказаться от их осуществления, законодатель тем не менее не установил механизма реализации этого права.

2.7. Судебная практика по приобретению прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

При изучении вопроса необходимо проанализировать судебную практику по приобретению прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

2.8. Объекты землеустройства.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что объекты землеустройства — это территории субъектов РФ, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков (ст. 1 Закона о землеустройстве).

2.9. Внутрихозяйственное землеустройство.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что внутрихозяйственное землеустройство проводится после того, как проработаны и решены в экономическом, экологическом, правовом и техническом отношении все вопросы организации данного землепользования (землевладения), то есть после завершения межхозяйственного землеустройства и выдачи землевладельцу (землепользователю) необходимых документов. Внутрихозяйственное землеустройство — это комплекс мероприятий по организации использования и охране земли, организации территории в границах (внутри землевладения (землепользования) сельскохозяйственного предприятия.

2.10. Полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что к полномочиям Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства относятся: установление порядка проведения землеустройства; координация деятельности федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления при проведении землеустройства; проведение землеустройства на землях, находящихся в федеральной собственности; принятие нормативных правовых актов о землеустройстве; установление порядка государственной экспертизы землеустроительной документации; организация и осуществление федерального государственного надзора в области землеустройства; разработка, согласование и реализация генеральной схемы землеустройства территории Российской Федерации; управление государственным фондом данных, полученных в результате проведения землеустройства; другие установленные федеральными законами полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства.

2.11. В каких случаях проведение землеустройства носит обязательный характер?

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях: изменения границ объектов землеустройства; предоставления и изъятия земельных участков; определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства; перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства; выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям; проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

2.12. Общая характеристика ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При изучении вопроса необходимо проанализировать ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

2.13. Дайте понятие ЕГРП, состав его сведений.

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности, что Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях и ведется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются: дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество; книги учета документов.

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект. Книги учета документов содержат данные о: принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; выданных свидетельствах о государственной регистрации прав; выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ

3.1. Практическое занятие №1. Правовое регулирование образования земельных участков.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания, в частности на особенности образования земельного участка при выделении на местности земельной доли. Раскрыть требования к образуемым и измененным земельным участкам. Охарактеризовать особенности образования земельных участков при разделе, объединении, перераспределении, выделе земельных участков. Знать определения раздела, объединения,

перераспределения и выдела земельного участка. Проанализировать различные точки зрения ученых по понятию оборота земельных участков. Изучить, какие земли изъяты из оборота.

3.2. Практическое занятие №2. Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на изучение понятия и содержания права собственности на земельный участок. Проанализировать особенности правового регулирования права собственности на землю в земельном и гражданском законодательстве. Охарактеризовать право частной собственности на земельный участок и право государственной и муниципальной собственности на землю.

Изучить понятие и содержание права постоянного бессрочного пользования на земельный участок, в том числе особенности правового регулирования права бессрочного пользования на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.

Рассмотреть понятие и содержание права пожизненного наследуемого владения земельным участком и особенности правового регулирования права пожизненного наследуемого владения на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.

3.8. Практическое занятие №3. Основания возникновения прав на землю.

Рекомендуем после раскрытия приведенных выше вопросов дополнительно обсудить юридические факты как основания возникновения прав на землю. Понятие. Классификацию. Проанализировать правовое регулирование оснований возникновения прав на землю в гражданском и земельном законодательстве. Изучить приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Рассмотреть возникновение прав на земельные участки на основании актов органов государственной власти и органов местного самоуправления (привести примеры). Исследовать вопрос возникновение прав на земельные участки на основании решения суда. Изучить приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

3.4. Практическое занятие №4. Землеустроительная документация.

Рекомендуем изучить общую характеристику и виды землеустроительной документации. Просмотреть карту (план) объекта землеустройства. Знать, что представляют тематические карты и атласа состояния и использования земель. Изучить понятие экспертизы землеустроительной документации. Проанализировать порядок согласования и утверждение земельной документации.

3.5. Практическое занятие №5. Полномочия органов государственной власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета и контроля над кадастровой деятельностью.

Необходимо проанализировать полномочия органов исполнительной власти Российской Федерации в сфере осуществления государственного кадастрового учета. Изучить историю создания Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Знать основные функции Федеральной службы регистрации, кадастра и

картографии. Рассмотреть организацию деятельности Росреестра и структуру Росреестра и полномочия подведомственных бюджетных учреждений.

Проанализировать информационное взаимодействие Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии с органами государственной власти Российской Федерации и потребителями услуг. Исследовать вопрос о контроле и надзоре за соблюдением органами государственной власти законодательства в сфере осуществления государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности. Контроль качества кадастровых работ, выполняемых кадастровыми инженерами.

3.6.Практическое занятие №6.Государственный кадастр недвижимости.

Рекомендуем после раскрытия приведенных выше вопросов дополнительно обсудить общую характеристику закона о кадастре. Исследовать понятие государственного кадастра недвижимости, состав его сведений. Порядок действий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества. Знать, что такое: кадастровая деятельность, кадастровые документы. Требования предъявляемые к кадастровым инженерам.

3.7.Практическое занятие №7.Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество

Рекомендуем после раскрытия приведенных выше вопросов дополнительно обсудить основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Дать общую характеристику закона о государственной регистрации прав. Рассмотреть порядок государственной регистрации прав и сделок. Знать понятие Единого государственного реестра прав (ЕГРП). Охарактеризовать общедоступность сведений, содержащихся в ЕГРП.