

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

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

**М2.В.ДВ.02.1 Правовое регулирование сделок
с земельными участками**

Направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция

**Профиль образовательной программы Природоресурсное право,
экологическое право, земельное право**

Форма обучения заочная

СОДЕРЖАНИЕ

1. Методические указания по проведению практических занятий и лабораторных практикумов.....	3
1.1 Практическое занятие №1 «Оборотоспособность земельных участков».....	3
1.2 Практическое занятие №2 «Оборотоспособность земельных участков».....	3
1.3 Практическое занятие №3 «Земельно-правовые сделки и гражданский оборот земли: понятие, содержание, правовые аспекты».....	3
1.4 Практическое занятие №4 «Земельно-правовые сделки и гражданский оборот земли: понятие, содержание, правовые аспекты».....	3
1.5 Практическое занятие №5 «Правовое регулирование купли-продажи земельного участка».....	4
1.6 Практическое занятие №6 «Правовое регулирование купли-продажи земельного участка».....	4
1.7 Лабораторный практикум №1 «Правовое регулирование аренды земельного участка».....	5
1.8 Лабораторный практикум №2 «Правовое регулирование аренды земельного участка».....	5
1.9 Практическое занятие №7 «Правовое регулирование мены земельных участков».....	7
1.10 Практическое занятие №8 «Правовое регулирование мены земельных участков».....	7
1.11 Практическое занятие №9 «Правовое регулирование дарения земельного участка».....	8
1.12 Практическое занятие №10 «Правовое регулирование дарения земельного участка».....	8
1.13 Практическое занятие №11 «Правовое регулирование земельной ренты».....	9
1.14 Практическое занятие №12 «Правовое регулирование земельной ренты».....	9
1.15 Практическое занятие №13 «Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка».....	10
1.16 Практическое занятие №14 «Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка».....	10
1.17 Практическое занятие №15 «Правовое регулирование наследования земельного участка».....	11
2.Методика решения учебных дел (задач) по дисциплине.....	12

1. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ И ЛАБОРАТОРНЫХ ПРАКТИКУМОВ

1.1 Практическое занятие № 1 (4 часа).

Тема: «Оборотоспособность земельных участков».

1.1.1 Задание для работы:

1. Понятие оборотоспособности земельных участков.
2. Земельный участок как объект гражданско-правовых сделок. Гражданско-правовой и земельно-правовой аспекты.
3. Ограничение оборотоспособности земельных участков.
4. Земельные участки, изъятые из оборота.
5. Земельная доля как объект гражданско-правовых сделок.

Подготовка к занятиям

1. Ознакомьтесь с понятием «оборотоспособность объектов гражданских прав» (Ст. 129 ГК РФ, ч.1).
2. Изучите основные признаки оборотоспособности земельных участков.
3. Определите соотношение гражданского и земельного законодательства в данной области общественных отношений.
4. Ознакомьтесь с нормами земельного законодательства, которые ограничивают или исключают земельные участки из гражданского оборота.

1.1.2. Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить понятия: оборотоспособность земельных участков, сделки, земельные доли. Ознакомиться с нормами земельного законодательства, которые ограничивают или исключают земельные участки из гражданского оборота.

1.1.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия оборотоспособности земельных участков

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

1.2. Практическое занятие № 2 (4 часа).

Тема: «Земельно-правовые сделки и гражданский оборот земли: понятие, содержание, правовые аспекты».

1.2.1 Задание для работы:

1. Понятие и предмет регулирования гражданского оборота земель.
2. Правовые основы регулирования гражданского оборота земель.
3. Методы государственного регулирования гражданского оборота земель.
4. Понятие и виды сделок с земельными участками.

5. Условия действительности сделок с земельными участками.

6. Виды недействительных сделок и их последствия.

7. Общие и специальные правила земельно-правовых сделок.

Подготовка к занятиям:

1. Изучите правовые основы сделок с земельными участками.

2. Приведите примеры сделок с земельными участками.

3. Проанализируйте условия действительности сделок.

4. Изучите гражданско-правовые основы действительных и недействительных сделок с земельными участками.

5. Рассмотрите судебную практику по теме практического занятия.

1.2.2. Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить понятия: земельно-правовые сделки и гражданский оборот земли, действительные и недействительные сделки с земельными участками, изучить судебную практику по данным вопросам.

1.2.3. Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия земельно-правовые сделки и гражданский оборот земли

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

1.3 Практическое занятие №3 (4 часа).

