

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

**Оценочные материалы
для проведения текущего контроля
и промежуточной аттестации обучающихся**

М2.В.ДВ.02.02 Прекращение права собственности на землю

Направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция

**Профиль подготовки Природоресурсное право, экологическое право,
земельное право**

Квалификация выпускника магистр

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.

Наименование и содержание компетенции

Способностью разрабатывать нормативные правовые акты ПК-1

Знать:

Этап 1 предмет, систему и основные понятия курса;

Этап 2. цели, задачи и принципы земельного права;

Уметь:

Этап 1: использовать полученные знания в практической деятельности государственных и правоохранительных органов;

Этап 2: использовать полученные знания при расследовании правонарушений и преступлений в данной сфере;

Навыки и (или) опыт деятельности:

Этап 1: навыками работы с правовыми актами; навыками анализа нормативно-правовых актов, учебной и научной теории, правоприменительной практики;

Этап 2: навыками разрешения правовых проблем и коллизий; навыками применения законодательных норм.

Наименование и содержание компетенции

Способностью выявлять, пресекать, раскрывать и расследовать правонарушения и преступления ПК-4

Знать:

Этап 1 предмет, систему и основные понятия курса, земельное и гражданское законодательство;

Этап 2. практику применения законодательства в данной сфере;

Уметь:

Этап 1: анализировать нормативные акты и документы в данной области юриспруденции;

Этап 2: использовать полученные знания в практической деятельности государственных и правоохранительных органов;

Навыки и (или) опыт деятельности:

Этап 1: навыками работы с правовыми актами; навыками анализа нормативно-правовых актов, учебной и научной теории, правоприменительной практики;

Этап 2: навыками разрешения правовых проблем и коллизий; навыками применения законодательных норм;

Наименование и содержание компетенции

Способностью осуществлять предупреждение правонарушений, выявлять и устранять причины и условия, способствующие их совершению ПК-5

Знать:

Этап 1 основные положения земельного права и гражданского права, земельного и гражданского законодательства;

Этап 2. принципы гражданского и земельного законодательства и иных нормативных правовых актов, принятых на их основе;

Уметь:

Этап 1: использовать источники и основополагающие понятия теории земельного и гражданского права в профессиональной деятельности юриста;

Этап 2: применять нормы земельного и гражданского права, юридически грамотно составлять договоры и иные документы, регулируемые нормами земельного и гражданского законодательства;

Навыки и (или) опыт деятельности:

Этап 1: владеть юридической терминологией;

Этап 2: навыками анализа правоприменительной практики в земельном праве;

2.Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования.

Таблица 1 - показатели и критерии оценивания компетенций на 1 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Способы оценки
			1 2 3 4
ПК-1	Способностью разрабатывать нормативные правовые акты	<p>Знать: Этап 1 предмет, систему и основные понятия курса;</p> <p>Уметь: Этап 1: использовать полученные знания в практической деятельности государственных и правоохранительных органов;</p> <p>Навыки и (или) опыт деятельности: Этап 1: навыками работы с правовыми актами; навыками анализа нормативно-правовых актов, учебной и научной теории, правоприменительной практики;</p>	<p>Навыки и (или) опыт деятельности: Этап 1: навыками работы с правовыми актами; навыками анализа нормативно-правовых актов, учебной и научной теории, правоприменительной практики;</p>
ПК-4-	Способностью выявлять, пресекать, раскрывать и расследовать правонарушения и преступления	<p>Знать: Этап 1 предмет, систему и основные понятия курса, земельное и гражданское законодательство;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - тестирование; - индивидуальное собеседование, - письменные ответы на вопросы - контрольные тестовые задания

		<p>Уметь: Этап 1: анализировать нормативные акты и документы в данной области юриспруденции;</p> <p>Навыки и (или) опыт деятельности: Этап 1: навыками работы с правовыми актами; навыками анализа нормативно- правовых актов, учебной и научной теории, правоприменительн ой практики;</p>	
ПК 5 -	Способностью осуществлять предупреждение правонарушений, выявлять и устранять причины и условия, способствующие их совершению	<p>Знать: основные положения земельного права и гражданского права, земельного и гражданского законодательства;</p> <p>Уметь: использовать источники и основополагающие понятия теории земельного и гражданского права в профессиональной деятельности юриста;</p> <p>Навыки и (или) опыт деятельности: владеть юридической терминологией;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - тестирование; - индивидуальное собеседование, - письменные ответы на вопросы - контрольные тестовые задания

Таблица 2 - показатели и критерии оценивания компетенций на 2 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Способы оценки
1 ПК-1	2 Способностью разрабатывать нормативные	3 Знать: Этап 2. цели, задачи и принципы	4 <ul style="list-style-type: none"> - тестирование; - индивидуальное собеседование,

	правовые акты земельного права;	Уметь: Этап 2: использовать полученные знания при расследовании правонарушений и преступлений в данной сфере;	- письменные ответы на вопросы - контрольные тестовые задания
ПК-4	Способностью выявлять, пресекать, раскрывать и расследовать правонарушения и 6 преступления	Знать: Этап 2. практику применения законодательства в данной сфере; Уметь: Этап 2: использовать полученные знания в практической деятельности государственных и правоохранительных органов;	- тестирование; - индивидуальное собеседование, - письменные ответы на вопросы - контрольные тестовые задания
ПК 5	Способностью осуществлять предупреждение правонарушений, выявлять и устранять причины и условия,	Знать: принципы земельного законодательства и иных нормативных правовых актов, принятых на их	- тестирование; - индивидуальное собеседование, - письменные ответы на вопросы - контрольные тестовые задания

	способствующие их совершению	основе; Уметь: применять нормы земельного права, юридически грамотно составлять договоры и иные документы, регулируемые нормами земельного законодательства;	
		Навыки и (или) опыт деятельности: навыками анализа правоприменительной практики в земельном праве;	

3.Шкала оценивания.

Университет использует систему оценок соответствующего государственным регламентам в сфере образования и позволяющую обеспечивать интеграцию в международное образовательное пространство. Система оценок и описание систем оценок представлены в таблицах 3 и 4.

Таблица 3 - Система оценок

Диапазон оценки, в баллах	Экзамен		Зачет
	европейская шкала (ECTS)	традиционная шкала	
[95;100]	A – (5+)		
[85;95)	B – (5)	отлично – (5)	
[70;85)	C – (4)	хорошо – (4)	зачтено
[60;70)	D – (3+)		
[50;60)	E – (3)	удовлетворительно – (3)	
[33,3;50)	FX – (2+)		
[0;33,3)	F – (2)	неудовлетворительно – (2)	незачтено

Таблица 4 - Описание системы оценок

ECTS	Описание оценок	Традиционная шкала
A	Превосходно – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.	
B	Отлично – теоретическое содержание курса	отлично (зачтено)

	<p>освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения большинства из них оценено числом баллов, близким к максимальному.</p> <p>Хорошо – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено максимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.</p> <p>Удовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий, возможно, содержат ошибки.</p>	хорошо (зачтено)
D		удовлетворительно (зачтено)
E	<p>Посредственно – теоретическое содержание курса освоено частично, некоторые практические навыки работы не сформированы, многие предусмотренные программой обучения учебные задания не выполнены, либо качество выполнения некоторых из них оценено числом баллов, близким к минимальному</p>	удовлетворительно (незачтено)
FX	<p>Условно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, необходимые практические навыки работы не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, либо качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному; при дополнительной самостоятельной работе над материалом курса возможно повышение качества выполнения учебных заданий.</p>	неудовлетворительно (незачтено)
F	<p>Безусловно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо</p>	

	значимому повышению качества выполнения учебных заданий.	
--	---	--

4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.

ПК-1 - Способностью разрабатывать нормативные правовые акты. Этап 1.

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: предмет, систему и основные понятия курса;	<ol style="list-style-type: none"> Гражданско-правовые сделки как основание прекращения права собственности на земельный участок. Прекращение права собственности на земельный участок, который не может ему принадлежать Значение решения суда в прекращении права собственности на земельный участок.
Уметь: использовать полученные знания в практической деятельности государственных и правоохранительных органов;	<ol style="list-style-type: none"> Охарактеризуйте юридический факт прекращения права собственности на землю. Постановлением областной администрации заводу «Радон» выделили в пользование земельный участок площадью 10 га для строительства новых цехов. Из-за изменений в финансировании строительства завод в течение 3-х лет не смог приступить к освоению данного участка, и 5 га предоставленных земель по приказу директора завода были переданы во временное пользование рабочим и служащим предприятия для занятия огородничеством. Районная администрация поставила вопрос об изъятии этих земель для передачи их мебельному комбинату, у которого имелись средства на расширение производства. Директор завода заявил, что развитие производства и освоение указанных площадей предусматриваются перспективным планом предприятия. <i>Какое решение должна принять районная администрация?</i> <i>Назовите основания прекращения права землепользования предприятий и организаций.</i> <i>Какова компетенция районной администрации в регулировании земельных отношений?</i> 3. Является ли основанием прекращения права собственности на землю нецелевое использование земельного участка?
Навыки и (или) опыт деятельности: навыками работы с правовыми актами; навыками анализа нормативно-	<ol style="list-style-type: none"> Решите тест: При предоставлении и изъятии земельных участков проводится: + 1) землестроительные работы 2) мониторинг земель 3) межевание земель 4) изменение границ земельных участков

<p>правовых актов, учебной и научной теории, правоприменительной практики;</p>	<p>5) мониторинг земель и межевание земель 6) землеустроительные работы и мониторинг земель 2. В чём значение административных актов, являющихся основанием прекращения права собственности на земельный участок? 3. Лесопарковое территориальное объединение обратилось в арбитражный суд с иском к районной администрации о признании недействительным ее постановления об изъятии у лесхоза земельного участка и предоставлении его муниципальному предприятию на праве постоянного (бессрочного) пользования. В обоснование своих требований истец сослался на то, что земельный участок находится в составе лесов 1 группы, поэтому его изъятие произведено органом, не имеющим полномочий на принятие такого решения. <i>Решите дело.</i></p>
--	--

ПК-1 Способностью разрабатывать нормативные правовые акты Этап 2.

<p>Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности</p> <p>Знать: цели, задачи и принципы земельного права;</p>	<p>Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности</p> <p>1. Что такое система принципы земельного права? 2. Дайте характеристику земельного права, как отрасли права. 3. Общеправовой принцип земельного законодательства это принцип: 1) целевого использования земель 2) устойчивости прав на землю + 3) стимулирования рационального использования земель 4) комплексного подхода в использовании земель 5) платности 6) приоритета сельскохозяйственных земель</p>
<p>Уметь: использовать полученные знания при расследовании правонарушений и преступлений в данной сфере;</p>	<p>1. Дайте понятие правоохранительным земельным отношениям. Приведите примеры. 2. Фермер Петров, арендующий земельный участок сельскохозяйственного назначения у фермера Козлова, построил на данном участке теплицу для выращивания и последующей продажи овощной рассады на рынке. Козлов, узнав об этом, обратился в арбитражный суд с исковым заявлением, где указал, что в число прав арендатора не входит право на продажу земли с арендуемого земельного участка.</p>
<p>Навыки и (или) опыт деятельности: навыками разрешения правовых</p>	<p><i>Правомерно ли в данном случае заключение договора аренды земельного участка?</i> Какое решение должен принять арбитражный суд? 3. Определите полномочия земельных надзорных органов. Какова их роль в регулировании земельных отношений? 1. Назовите основания конфискации земельного участка. 2. Изучите судебную практику по делам, связанным с конфискацией и реквизицией земельных участков. 3. Основанием прекращения права постоянного (бессрочного</p>

проблем и коллизий; навыками применения законодательных норм.	<p>пользования) не является:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) отказ землепользователя от права 2) изъятие для государственных или муниципальных нужд + 3) проведение проектно-изыскательских работ 4) неустранимые совершенные умышленные земельные правонарушений 5) заключение с органом местного самоуправления договора аренды 6) оформление права собственности
---	---

ПК-4 - Способностью выявлять, пресекать, раскрывать и расследовать правонарушения и б преступления Этап 1.

<p>Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности</p> <p>Знать: предмет, систему и основные понятия курса, земельное и гражданское законодательство;</p>	<p>Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности</p> <p>2. Назовите правовые основы прекращения права собственности на земельный участок, который не может ему принадлежать</p> <p>3. В чём значение решения суда в прекращении права собственности на земельный участок?</p> <p>4. Охарактеризуйте административные акты, как основания прекращения права собственности на земельный участок.</p>
<p>Уметь: анализировать нормативные акты и документы в данной области юриспруденции;</p>	<p>1. Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к учреждению юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о признании незаконным отказа последнего в государственной регистрации договора купли - продажи земельного участка, заключенного с фондом муниципального имущества, обязанности учреждения юстиции произвести его регистрацию и выдаче истцу свидетельства о государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок.</p> <p>При рассмотрении дела было установлено, что земельный участок, являющийся предметом купли - продажи по договору, по данным государственного земельного кадастра относится к землям лесного фонда (леса 1-й группы).</p> <p>Кроме того, он расположен в уникальном месте с оригинальными природно-климатическими условиями, относится к землям оздоровительного назначения и в силу пункта 1 статьи 16 Федерального закона "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" является особо охраняемым природным объектом.</p> <p><i>Какое решение должен принять арбитражный суд?</i></p> <p>2. Отказ лица от права на земельный участок не влечет:</p> <p>1) перевод земельного участка в режим бесхозяйной недвижимой вещи</p>

	<p>2) перевод земельного участка в состав земель государственного фонда</p> <p>3) перевод земельного участка в состав земель муниципального фонда</p> <p>+ 4) прекращение соответствующего права на земельный участок</p> <p>5) перевод земельного участка в состав земель лесного фонда</p> <p>6) перевод земельного участка в состав земель водного фонда</p> <p>3. Порядок рассмотрения земельных споров, не предусмотренный действующим законодательством:</p> <p>+ 1) административный</p> <p>2) судебный</p> <p>3) третейское разбирательство</p> <p>4) судебный и третейское разбирательство</p> <p>5) административный и третейское разбирательство</p> <p>6) судебный, административный и третейское разбирательство</p>
<p>Навыки и (или) опыт деятельности: навыками работы с правовыми актами; навыками анализа нормативно-правовых актов, учебной и научной теории, правоприменительной практики;</p>	<p>1. В 1979 году гражданам Иванцову В. И Верину А. (брату и сестре) было завещено домовладение с земельным участком в городе в равных долях. Иванов В. получил квартиру от предприятия, где и проживает в настоящее время.</p> <p><i>Может ли Иванов В. приватизировать землю в своей доле домовладения?</i></p> <p><i>Каков порядок закрепления наследования земельного участка?</i></p> <p>2. Какое соотношение норм земельного и гражданского законодательства в разрешении проблем гражданского оборота земель?</p> <p>3. Объясните порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника;</p>

ПК-4 - Способностью выявлять, пресекать, раскрывать и расследовать правонарушения и б преступления . Этап 2.

<p>Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности</p>	<p>Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности</p>
<p>Знать: практику применения законодательства в данной сфере;</p>	<p>1. Объясните порядок определения выкупной цены земельного участка;</p> <p>2. Расскажите порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд; права собственника земельного участка при выкупе его участка для государственных или муниципальных нужд</p> <p>3. Аренда земельного участка прекращается по нижеперечисленным основаниям, за исключением:</p> <p>+ 1) неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного строительства в течение 2 лет</p>

	<p>2) использование земельного участка не по целевому назначению 3) использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия земель 4) использование земельного участка, которое приводит к значительному ухудшению экологической обстановки 5) реквизиция земельного участка компетентным органом власти 6) истечение срока аренды земельного участка</p>
<p>Уметь: использовать полученные знания в практической деятельности государственных и правоохранительных органов;</p>	<p>1. Объясните порядок возмещения собственнику земельного участка убытков, причиненных в связи с временным ограничением его прав при реквизиции земельного участка; 2. Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к учреждению юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о признании незаконным отказа последнего в государственной регистрации договора купли - продажи земельного участка, заключенного с фондом муниципального имущества, обязанности учреждения юстиции произвести его регистрацию и выдаче истцу свидетельства о государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок. При рассмотрении дела было установлено, что земельный участок, являющийся предметом купли - продажи по договору, по данным государственного земельного кадастра относится к землям лесного фонда (леса 1-й группы). Кроме того, он расположен в уникальном месте с оригинальными природно-климатическими условиями, относится к землям оздоровительного назначения и в силу пункта 1 статьи 16 Федерального закона "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" является особо охраняемым природным объектом.</p> <p><i>Какое решение должен принять арбитражный суд</i></p> <p>3. Реквизиция земельного участка производится в случаях: + 1) стихийных бедствий, эпидемий, аварий 2) размещения объектов государственного значения 3) выполнения международных обязательств РФ 4) изъятия для государственных нужд 5) размещения объектов муниципального значения 6) совершения земельных правонарушений</p>
<p>Навыки и (или) опыт деятельности: навыками разрешения правовых проблем и коллизий; навыками применения законодательных норм;</p>	<p>1. Составьте исковое заявление о признании не действительным решения об изъятии земельного участка и возмещении убытков. 2. Принудительное прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, осуществляется при условии: + 1) неустраниния фактов ненадлежащего использования земельного участка 2) наложения административного взыскания 3) вынесения предупреждения о допущенных земельных правонарушениях 4) уведомления органов, предоставивших земельный участок 5) вынесения полномочным органом соответствующего</p>