Тема: «Правовое регулирование купли-продажи земельного участка».

1.3.1 Задание для работы:

1. Понятие договора кули-продажи земельного участка.

2. Земельный участок как объект купли-продажи.

3. Форма и цена договора купли-продажи земельного участка.

4. Стороны договора купли-продажи земельного участка. Права и обязанности сторон.

5. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или других находящихся на нем объектов недвижимости.

6. Права на недвижимость при продаже земельного участка.

Подготовка к занятиям:

Правовое регулирование купли-продажи земельного участка

Задачи:

Гражданка Р. купила у гражданина Ю. дачу с земельным участком в с. Шумейко. После того, как договор купли-продажи был составлен, они обратились в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации данного договора.

В государственной регистрации им было отказано на основании того, что отсутствовали нотариальное заверение договора, чертёж границ земельного участка и его кадастровый номер.

Правомерен ли отказ органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в данном случае?

Гражданка Р. купила у гражданина Ю. дачу с земельным участком в с. Шумейко. После того, как договор купли-продажи был составлен, они обратились в орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации данного договора.

В государственной регистрации им было отказано на основании того, что отсутствовали нотариальное заверение договора, чертёж границ земельного участка и его кадастровый номер.

С какого момента возникает право собственности на земельный участок по договору купли-продажи?

2.3.2 Краткое описание проводимого занятия:

Решение задач осуществляется студентом самостоятельно до практического занятия. Предлагаемые ответы на поставленные в задаче вопросы должны обязательно обосновываться ссылками на нормы нового ЗК РФ. При этом студент обязан изучить все изменения и дополнения, внесенные в земельное законодательство на момент выполнения им задания. Если в руководящих постановлениях Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ), а также в решениях Конституционного Суда РФ есть разъяснения, касающиеся обстоятельств, изложенных в задаче, то необходимо привести их, указать название постановления или решения и соответствующий пункт.

При решении задач положительно будут оцениваться анализ студента теоретических источников по теме задачи, использование им материалов местной и общероссийской практики.

2.3.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности источников земельного права.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

1.4. Лабораторный практикум №1, №2 (4 часа).

Тема: «Правовое регулирование аренды земельного участка».

1.4.1. Задание для работы:

1. Понятие договора аренды земельного участка.
2. Предмет договора аренды земельного участка.
3. Форма и государственная регистрация договора аренды земельного участка.
4. Срок договора аренды земельного участка.
5. Права и обязанности сторон договора. Права третьих лиц. Изменение сторон в договоре аренды земельного участка.
6. Субаренда земельного участка
7. Арендная плата. Формы арендных платежей.

Подготовка к занятиям:

Правовое регулирование аренды земельного участка

Задачи:

ООО «Дачник» заключило договор аренды земельного участка с администрацией муниципального образования для строительства дачных домиков и летнего кафе в районе с. Шумейко на берегу реки. Спустя некоторое время ООО «Дачник» облагородило арендованный земельный участок, наполнило его песком и оборудовало частный песчаный пляж с платным входом. Граждане, не желающие оплачивать отдых на платном пляже, обратились в администрацию г. Энгельса с жалобой на руководство ООО «Дачник», в которой они утверждают, что имеют право пользоваться указанным пляжем бесплатно.

Администрация г. Энгельса направила жалобу в территориальный орган Федерального агентства водных ресурсов. Через 10 дней из агентства был получен письменный ответ, из которого следовало, что арендатор ООО «Дачник» должным образом не согласовал с ним использование земельного участка и водного объекта для организации платного пляжа.

Должно ли было ООО «Дачник» обращаться за разрешением и согласовывать использование арендованного земельного участка с территориальным органом Федерального агентства водных ресурсов?

Могут ли граждане в данном случае обратиться в суд?

Составьте проект ответа гражданам, обратившимся в администрацию г. Энгельса.

Участники сельскохозяйственного предприятия “Муму” предоставили в аренду главе крестьянского хозяйства земельные доли, принадлежащие им на праве собственности. Согласно договора арендатор обязался предоставлять арендодателям часть выращенной на арендованном земельном участке сельскохозяйственной продукции.

Каков порядок предоставления земельных долей в аренду?

Определите порядок выделения земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения в натуре.

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 арендованного земельного участка.

Правомерно ли в данном случае заключение договора аренды земельного участка?

Какое решение должен принять арбитражный суд?

2.4.2. Краткое описание проводимого занятия:

Решение задач осуществляется студентом самостоятельно до практического занятия. Предлагаемые ответы на поставленные в задаче вопросы должны обязательно обосновываться ссылками на нормы нового ЗК РФ. При этом студент обязан изучить все изменения и дополнения, внесенные в земельное законодательство на момент выполнения им задания. Если в руководящих постановлениях Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ), а также в решениях Конституционного Суда РФ есть разъяснения, касающиеся обстоятельств, изложенных в задаче, то необходимо привести их, указать название постановления или решения и соответствующий пункт.

При решении задач положительно будут оцениваться анализ студента теоретических источников по теме задачи, использование им материалов местной и общероссийской практики.

2.4.3. Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности земельного законодательства.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

1.5 Практическое занятие №5 (4 часа).

Тема: «Правовое регулирование мены земельных участков».

1.5.1. Задание для работы:

1. Правовое регулирование мены земельных участков
2. Понятие договора мены.
3. Специфика договора мены земельных участков. Понятие равноценного земельного участка.
4. Предмет договора мены.
5. Форма договора мены.
6. Стороны договора. Права и обязанности сторон.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование мены земельных участков

Задача:

Гражданин Рошин К., имеющий в собственности земельный участок площадью 0.10 га и использующий его для ведения ЛПХ, решил обменять его на земельный участок площадью 0.08 га, расположенный ближе к его дому.

Составьте проект договора мены земельного участка

2.5.2. Краткое описание проводимого занятия:

Решение задач осуществляется студентом самостоятельно до практического занятия. Предлагаемые ответы на поставленные в задаче вопросы должны обязательно обосновываться ссылками на нормы нового ЗК РФ. При этом студент обязан изучить все изменения и дополнения, внесенные в земельное законодательство на момент выполнения им задания. Если в руководящих постановлениях Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ), а также в решениях Конституционного Суда РФ есть разъяснения, касающиеся обстоятельств, изложенных в задаче, то необходимо привести их, указать название постановления или решения и соответствующий пункт.

При решении задач положительно будут оцениваться анализ студента теоретических источников по теме задачи, использование им материалов местной и общероссийской практики.

2.5.3. Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности земельного законодательства.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков

работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

1.6. Практическое занятие №6 (4 часа).

Тема: «Правовое регулирование дарения земельного участка».

1.6.1. Задание для работы:

1. Понятие договора дарения.
2. Предмет договора дарения.
3. . Форма договора дарения земельного участка.
4. Государственная регистрация договора дарения земельного участка
5. Стороны договора дарения.
6. Права и обязанности сторон договора.
7. Ограничения, запрещение и отмена дарения.
8. Дарение земельного участка, находящегося в совместной собственности.
9. Дарение земельного участка, на котором находятся здания, строения или сооружения.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование дарения земельного участка

Задачи:

Гражданин Алексеев, получивший по наследству от своего отца домовладение, расположенное на земельном участке размером 4000 кв. м, не переоформляя право на земельный участок, передал жилой дом в дар в равных долях троим сыновьям и такую же долю в домовладении оставил за собой. Договоры дарения нотариально удостоверены и зарегистрированы в Бюро технической инвентаризации.

Впоследствии совладельцы домовладения обратились с заявлением об оформлении права собственности на земельный участок в органы местного самоуправления. Орган местного самоуправления издал постановление о передаче земельного участка в собственность за плату совладельцам домовладения.

В соответствии с данным постановлением совладельцы провели работы, связанные с землеустройством. Однако, при согласовании границ земельного участка с соседом – АО “Ромашка”, оказалось, что часть участка Алексеева оказалась занятой этой организацией. АО “Ромашка” предъявило Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, основанием которого явилось постановление администрации области о предоставлении земельного участка указанному обществу.

Совладельцы домовладения считают, что их права на землю нарушены и подлежат защите.

Каким образом следует разрешить данный спор?

Гражданин К., использующий земельный участок площадью 0.12 га для ведения садоводства, решил подарить 0.6 га земли своему родному брату, 0.6 га завещал сыну.

Правомерны ли действия гражданина К.?

Разъясните порядок дарения и наследования земельных участков.

2.6.2. Краткое описание проводимого занятия:

Решение задач осуществляется студентом самостоятельно до практического занятия. Предлагаемые ответы на поставленные в задаче вопросы должны обязательно обосновываться ссылками на нормы нового ЗК РФ. При этом студент обязан изучить все изменения и дополнения, внесенные в земельное законодательство на момент выполнения им задания. Если в руководящих постановлениях Пленумов Верховных Судов СССР и

РСФСР (РФ), а также в решениях Конституционного Суда РФ есть разъяснения, касающиеся обстоятельств, изложенных в задаче, то необходимо привести их, указать название постановления или решения и соответствующий пункт.