	<p>распоряжения</p> <p>6) реквизиции земельного участка</p> <p>3. Укажите юридически значимые основания возникновения и прекращения земельных правоотношений.</p>
--	---

ПК-5 - Способностью осуществлять предупреждение правонарушений, выявлять и устранять причины и условия, способствующие их совершению. Этап 1

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: основные положения земельного права и гражданского права, земельного и гражданского законодательства;	<p>1. Назовите и раскройте принципы земельного права, закреплённые в Земельном Кодексе РФ.</p> <p>2. Ответьте на вопрос, какое правовое значение имеют принципы земельного законодательства?</p> <p>3. Скажите, какова роль общеправовых и специальных принципов в регулировании земельных отношений?</p>
Уметь: использовать источники и основополагающие понятия теории земельного и гражданского права в профессиональной деятельности юриста;	<p>1. Охарактеризуйте роль судебной практики в регулировании земельных отношений?</p> <p>2. Составьте полный перечень существенных условий договоров: купли-продажи, дарения, мены, аренды, ипотеки земельных участков. Какие особенности сделок они отражают?</p> <p>3. Общество с ограниченной ответственностью приобрело в собственность по договору купли-продажи здание, в результате чего на основании ст. 552 ГК РФ оно вправе пользоваться земельным участком, на котором расположено здание, на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Главным государственным инспектором по использованию и охране земель на общество было наложено административное взыскание в виде штрафа за самовольное занятие земельного участка. Общество обратилось с заявлением в суд. Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал со ссылкой на отсутствие у заявителя правоустанавливающих документов на земельный участок, в силу чего оно не может считаться надлежащим пользователем.</p> <p>Общество обратилось с заявлением о пересмотре дела в кассационную инстанцию.</p> <p><i>Определите правовую базу данного дела.</i></p> <p><i>Какое решение должен принять суд кассационной инстанции?</i></p>
Навыки и (или) опыт деятельности: владеть юридической терминологией;	<p>1. Гражданин Иванов приобрел у гражданина Сергеева по договору купли-продажи в собственность жилой дом, расположенный на земельном участке, использовавшемся на праве пожизненного наследуемого владения. Сторонами в договоре было указано, что Иванов приобретает земельный участок на праве собственности. В государственной регистрации</p>

данного договора сторонам было отказано на том основании, что земельный участок должен перейти к покупателю на том же праве, на каком он использовался прежним владельцем. Однако, поскольку земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения после вступления в силу Земельного Кодекса РФ не предоставляются, Иванову было предложено оформить земельный участок на праве аренды.

На каком титуле должен быть предоставлен земельный участок Иванову?

Каков порядок приобретения земельных участков в собственность?

Как в данном случае поступить Иванову?

2. Граждане, использующие жилое строение и земельный участок на праве общей долевой собственности, обратились с просьбой о выделении долей земельного участка в натуре и регистрации их в качестве индивидуальных собственников.

Возможно ли удовлетворение данной просьбы граждан?

К компетенции каких органов отнесено разделение участков?

При наличии каких условий возможно выделение долей земельного участка в натуре?

3. Постановлением администрации муниципального образования Васильеву для ведения личного подсобного хозяйства предоставлен земельный участок общей площадью 25 соток: 20 соток – в собственность, 5 – на праве пожизненного наследуемого владения.

Правомерно ли данное постановление администрации?

Определите порядок предоставления земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства.

Возможно ли предоставление земельного участка гражданину на указанных титулах?

ПК-5 - Способностью осуществлять предупреждение правонарушений, выявлять и устранять причины и условия, способствующие их совершению. Этап 2

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности Знать: принципы гражданского и земельного законодательства и иных нормативных правовых актов, принятых на их основе;	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности 1. Назовите и раскройте принципы земельного права, закреплённые в Земельном Кодексе РФ. 2. Ответьте на вопрос, какое правовое значение имеют принципы земельного законодательства? 3. Скажите, какова роль общеправовых и специальных принципов в регулировании земельных отношений?
---	--

<p>Уметь: применять нормы земельного и гражданского права, юридически грамотно составлять договоры и иные документы, регулируемые нормами земельного и гражданского законодательства;</p>	<p>1. Охарактеризуйте роль судебной практики в регулировании земельных отношений? 2. Составьте полный перечень существенных условий договоров: купли-продажи, дарения, мены, аренды, ипотеки земельных участков. Какие особенности сделок они отражают? 3. Общество с ограниченной ответственностью приобрело в собственность по договору купли-продажи здание, в результате чего на основании ст. 552 ГК РФ оно вправе пользоваться земельным участком, на котором расположено здание, на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Главным государственным инспектором по использованию и охране земель на общество было наложено административное взыскание в виде штрафа за самовольное занятие земельного участка. Общество обратилось с заявлением в суд. Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал со ссылкой на отсутствие у заявителя правоустанавливающих документов на земельный участок, в силу чего оно не может считаться надлежащим пользователем. Общество обратилось с заявлением о пересмотре дела в кассационную инстанцию. <i>Определите правовую базу данного дела.</i> <i>Какое решение должен принять суд кассационной инстанции?</i></p>
<p>Навыки и (или) опыт деятельности: навыками анализа правоприменительной практики в земельном праве;</p>	<p>1. Гражданин Иванов приобрел у гражданина Сергеева по договору купли-продажи в собственность жилой дом, расположенный на земельном участке, использовавшемся на праве пожизненного наследуемого владения. Сторонами в договоре было указано, что Иванов приобретает земельный участок на праве собственности. В государственной регистрации данного договора сторонам было отказано на том основании, что земельный участок должен перейти к покупателю на том же праве, на каком он использовался прежним владельцем. Однако, поскольку земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения после вступления в силу Земельного Кодекса РФ не предоставляются, Иванову было предложено оформить земельный участок на праве аренды. <i>На каком титуле должен быть предоставлен земельный участок Иванову?</i> <i>Каков порядок приобретения земельных участков в собственность?</i> <i>Как в данном случае поступить Иванову?</i> 2. Граждане, использующие жилое строение и земельный участок на праве общей долевой собственности, обратились с просьбой о выделении долей земельного участка в натуре и регистрации их в качестве индивидуальных собственников. <i>Возможно ли удовлетворение данной просьбы граждан?</i> <i>К компетенции каких органов отнесено разделение участков?</i> <i>При наличии каких условий возможно выделение долей</i></p>

земельного участка в натуре?

3. Постановлением администрации муниципального образования Васильеву для ведения личного подсобного хозяйства предоставлен земельный участок общей площадью 25 соток: 20 соток – в собственность, 5 – на праве пожизненного наследуемого владения.

Правомерно ли данное постановление администрации?

Определите порядок предоставления земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства.

Возможно ли предоставление земельного участка гражданину на указанных титулах?

5.Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

В процессе изучения дисциплины предусмотрены следующие формы контроля: текущий, промежуточный контроль (зачет, экзамен), контроль самостоятельной работы студентов.

Текущий контроль успеваемости обучающихся осуществляется по всем видам контактной и самостоятельной работы, предусмотренным рабочей программой дисциплины. Текущий контроль успеваемости осуществляется преподавателем, ведущим аудиторные занятия.

Текущий контроль успеваемости может проводиться в следующих формах:

- устная (устный опрос, защита письменной работы, доклад по результатам самостоятельной работы и т.д.);
- письменная (письменный опрос, выполнение, расчетно-проектировочной и расчетно-графической работ и т.д.);
- тестовая (устное, письменное, компьютерное тестирование).

Результаты текущего контроля успеваемости фиксируются в журнале занятий с соблюдением требований по его ведению.

Промежуточная аттестация – это элемент образовательного процесса, призванный определить соответствие уровня и качества знаний, умений и навыков обучающихся, установленным требованиям согласно рабочей программе дисциплины. Промежуточная аттестация осуществляется по результатам текущего контроля.

Конкретный вид промежуточной аттестации по дисциплине определяется рабочим учебным планом и рабочей программой дисциплины.

Зачет, как правило, предполагает проверку усвоения учебного материала практических и семинарских занятий, выполнения лабораторных, расчетно-проектировочных и расчетно-графических работ, курсовых проектов (работ), а также проверку результатов учебной, производственной или преддипломной практик. В отдельных случаях зачеты могут устанавливаться по лекционным курсам, преимущественно описательного характера или тесно связанным с производственной практикой, или имеющим курсовые проекты и работы.

Экзамен, как правило, предполагает проверку учебных достижений обучаемы по всей программе дисциплины и преследует цель оценить полученные теоретические знания, навыки самостоятельной работы, развитие творческого мышления, умения синтезировать полученные знания и их практического применения.

6. Материалы для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Полный комплект оценочных средств для оценки знаний, умений и навыков находится у ведущего преподавателя.

Типовые контрольные задания.

1. Решите тест

Земельные участки, изъятые из оборота:

- 1) предоставленные для нужд связи;
 - 2) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации;
 - 3) загрязненные опасными отходами;
 - + 4) занятые объектами и учреждениями Федеральной службы исполнения наказаний.
2. Кратко ответьте на следующие вопросы (верно / неверно):

Земельный кодекс РФ полностью запрещает отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения, тем самым реализуя принцип единства юридической судьбы прочно связанных объектов недвижимости. _____.

3. Кратко ответьте на следующие вопросы (верно / неверно):

Действующее законодательство запрещает сдавать в аренду земли, изъятые из оборота. _____.

4. Вставьте пропуски в предложение. «Существенными условиями договора аренды земельного участка являются: а) _____ и б) _____.

5. Поясните, какие требования закона предъявляются к сделкам мены (обмена) земельными участками?

6. Решите тест

Земельные участки на праве аренды могут иметь:

- + 1) российские физические и юридические лица;
- + 2) иностранные граждане и лица без гражданства;
- 3) только российские граждане;
- 4) любые лица, достигшие 16-летнего возраста;
- 5) российские физические или юридические лица.

7. Перечислите требования российского законодательства, предъявляемые к сделкам залога и ипотеки земельных участков.

8. Запишите, основываясь на законодательстве, порядок наследования земельных участков, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства?

9. Решите тест

В качестве арендодателя в договоре аренды земельного участка могут выступать:

- + а) собственник земельного участка;
- б) землепользователь;
- в) землевладелец;
- г) обладатель сервитута.

10. Сформулируйте особенности оформления сделок с землей;

11. Схематично обозначьте общие правила земельно-правовых сделок;

12. Напишите, какие существуют специальные правила земельно-правовых сделок?
13. Дайте ответ на вопрос письменно, в чем выражается правовое обеспечение надлежащего исполнения сделок с землей?

14. Решите тест

Объектом купли-продажи могут быть только участки, прошедшие:

- + 1) государственный кадастровый учет;
- 2) радиационный контроль;
- 3) проверку биолокационным способом;
- 4) юридическую проверку

15. Сформулируйте, опираясь на действующее законодательство, каковы основные правила сделок купли-продажи земельных участков.

16. Приведите примеры установления общей совместной собственности на землю в российском законодательстве.

17. Решите тест

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу:

- 1) вправе, если это предусмотрено договором аренды;
- + 2) вправе, при условии уведомления об этом собственника;
- 3) вправе, при наличии разрешения собственника;
- 4) не вправе.

3 Типовые контрольные задачи.

Задача 1

Несколько дочерних предприятий, занимающихся торговой деятельностью, передали по договорам купли-продажи со своих балансов здания в г. Москве, используемы под магазины, на баланс акционерному обществу - основному предприятию, г. Москва (далее - торговое предприятие).

После состоявшейся передачи зданий по актам приема-передачи от дочерних предприятий торговому предприятию данные здания были переданы вновь дочерним предприятиям на основании договоров аренды помещений.

В ходе совершения указанных сделок у торгового предприятия возник вопрос о необходимости оформления прав на земельные участки, на которых расположены указанные здания.

Дочерние предприятия до передачи зданий торговому предприятию заключили с Московским земельным комитетом договоры досрочной аренды земельных участков, на которых расположены здания.

Данные договоры не расторгались.

В связи со сложившейся ситуацией торговое предприятие обратилось к юристу за разъяснением данного вопроса.

Какое законодательство применяется для правового регулирования отношений торгового предприятия и дочерних предприятий?

Каким образом следует оформить отношения сторон по использованию земельного участка?

Решите дело.

Решение.

В соответствии со ст. 105 ГК РФ, юридические лица классифицируются. Хозяйственное общество признается дочерним, если другое (основное) хозяйственное общество или товарищество в силу преобладающего участия в его уставном капитале, либо в соответствии с заключенным между ними договором, либо иным образом имеет возможность определять решения, принимаемые таким обществом.

В соответствии со ст. 106 ГК РФ, хозяйственное общество признается зависимым, если другое (преобладающее, участвующее) общество имеет более двадцати процентов голосующих акций акционерного общества или двадцати процентов уставного капитала общества с ограниченной ответственностью.

Аналогичное определение содержится в ст.6 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Дочернее общество не отвечает по долгам основного общества (товарищества). Акционеры дочернего общества вправе требовать возмещения основным обществом (товариществом) убытков, причиненных по его вине дочернему обществу.

Ст. 6 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» определяет аналогичные пункты. Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Одним из существенных условий, имеющих значение для любого договора, является условие о его предмете.

В соответствии с законодательством все сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Поэтому соглашение сторон о предмете договора также должно быть оформлено письменно путем включения в его текст соответствующих сведений о земельном участке.

Императивное требование о необходимости указания в договоре данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, являющееся объектом соответствующей сделки, установлено законом для договоров купли-продажи (ч. 1 ст. 554 ГК РФ) и аренды (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Следовательно, в указанном случае законодательство устанавливает императивное требование идентификации земельного участка как объекта конкретной сделки, т.е. описания в договоре индивидуализирующих земельный участок сведений, позволяющих отличить его от других земельных участков. При этом для случаев совершения таких сделок с земельными участками, как завещание, дарение, доверительное управление, безвозмездное пользование и рента, требования о необходимости указания в договоре данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, прямо не предусмотрены.

Между тем при совершении любых сделок с земельными участками, как и в случаях их продажи, аренды или мены возникают, переходят и (или) прекращаются права на указанные объекты. Предметом всех таких договоров являются земельные участки. Приведенные факты свидетельствуют о том, что в данной части рассматриваемые отношения являются сходными.

Поэтому к таким отношениям, поскольку это не противоречит их существу, может по аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ) применяться гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (т.е. единые по содержанию требования, установленные в ч. 1 ст. 554 и в п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Задача 2

ООО «Янтарный берег» заключило договор аренды земельного участка для строительства летних домиков, причем по территории земельного участка протекала река Гжелка.

Спустя некоторое время ООО «Янтарный берег» вычистило дно части водоема,

расположенного на арендованном земельном участке, наполнило его песком, оборудовало песчаный пляж шириной 100 метров и организовало продажу билетов.

Граждане, не желающие оплачивать отдых на оборудованном пляже, обратились в местную Администрацию с жалобой на руководство ООО «Янтарный берег». Они считали, что имеют право пользоваться пляжем бесплатно.

Администрация направила жалобу в Комитет по водным ресурсам.

Комитет подготовил письменный ответ, из которого следовало, что арендатор не согласовывал с ним использование земельного участка и водного объекта для организации коммерческого пляжа.

За защитой прав они рекомендовали гражданам обратиться в суд.

Считаете ли Вы, что права граждан были нарушены? Должно ли было ООО «Янтарный берег» обратиться в Комитете по водным ресурсам? Какую бы Вы дали юридическую консультацию гражданам, обратившимся в Администрацию?

Решение.

В соответствии со ст. 6 Водного кодекса РФ, поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Т.е. считаю, что были нарушены права граждан на бесплатное использование поверхностных водных объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 8 ВК РФ река Гжелка является водным объектом, находящимся в собственности РФ. В соответствии со ст. 39.2 Земельного Кодекса РФ, предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст. 9,10,11 ЗК РФ.

Задача 3

Гражданка И. обратилась в районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству с просьбой предоставить информацию о соседнем земельном участке, который она собиралась купить у его собственника.

В районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству сначала вообще отказались предоставить такую информацию, ссылаясь на то, что она предназначена только для служебного пользования, а затем предложили уплатить за нее 10 МРОТ.

Правомерны ли действия комитета по земельным ресурсам и землеустройству? Какими нормативными актами следует руководствоваться при решении этого вопроса?

Решение.

Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не предусмотрен отказ органа кадастрового учета в приеме запроса о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с ч. 7 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган нормативного правового регулирования в сфере кадастровых отношений устанавливает порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 N 75 утвержден Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости (далее - Порядок).

Запрос о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в виде бумажного документа при личном обращении заявителя в Росреестр, его территориальные органы, подведомственные ему государственные учреждения до 1 января 2011 г. осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости или территории, в отношении которых представляется такой запрос.

В соответствии с п. 6 Порядка с 1 января 2011 г. в случае представления запроса при личном обращении такой запрос представляется в орган кадастрового учета независимо от места нахождения объекта недвижимости или территории, в отношении которых представляется такой запрос.