При решении задач положительно будут оцениваться анализ студента теоретических источников по теме задачи, использование им материалов местной и общероссийской практики.

2.6.3. Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности земельного законодательства.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

1.7. Практическое занятие №7 (4 часа).

Тема: «Правовое регулирование земельной ренты».

1.7.1. Задание для работы:

1. Общие положения о ренте.
2. Постоянная рента.
3. Пожизненная рента.
4. Форма и размер постоянной ренты.
5. Специфика пожизненной земельной ренты.
6. Права и обязанности сторон пожизненной земельной ренты.
7. Размер и форма пожизненной ренты.
8. Прекращение рентных отношений.

Подготовка к занятию

1. Схематически изобразите основные причины прекращения рентных отношений.
2. Составьте таблицу, в которой запишите права и обязанности сторон пожизненной ренты.

2.7.2. Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практических ситуаций, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить понятия: постоянная рента, договор ренты, пожизненная рента, прекращение рентных отношений

2.7.3. Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности земельного законодательства.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков

работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

1.8. Практическое занятие № 8 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка».

1.8.1. Задание для работы:

1. Понятие и сущность залога. Отличие заклада от залога.
2. Основания возникновения и прекращения залоговых правоотношений
3. Понятие договора об ипотеке. Предмет договора об ипотеке.
4. Оценка заложенного земельного участка.
5. Государственная регистрация ипотеки.
6. Стороны договора об ипотеке. Права и обязанности залогодателя и залогодержателя.
7. Обращение взыскания на заложенный земельный участок. Обращение взыскания в судебном и внесудебном порядке.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование залога (ипотеки) земельного участка

Задачи:

Гражданин Я. Заключил договор с банком «Русь», обеспечив его залогом своего имущества, включая принадлежащий ему земельный участок. В связи с нарушением сроков возврата кредита банк «Русь» обратился с иском в суд об обращении взыскания на имущество налогоплательщика, включая также земельный участок.

Суд иск удовлетворил, указав, что после вступления в законную силу судебного решения имущество ответчика переходит к истцу в счёт обеспечения возврата кредитной суммы.

Правомерно ли решение судьи?

Каков порядок обращения взыскания на земельный участок по договору залога (ипотеки)?

2.8.2. Краткое описание проводимого занятия:

Решение задач осуществляется студентом самостоятельно до практического занятия. Предлагаемые ответы на поставленные в задаче вопросы должны обязательно обосновываться ссылками на нормы нового ЗК РФ. При этом студент обязан изучить все изменения и дополнения, внесенные в земельное законодательство на момент выполнения им задания. Если в руководящих постановлениях Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ), а также в решениях Конституционного Суда РФ есть разъяснения, касающиеся обстоятельств, изложенных в задаче, то необходимо привести их, указать название постановления или решения и соответствующий пункт.

При решении задач положительно будут оцениваться анализ студента теоретических источников по теме задачи, использование им материалов местной и общероссийской практики.

2.8.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности земельного законодательства.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков

работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

1.9. Практическое занятие № 9 (2 часа).

Тема: «Правовое регулирование наследования земельного участка».

1.9.1. Задание для работы:

1. Понятие наследственного правоотношения.
2. Субъекты и объекты наследственного правоотношения.
3. Основания наследования: наследование по завещанию, наследование по закону.
4. Особенности наследования земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, огородных и дачных земельных участков.
5. Особенности наследования земельных участков, переданных в аренду.

Подготовка к занятиям

Правовое регулирование наследования земельного участка

Задачи:

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.

Может ли Иванов В. приватизировать землю в своей доле домовладения?

Каков порядок закрепления наследования земельного участка?

Гражданин К., использующий земельный участок площадью 0.12 га для ведения садоводства, решил подарить 0.6 га земли своему родному брату, 0.6 га завещал сыну.

Правомерны ли действия гражданина К.?

Разъясните порядок дарения и наследования земельных участков.

1.9.2 Краткое описание проводимого занятия:

Решение задач осуществляется студентом самостоятельно до практического занятия. Предлагаемые ответы на поставленные в задаче вопросы должны обязательно обосновываться ссылками на нормы нового ЗК РФ. При этом студент обязан изучить все изменения и дополнения, внесенные в земельное законодательство на момент выполнения им задания. Если в руководящих постановлениях Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ), а также в решениях Конституционного Суда РФ есть разъяснения, касающиеся обстоятельств, изложенных в задаче, то необходимо привести их, указать название постановления или решения и соответствующий пункт.