При этом следует отметить, что Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ »О государственном кадастре недвижимости» и Порядком не предусмотрен отказ органа кадастрового учета в приеме запроса о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости. Вместе с тем запрос, представленный с нарушением требований Порядка, в том числе не соответствующий по форме и (или) содержанию (п. 25 Порядка), считается неполученным и не рассматривается органом кадастрового учета.

В соответствии с п. 2 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, представляются в виде: копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости; кадастровой выписки об объекте недвижимости; кадастрового паспорта объекта недвижимости; кадастрового плана территории; в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В соответствии с п. 6 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Такая информация может размещаться в сети «Интернет» на официальном сайте органа кадастрового учета и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети «Интернет» на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В соответствии с п. 13 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка и кадастровом номере земельного участка предоставляются бесплатно по запросам любых лиц в виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых

Задача 4

Местная администрация вынесла решение о принудительном выкупе пашни крестьянского (фермерского) хозяйства для последующей передачи рудоуправлению для освоения месторождения гравия. Фермер обратился в арбитражный суд.

Решите дело.

Решение

Арбитражный суд вынес решение об отмене решения местной администрации о принудительном выкупе пашни крестьянского (фермерского) хозяйства для последующей передачи рудоуправлению для освоения месторождения гравия. В своем решении суд руководствовался Земельным кодексом РФ.

Так, на основании ст.49 (изъятие, земельных участков для государственных или муниципальных нужд) не предусмотрено изъятие (путём выкупа) земель сельскохозяйственного назначения, а именно эта категория земель предназначалась для изъятия в соответствие со ст. 77 ЗК РФ, для осуществления добычи гравия.

ЗК РФ Статья 49. Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

(в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Задача 5

Гражданин К., участник ВОВ, имел в собственности земельный участок с домом в поселке Удельная Раменского района Московской области. 4 апреля 2010 года он умер. Его наследницей по закону является дочь. В начале мая 2010 года она подала в нотариальную контору по месту нахождения земельного участка заявление о принятии наследства. В ноябре 2010 года ее права на наследство были оформлены, а в начале 2011 года ей были выданы документы, удостоверяющие права на землю. Налоговая инспекция прислала извещение о числящейся задолженности по уплате земельного налога за 2010 год.

С какого момента возникла обязанность по уплате налога? Подлежит ли уплате земельный налог за 2010 год?

Изменится ли решение задачи, если гражданин К. умер в апреле 2002 года?

Решение:

Обязанности по уплате налога прекращаются со смертью налогоплательщика или с признанием его умершим в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации (пп. 3 п. 3 ст. 44 НК РФ). Задолженность по имущественным налогам умершего лица либо лица, призванного умершим, погашается в пределах стоимости наследственного имущества. В отношении земельного участка (его доли), перешедшего (перешедшей) по наследству к физическому лицу, налог исчисляется, начиная с месяца открытия наследства (п. 8 ст. 396 НК РФ).

Днем открытия наследства является день смерти гражданина. При объявлении гражданина умершим днем открытия наследства является день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим, а в случае, когда в соответствии с п. 3 ст. 45 ГК РФ днем смерти гражданина признан день его предполагаемой гибели, – день смерти, указанный в решении суда. Граждане, умершие в один и тот же день, считаются в целях наследственного правопреемства умершими одновременно и не наследуют друг после друга. При этом к наследованию призываются наследники каждого из них (см. ст. 1114 ГК РФ). Местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя (ст. 20 ГК РФ).

Если последнее место жительства наследодателя, обладавшего имуществом на территории РФ, неизвестно или находится за ее пределами, местом открытия наследства в Российской Федерации признается место нахождения такого наследственного имущества. Если такое наследственное имущество находится в разных местах, местом открытия наследства является место нахождения входящих в его состав недвижимого имущества или наиболее ценной части недвижимого имущества, а при отсутствии недвижимого имущества – место нахождения движимого имущества или его наиболее ценной части. Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости (см. ст. 1115 ГК РФ).

Если физическое лицо, получившее налоговое уведомление, не исполнило до своей смерти обязанность по уплате указанной в нем суммы налога, возникшая задолженность, согласно п. 3 ст. 44 НК РФ, погашается наследниками в соответствии с п. 6 ст. 58 НК РФ в пределах стоимости наследственного имущества в порядке, установленном гражданским законодательством РФ для оплаты наследниками долгов наследодателя³. Налоговое уведомление об уплате указанной задолженности направляется наследникам в случае смерти физического лица, получившего налоговое уведомление и не исполнившего обязанность по уплате указанной в нем суммы налога, налоговыми органами при получении им в соответствии с п. 6 ст. 85 НК РФ сообщения о выдаче наследникам свидетельств о праве на наследство. Если физическим лицом до его смерти не было получено налоговое уведомление на уплату налога на имущество физических лиц, то при отсутствии его обязанности по уплате налога не возникает и задолженность по этому налогу у наследников умершего физического лица. В связи с этим в случае, когда на момент исчисления (перерасчета) суммы налога у налогового органа имеется информация о смерти физического лица – налогоплательщика по соответствующему налогу, исчисление (перерасчет) суммы налога в отношении этого лица не производится.

Задача 6

Грищук, являющийся гражданином Украины, стал единственным наследником земельного участка и индивидуального жилого дома, расположенного на приграничной территории в Троицком муниципальном районе Челябинской области. В администрации

района ему заявили, что в соответствии с п. 3, ст. 15 ЗК РФ и п. 5 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» иностранные граждане не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях.

Сможет ли Грищук принять наследство и каковы юридические последствия?

Решение.

В соответствии со ст. 1224 ГК РФ отношения по наследованию определяются по праву страны, где наследодатель имел последнее место жительства. Наследование недвижимого имущества определяется по праву страны, где находится это имущество, а наследование недвижимого имущества, которое внесено в государственный реестр в Российской Федерации, - по российскому праву.

В соответствии со ст. 105 основ законодательства Российской Федерации о нотариате если в ходе принятия мер к охране наследственного имущества будет установлено, что наследниками являются иностранные граждане, проживающие за пределами Российской Федерации, то нотариус обязан через органы юстиции на местах и Министерство иностранных дел РФ направить им соответствующее уведомление. Если же между Россией и другим государством, гражданин которого наследует имущество, заключен международный договор, нотариус руководствуется нормами этого договора. В этом случае он устанавливает состав и стоимость наследственного имущества, выясняет круг наследников, проверяет, имеется ли завещание, и немедленно сообщает об этом дипломатическому или иностранному представителю.

В силу того, что согласно ГК РФ иностранные граждане независимо от места проживания могут наследовать после российского или иностранного гражданина все наследственное имущество на тех же основаниях, что и гражданин России, иностранным наследникам необходимо представить те же документы, перечень которых содержится в Основах законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 г. №. 4462-І. Иностранный гражданин, проживающий вне России, считается принявшим наследство, если он в течение шестимесячного срока подаст заявление в посольство России за границей, направит нотариусу заявление о принятии наследства лично или по почте, или через представителя.

Таким образом право на наследство у Вас есть, но если Ваша сестра не оставила завещание на Ваше имя, то наследование будет происходить по закону. На этот случай, ГК РФ предусмотрен порядок очередности (ст.ст.1142 - 1145 и 1148 ГК РФ), согласно которому наследники каждой последующей очереди наследуют, если нет наследников предшествующих очередей, то есть если наследники предшествующих очередей отсутствуют, либо никто из них не имеет права наследовать, либо все они отстранены от наследования (статья 1117), либо лишены наследства (пункт 1 статьи 1119), либо никто из них не принял наследства, либо все они отказались от наследства.

Задача 7.

Постановлением администрации муниципального образования Петровского района сельскохозяйственному предприятию "Плодовое" разрешено продавать по нормативной стоимости земельные участки гражданам для индивидуального жилищного строительства. В. соответствие с этим постановлением нотариусом удостоверены договоры купли-продажи земельных участков, заключенные ООО "Плодовое" с отдельными гражданами.

Правомерно ли оформлены сделки с землей? Охарактеризуйте особенности совершения сделок с земельными участками.

Решение

Так как сделка – это действие, направленное на достижение определенного правового результата. Направленность воли субъекта, совершающего сделку, отличает ее от юридического поступка. При совершении такого поступка правовые последствия наступают только в силу достижения указанного в законе результата независимо от того, на что были направлены действия лица. То при ответе помимо Земельного кодекса будет использоваться и Гражданский кодекс.

Согласно п. 1 ст. 164 ГК сделки с землей и другими недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Введение единой государственной регистрации должно обеспечить достоверность и полноту информации о наиболее важных и сложных сделках и тем самым содействовать устойчивости и прочности гражданского оборота.

К недвижимым вещам (недвижимости) ст. 130 ГК относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Исходя из указания п. 1 ст. 131 ГК об обязательности регистрации “права собственности и других вещных прав” на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, порядок и прекращение следует признать, что любые сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Обязательность регистрации сделок с недвижимостью устанавливается не только в виде общего правила (п. 1 ст. 131 ГК), но и предусматривается применительно к каждой из соответствующих сделок в отдельных статьях ГК. Это касается договоров продажи недвижимости (ст. 551 ГК), мены (ст. 567, 551 ГК), дарения (п. 2 ст. 574 ГК), отчуждения недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК). Аренды недвижимого имущества (п. 2 ст. 609 ГК), доверительного управления недвижимом имуществом (п. 2 ст. 1017 ГК), коммерческой концессии (п. 2 ст. 14028 ГК).

Относительно порядка государственной регистрации недвижимости в Гражданском кодексе содержится лишь указания на то, что вещные права на недвижимые вещи, их ограничения и возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции (п. 1 ст. 131 ГК). Детальный порядок государственной регистрации и основания отказа в ней должны быть установлены федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По постановлению муниципального образования Петровского района ООО "Плодовое" имеет право продавать земельные участки гражданам для индивидуального строительства согласно ст.30.1 Земельного кодекса.

Задача 8.

В 1993 году гражданин Мишин, как член товарищества садоводов, получил в собственность земельный участок. В 1998 году он умер. Наследниками данного земельного участка являлись две его взрослые дочери. Причем одна дочь в 1993 году вступила в брак с гражданином другого государства и затем приобрела гражданство мужа, предварительно осуществив выход из гражданства Российской Федерации, в соответствии с Законом РФ «О гражданстве».

С момента открытия наследства обе дочери- каждая самостоятельно- подали заявления нотариальному контору по месту нахождения имущества наследодателя (включая земельный участок) о выдаче свидетельства о праве на наследство. Нотариус отказался выдать свидетельство дочери Мишина, являющейся гражданкой другого государства, указав на то, что тем самым он нарушить российское законодательство. Тогда она обратилась вправление товарищества садоводов с заявлением о вступлении в

члены товарищества с переводом прав на участок. Но также получила отказ, мотивированный тем, что она является гражданкой другого государства и поэтому не может быть членом товарищества.

Может ли иностранный гражданин наследовать земельный участок, предоставленный для ведения подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства?

Если бы одна из дочерей Минина являлась гражданкой Республики Беларусь, унаследовала ли она данный земельный участок?

Могут ли иностранные граждане быть членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений?

Решите дело.

Решение.

В соответствии с п. 3 ст. 18 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» иностранные граждане и лица без гражданства могут стать членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений. Права иностранных граждан и лиц без гражданства на садовые, огородные, дачные земельные участки определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации. До 01.07.2007 эта норма прямо ограничивала права иностранцев лишь арендой и срочным пользованием. Указанная статья носит отыскочный характер. Применительно к вопросу задачи следует обратиться к ст. 15 ЗК РФ, в которой указано: 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 Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, в настоящее время каких-либо законодательных ограничений по приобретению иностранными гражданами земель для ведения садоводства, огородничества в собственность нет. Постановлением Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П положение пункта 3 статьи 15 настоящего Земельного кодекса РФ признано не противоречащим Конституции РФ.

Но необходимо учесть, что в момент открытия наследства (1998 год) законодательство было всё же иным и согласно ст. 7 Земельного кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 г. прямо запрещалось предоставлять землю в собственность иностранным гражданам. По закону нет разницы между гражданами России и Беларуси при получении наследства от близкого родственника. Это регулируется ГК РБ или ГК РФ, в зависимости от гражданства наследодателя и (или) места нахождения наследства (к недвижимости применяется право места её нахождения).

Принятие наследства регламентируется ст. 1152-1154 ГК РФ.

Задача 9.

В суд с иском о реальном разделе домовладения с земельным участком обратился гражданин Нефёдов. Он пояснил, что полученное по договору дарения домовладение, в июне 1996 года он продал своей сестре, ответчице по делу 23/100 доли домовладения. Между ними сложился порядок пользования домовладением, строениями и земельным участком, однако такой порядок пользования не соответствует идеальным долям собственников. Фактически истцу принадлежит 54/100, ответчице 46/100 долей домовладения по $\frac{1}{2}$ доли земельного участка.

Истец просит произвести реальный раздел. Ответчица против иска не возражает.

Какое решение должен принять суд?

Составьте примерную копию судебного решения по данному делу

Решение

Согласно ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле вправе собственности устраниется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Согласно ст. 254 ГК РФ раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество.

При разделе общего имущества и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными. Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам статьи 252 настоящего Кодекса постольку, поскольку иное для отдельных видов совместной собственности не установлено настоящим Кодексом, другими законами и не вытекает из существа отношений участников совместной собственности. Руководствуясь ст. 252 ГК РФ, 254 ГК РФ суд принимает решение о реальном разделе домовладения и земельного участка за счет увеличения доли, принадлежащей ответчице с 23/100 до 46/100. Компенсацию за увеличение доли ответчицы на 23/100 обязать выплатить истцу за счет ответчицы.

Задача 10.

Госинспектор, осуществляя контроль за использованием земель, обнаружил, что часть земельного участка, купленная предприятием "Вымпел", не используется по целевому назначению и загрязнена строительным мусором.

Какие меры могут быть применены к виновным лицам? Охарактеризуйте полномочия органов управления, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель.

Решение.

Согласно ст. 42 ЗК РФ предприятие "Вымпел" было обязано не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв. На основании ст. 45 п. 2 предприятие "Вымпел" должно быть лишено права пользования земельным участком.

К виновным лицам могут быть применены следующие меры:

- возмещение вреда, причиненного земельными правонарушителями (ст. 76 ЗК РФ),

- административная ала уголовная ответственность в порядке, установленным законодательством (ст. 74 ЗК РФ),
- дисциплинарная ответственность должностных лиц и работников организаций, виновных в земельных правонарушениях (ст. 75 ЗК РФ)

Задача 11.

Житель г.Сочи Проскуряков и проживающая в г.Смоленске Петрова в июле 1998 г. заключили договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, находящихся в Краснодарском крае. Однако в регистрации данного договора было отказано на основании ч.1 ст.16 Закона Краснодарского края «Об особом порядке землепользования в Краснодарском крае», устанавливающей запрет на совершение сделок с земельными участками на территории Краснодарского края, если стороной договора является гражданин, не имеющей регистрации на постоянное проживание в Краснодарском крае.

Каким положениям федерального законодательства противоречит данная норма закона Краснодарского края?

Правомерен ли отказ в регистрации договора купли-продажи земельного участка в данном случае?

Решение.

Данная норма закона Краснодарского края противоречит Конституции РФ:

- ст.35 (в частности, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами), ст.36 (в частности, граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц) ;
- ч.2 ст.15 Земельного кодекса РФ – граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность;
- ч.1 ст.260 Гражданского кодекса РФ – лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Определение Конституционного Суда РФ от 3 февраля 2000 г. N 41-О "По жалобе гражданки Петровой Нины Петровны на нарушение ее конституционных прав положением части первой статьи 16 Закона Краснодарского края "Об особом порядке землепользования в Краснодарском крае" указало:

Согласно статье 27 (часть 1) Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Из статьи 71 (пункт "в") Конституции РФ следует, что регулирование данного права находится в ведении РФ. Законом РФ от 25 июня 1993 года "О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ" введена регистрация граждан РФ, которая в ее конституционно-правовом смысле является лишь предусмотренным федеральным законом способом учета граждан в пределах РФ, носящим уведомительный характер и отражающим факт нахождения гражданина по месту пребывания или жительства. При этом сам по себе факт регистрации или отсутствие таковой не порождают для гражданина каких-либо прав и обязанностей, не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией РФ, федеральными законами и законодательными актами субъектов

РФ.

Вместе с тем право гражданина РФ свободно передвигаться, выбирать место

пребывания и жительства в пределах РФ не является абсолютным, поскольку в соответствии со статьей 55 (часть 3) Конституции РФ оно может быть ограничено федеральным законом в той мере, в какой это необходимо для обеспечения конституционно значимых целей. Установление иных, помимо прямо указанных в федеральном законе, оснований для введения особого порядка регистрации как условия реализации права гражданина РФ на выбор места жительства является нарушением требований Конституции РФ и федерального закона. Субъекты РФ не могут самостоятельно вводить ограничения конституционного права гражданина на выбор места жительства, а также предусматривать регистрацию или отсутствие таковой как основание ограничения или условие реализации прав граждан, предусмотренных Конституцией РФ (в данном случае ее статьями 35 и 36). Положения иных, помимо федерального закона, нормативных актов, предусматривающие такие ограничения, не соответствуют статьям 27 (часть 1), 55 (часть 3), 71 (пункт "в") и 76 (части 1 и 5) Конституции РФ с точки зрения установленного ею разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти РФ и органами государственной власти субъектов РФ. В силу предписаний статьи 76 (часть 5) Конституции РФ такие акты не могут действовать.

Таким образом, оспариваемое положение Закона Краснодарского края "Об особом порядке землепользования в Краснодарском крае", устанавливающее не предусмотренное федеральным законом условие осуществления сделок с земельными участками, а именно наличие регистрации права на постоянное проживание в Краснодарском крае или Республике Адыгея, т.е. вводящее не предусмотренное федеральным законом ограничение конституционного права граждан на выбор места жительства не может применяться судами, другими органами и должностными лицами и подлежит отмене в установленном порядке.

Задача 12.

Несколько дочерних предприятий, занимающихся торговой деятельностью, передали по договорам купли-продажи со своих балансов здания в г. Владимира, используемые под магазины, на баланс акционерному обществу - основному предприятию, г. Владимира (далее - торговое предприятие). После состоявшейся передачи зданий по актам приема-передачи от дочерних предприятий торговому предприятию данные здания были переданы вновь дочерним предприятиям на основании договоров аренды помещений. В ходе совершения указанных сделок у торгового предприятия возник вопрос о необходимости оформления прав на земельные участки, на которых расположены указанные здания. Дочерние предприятия до передачи зданий торговому предприятию заключили с Владимирским земельным комитетом договоры досрочной аренды земельных участков, на которых расположены здания. Данные договоры не расторгались.

В связи со сложившейся ситуацией торговое предприятие обратилось к юристу за разъяснением данного вопроса.

Какое законодательство применяется для правового регулирования отношений торгового предприятия и дочерних предприятий?

Каким образом следует оформить отношения сторон по использованию земельного участка?

Решите дело.

Решение.

В соответствии со ст. 105 ГК РФ хозяйственное общество признается дочерним, если другое (основное) хозяйственное общество или товарищество в силу преобладающего участия в его уставном капитале, либо в соответствии с заключенным между ними договором, либо иным образом имеет возможность определять решения, принимаемые таким обществом.

В соответствии со ст. 106 ГК РФ хозяйственное общество признается зависимым, если другое (преобладающее, участвующее) общество имеет более двадцати процентов голосующих акций акционерного общества или двадцати процентов уставного капитала общества с ограниченной ответственностью.

Аналогичное определение содержится в ст.6 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Дочернее общество не отвечает по долгам основного общества (товарищества). Акционеры дочернего общества вправе требовать возмещения основным обществом (товариществом) убытков, причиненных по его вине дочернему обществу. Ст. 6 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» определяет аналогичные пункты.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Одним из существенных условий, имеющих значение для любого договора, является условие о его предмете.

В соответствии с законодательством все сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Поэтому соглашение сторон о предмете договора также должно быть оформлено письменно путем включения в его текст соответствующих сведений о земельном участке.

Императивное требование о необходимости указания в договоре данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, являющееся объектом соответствующей сделки, установлено законом для договоров купли-продажи (ч. 1 ст. 554 ГК РФ) и аренды (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Следовательно, в указанном случае законодательство устанавливает императивное требование идентификации земельного участка как объекта конкретной сделки, т.е. описания в договоре индивидуализирующих земельный участок сведений, позволяющих отличить его от других земельных участков. При этом для случаев совершения таких сделок с земельными участками, как завещание, дарение, доверительное управление, безвозмездное пользование и рента, требования о необходимости указания в договоре данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, прямо не предусмотрены.

Между тем при совершении любых сделок с земельными участками, как и в случаях их продажи, аренды или мены возникают, переходят и (или) прекращаются права на указанные объекты. Предметом всех таких договоров являются земельные участки. Приведенные факты свидетельствуют о том, что в данной части рассматриваемые отношения являются сходными. Поэтому к таким отношениям, поскольку это не противоречит их существу, может по аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ) применяться гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (т.е. единые по содержанию требования, установленные в ч. 1 ст. 554 и в п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Задача 13.

ООО «Метеор» приобрело на территории Орловской области в собственность здание производственного назначения для размещения текстильного производства. В последствии то же общество приобрело в собственность земельный участок площадью 3,5 га, на котором было расположено указанное здание. Через некоторое время нашелся покупатель, который предложил обществу выкупить земельный участок за цену, в несколько раз превышающую его рыночную стоимость, и впоследствии, после оформления сделки, передать обществу небольшую часть земельного участка в аренду за символическую плату.

Документы, поданные в Управление Федеральной регистрационной службы по Орловской области для регистрации перехода права, правовую экспертизу не прошли. В заключении юрист регистрирующего органа пояснил, что земельный участок без здания, расположенного на нем, продан

Быть не может.

Правомерен ли отказ в регистрации сделки по указанному основанию? Что бы вы посоветовали предпринять заинтересованным сторонам?

Решение.

В соответствии с п.5 ч.1 ст.1 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ ЗК РФ и иные акты земельного законодательства основываются на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. Также данный принцип получает развитие в ч.4 ст.35 ЗК РФ, согласно которой отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, а также согласно которой не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, отказ в регистрации сделки управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии правомерен на основании ч.1 ст.20 Федерального закона от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ, а именно документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Задача 14.

Гражданин Силаев В.Г. обратился в юридическую консультацию за помощью в подборе документов и осуществлении продажи его дачи с земельным участком (трехкомнатного бревенчатого дома на земельном участке размером 0, 12 га, расположенным в поселке Маяк Сергиево-Посадского района Московской области)

*Составьте перечень органов, в которых можно осуществить продажу дачи.
Определите форму договора и место государственной регистрации его.*

Решение.

Документы необходимые Силаеву В.Г. для продажи его дачи:

1. Документ, удостоверяющий личность.
2. Правоустанавливающие документы: договора купли-продажи, свидетельства о наследстве, постановления органов местного самоуправления, акты приемочной комиссии и др.;
3. Правоподтверждающие документы: свидетельства о государственной регистрации прав, свидетельства на землю и др.;
4. Кадастровый план земельного участка.
5. Документы из бюро технической инвентаризации: технический и кадастровый паспорт.
6. Сведения о зарегистрированных в доме гражданах.
7. Справка об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам.
8. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок об отсутствии арестов, запрещений на дом и земельный участок.
9. Согласия супругов Продавца и Покупателя на проведение сделки (при необходимости).
10. Справка об отсутствии задолженностей по налогам и сборам.
11. Заключение органов опеки и попечительства (при необходимости).
12. Квитанция об оплате государственной пошлины.

Перечень органов, в которых можно осуществить продажу дачи:

1. Органы местного самоуправления.

2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.
3. Бюро технической инвентаризации.
4. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок
5. Инспекция Федеральной налоговой службы.

Договор купли-продажи является консенсуальным, возмездным, двусторонним. Граждано-правовой договор считается заключенным, когда между сторонами достигнуто соглашение по всем его существенным условиям. Форма договора купли-продажи должна подчиняться общим правилам ст. 159 – 161 ГК: в устной форме могут заключаться сделки, исполняемые в момент совершения, и сделки между гражданами на сумму менее десяти минимальных размеров оплаты труда. Все остальные сделки должны облекаться в письменную форму, несоблюдение которой, по общему правилу, лишает продавца права ссылаться на свидетельские показания. Этот договор регистрируется в юстиции.

Задача 15.

Гражданин Новиков решил купить у гражданина Ковалева дачу с земельным участком. После составления договора купли-продажи они обратились в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации договора.

В регистрации было отказано по причине того, что договор нотариально не удостоверен, а в отношении земельного участка имеется спор о его границах.

Правомерен ли отказ?

В каких случаях требуется нотариальное удостоверение договора, предметом которого является земельный участок?

В каких случаях требуется государственная регистрация договора, предметом которого является земельный участок?

С какого момента переходит право собственности при отчуждении недвижимого имущества, в частности при отчуждении по договору купли-продажи? Можно ли в одном договоре купли-продажи провести отчуждение и дачи, и земельного участка, или необходимо совершить два договора купли-продажи — договора купли-продажи дачного дома, включая хозяйственные постройки, и договора купли-продажи земельного участка?

Решение.

Отказ регистрирующего органа неправомерен, так как в соответствии со ст.550 Гражданского кодекса РФ, устанавливающей требования к форме договора продажи недвижимости, договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления единого документы, подписанного сторонами. При этом закон не устанавливает обязательного нотариального удостоверения договора продажи недвижимости, в т.ч. и земельного участка.

Ч.1 ст.17 ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ устанавливает, что основаниями для государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки. Более того, требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав, обозначенные ст.18 данного закона были соблюдены. Более того, на основании ч.2 ст.20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» наличие

судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

Нотариальное удостоверение договора, предметом которого является земельный участок, требуется при:

- заключении договора ренты (ст.584 ГК РФ)
- совершении завещания (п.1 ст.1124 ГК РФ)
- заключении договора о залоге, обеспечивающем обязательство, возникающее из основного договора, подлежащего нотариальному удостоверению в силу закона либо нотариально удостоверенного по соглашению сторон (ч.3 ст.10 Закона РФ от 29 мая 1992 года «О залоге»)

Государственная регистрация договора, предметом которого является земельный участок, требуется при:

- заключении договора продажи земельного участка (п.2 ст.551 ГК РФ)
- заключении договора дарения земельного участка (п.3 ст.574 ГК РФ)
- заключении договора ренты, предусматривающего отчуждение земельного участка (ст.584 ГК РФ)
- заключении договора аренды земельного участка на срок более года либо если хотя бы одна из сторон договора является юридическим лицом (п.2 ст.609 ГК РФ)
- заключении договора аренды земельного участка, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст.624, п.3 ст.609 ГК РФ)
- договор безвозмездного пользования (ссуда) земельным участком
- заключении договора доверительного управления земельным участком (п.2 ст.1017 ГК РФ)
- ипотека

В силу п.1 ст.551 ГК РФ, п.2 ст.223 ГК РФ переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации, причем в соответствии с п.3 ст.433 договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Законодательством РФ никаких ограничений по отношению включения в договор продажи недвижимости двух и более объектов недвижимости не установлено. Необходимо лишь указать данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ст.554 ГК РФ), а также договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества (п.1 ст.555 ГК РФ).

4 Комплект билетов (предусматриваются для дисциплин формой промежуточной аттестации которых является экзамен.)

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 1

1. Прекращение права собственности на землю: принципы, основания.
2. Отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам.
3. Общая характеристика сделок с земельными участками

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 2

1. Гражданко-правовые сделки как основание прекращения права собственности на земельный участок.
2. Прекращение права собственности на земельный участок, который не может ему принадлежать.
3. Значение решения суда в прекращении права собственности на земельный участок.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 3

1. Административные акты как основания прекращения права собственности на земельный участок.
2. Отказ собственника от права собственности на земельный участок как основание прекращения права собственности: порядок и правовые последствия.
3. Составьте договор купли-продажи земельного участка.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 4

1. Составьте договор дарения земельного участка.
2. Добровольное прекращение права собственности на земельный участок.
3. Отчуждение земельного участка по договору купли-продажи

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 5

1. Отчуждение земельного участка по договору мены
2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
3. Выполнение международных обязательств Российской Федерации как основание изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 6

1. Размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов как основание изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.
3. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 55 ЗК РФ).

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 7

1. Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд.
2. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена.
3. Конфискация земельного участка как основание прекращение права собственности на земельный участок.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 8

1. Изъятие земельного участка у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение правонарушения и преступления (конфискация).
2. Реквизиция земельного участка как временное прекращение права собственности на земельный участок.
3. Права собственника земельного участка при реквизиции его земельного участка.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 9

1. Выкупная цена земельного участка при его реквизиции в случае дальнейшего использования этого участка для государственных или муниципальных нужд.
2. Возмещение убытков, причиненных в связи с реквизицией земельного участка или временным ограничением прав собственника.
3. Оспаривание в судах оценки земельного участка и размеров убытков, причиненных в связи с его реквизицией или временным ограничением прав собственника.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права
Направление подготовки 400301 юриспруденция
Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 10

1. Составьте исковое заявление о признании не действительным решения об изъятии земельного участка и возмещении убытков.
2. Составьте договор мены земельного участка.
3. Составьте исковое заявление о признании права на получение земельного участка и признании не действительным отказа в предоставлении земельного участка.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 11

1. Государственная регистрация права собственности и основание перехода права собственности на земельные участки, ее юридическое значение.
2. Ограничения по совершению сделок с землей.
3. Форма сделок с земельными участками.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____. _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 12

1. Общая характеристика сделок с земельными участками
2. Гражданко-правовые сделки как основание прекращения права собственности на земельный участок.
3. Прекращение права собственности на земельный участок, который не может ему принадлежать.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____. _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 13

1. Общая характеристика сделок с земельными участками
2. Гражданко-правовые сделки как основание прекращения права собственности на земельный участок.
3. Прекращение права собственности на земельный участок, который не может ему принадлежать.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____. _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 14

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
2. Выполнение международных обязательств Российской Федерации как основание изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
3. Размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов как основание изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____. _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 15

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.
2. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 55 ЗК РФ).
3. Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____. _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 16

1. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена.
2. Конфискация земельного участка как основание прекращение права собственности на земельный участок.
3. Изъятие земельного участка у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение правонарушения и преступления (конфискация).

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____. _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 17

1. Составьте договор мены земельного участка.
2. Составьте исковое заявление о признании права на получение земельного участка и признании не действительным отказа в предоставлении земельного участка.
3. Государственная регистрация права собственности и основание перехода права собственности на земельные участки, ее юридическое значение.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 18

1. Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд.
2. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена.
3. Конфискация земельного участка как основание прекращение права собственности на земельный участок.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 19

1. Добровольное прекращение права собственности на земельный участок.
2. Отчуждение земельного участка по договору купли-продажи
3. Отчуждение земельного участка по договору мены

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 20

1. Общая характеристика сделок с земельными участками
2. Гражданственно-правовые сделки как основание прекращения права собственности на земельный участок.
3. Прекращение права собственности на земельный участок, который не может ему принадлежать.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 21

1. Реквизиция земельного участка как временное прекращение права собственности на земельный участок.
2. Права собственника земельного участка при реквизиции его земельного участка.
3. Выкупная цена земельного участка при его реквизиции в случае дальнейшего использования этого участка для государственных или муниципальных нужд.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 22

1. Отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам.
2. Общая характеристика сделок с земельными участками
3. Гражданственно-правовые сделки как основание прекращения права собственности на земельный участок.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____

Зав. кафедрой

Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.

Гулак Н.В.

Кафедра земельного и трудового права

Направление подготовки 400301 юриспруденция

Дисциплина: Земельное право

БИЛЕТ № 23

1. Отказ собственника от права собственности на земельный участок как основание прекращения права собственности: порядок и правовые последствия.
2. Составьте договор купли-продажи земельного участка.
3. Составьте договор дарения земельного участка.

Утверждено на заседании кафедры _____. протокол _____.
Зав. кафедрой
Доцент, к.ю.н.

Чичкин А.В.
Гулак Н.В.

4. Вопросы к экзамену.

1. Прекращение права собственности на землю: принципы, основания.
2. Отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам.
3. Общая характеристика сделок с земельными участками
4. Гражданко-правовые сделки как основание прекращения права собственности на земельный участок.
5. Прекращение права собственности на земельный участок, который не может ему принадлежать.
6. Значение решения суда в прекращении права собственности на земельный участок.
7. Административные акты как основания прекращения права собственности на земельный участок.
8. Отказ собственника от права собственности на земельный участок как основание прекращения права собственности: порядок и правовые последствия.
9. Составьте договор купли-продажи земельного участка.
10. Составьте договор дарения земельного участка.
11. Добровольное прекращение права собственности на земельный участок.
12. Отчуждение земельного участка по договору купли-продажи
13. Отчуждение земельного участка по договору мены
14. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
15. Выполнение международных обязательств Российской Федерации как основание изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
16. Размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов как основание изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
17. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.
18. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 55 ЗК РФ).
19. Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд.
20. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена.
21. Конфискация земельного участка как основание прекращение права собственности на земельный участок.
22. Изъятие земельного участка у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение правонарушения и преступления (конфискация).
23. Реквизиция земельного участка как временное прекращение права собственности на земельный участок.
24. Права собственника земельного участка при реквизиции его земельного участка.
25. Выкупная цена земельного участка при его реквизиции в случае дальнейшего использования этого участка для государственных или муниципальных нужд.

26. Возмещение убытков, причиненных в связи с реквизицией земельного участка или временным ограничением прав собственника.
27. Оспаривание в судах оценки земельного участка и размеров убытков, причиненных в связи с его реквизицией или временным ограничением прав собственника.
28. Составьте исковое заявление о признании не действительным решения об изъятии земельного участка и возмещении убытков.
29. Составьте договор мены земельного участка.
30. Составьте исковое заявление о признании права на получение земельного участка и признании не действительным отказа в предоставлении земельного участка.
31. Государственная регистрация права собственности и основание перехода права собственности на земельные участки, ее юридическое значение.
32. Ограничения по совершению сделок с землей.
33. Форма сделок с земельными участками.