При решении задач положительно будут оцениваться анализ студента теоретических источников по теме задачи, использование им материалов местной и общероссийской практики.

1.9.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и привить навыки по выявлению и определению понятия и сущности земельного законодательства.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.Методика решения учебных дел (задач) по дисциплине

Под методикой решения учебных дел (задач) понимается система методических положений и приемов разбора конкретного учебного дела (задачи), которая должна обеспечить: а) правильное решение дела по существу; б) юридическую обоснованность решения со ссылкой на конкретные правовые нормы; в) учет сложившейся судебной практики; г) логичность и последовательность изложения доводов, каждый из которых должен отталкиваться от предыдущего; д) максимально краткую и точную формулировку промежуточных выводов и итогового решения (ответов на поставленные вопросы).

К основным методическим положениям и приемам, необходимым для решения учебного дела, относятся следующие:

1. Установите характер и виды возникших правоотношений;
2. С учетом характера и видов правоотношений определите круг нормативных правовых актов, подлежащих применению;
3. Определите круг материалов судебной практики по данной категории дел;
4. Определите теоретические основы решения дела. Составьте перечень литературных источников, необходимых для усвоения теоретических положений для правильного решения дела;
5. Сформулируйте основные положения в обоснование каждого этапа решения дела и ответов на поставленные вопросы. Обоснуйте их ссылками на закон и судебную практику;
6. Кратко и четко сформулируйте итоговые выводы.

Образцы решения задач

Задача 1. Представительный орган субъекта РФ обратился с запросом в КС РФ, в котором оспаривал конституционность п. 3 ст. 15 ЗК РФ, допускающего приобретение иностранными гражданами и лицами без гражданства земельных участков вне приграничных территорий, п. 12 ст. 30 ЗК РФ, согласно которому иностранные граждане и лица без гражданства вправе приобретать в собственность земельные участки для строительства, п. 5 ст. 35 ЗК РФ, устанавливающего для иностранных граждан и лиц без гражданства как собственников зданий и сооружений преимущественное право на выкуп земельных участков, на которых находятся указанные объекты недвижимости.

По мнению Думы субъекта РФ, иностранные граждане и лица без гражданства обладают значительно большими по сравнению с российскими гражданами финансовыми возможностями, что создает для них преимущества в приобретении в собственность земельных участков. Указанные нормы ЗК РФ противоречат ст. 2, 4 (ч. 3), 7 (ч. 1), 9 (ч. 1),

15 (ч. 1), 19 (ч. 2), 36 (ч. 1) и 67 (ч. 1) Конституции РФ, согласно которой земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. народов Российской Федерации, поэтому закон не может ограничивать и перераспределять эту основу и право на нее в пользу лиц, не относящихся к народам Российской Федерации. Предоставление иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права собственности на землю умаляет (ограничивает) территориальную основу жизни и деятельности народов Российской Федерации, создает возможность отторжения земли иностранному государству посредством сделок или предъявления территориальных претензий к Российской Федерации, может привести к нарушению суверенитета Российской Федерации.

Вопросы

1. Затрагивает ли суверенитет России и ее территориальную целостность предоставление земельных участков в частную собственность?

2. Противоречит ли Конституции РФ законодательная возможность предоставления иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права собственности на земельные участки?

Решение

1. Анализ характера правоотношений. Переданный на рассмотрении КС РФ вопрос касается соответствия Конституции РФ положений ЗК РФ о правах иностранных граждан и лиц без гражданства иметь в собственности земельные участки на территории РФ. Для выяснения характера спорного правоотношения необходимо: 1) дать сравнительно-правовую характеристику прав граждан Российской Федерации и иностранцев и лиц без гражданства; 2) установить, каким образом обеспечивается территориальная целостность России; 3) установить ограничения, предусмотренные действующим законодательством в обладании на праве собственности земельными участками иностранными гражданами и лицами без гражданства; 4) соотнести выявленные ограничения с законодательными способами охраны территориальной целостности России; 5) выявить нарушения оспариваемыми нормами прав граждан Российской Федерации; 6) установить, противоречат ли оспариваемые положения ЗК РФ Конституции РФ, если да, то в какой части.

2. Нормативные акты, подлежащие применению. С учетом поставленных для анализа спорного правоотношения задач необходимо использовать следующие нормативные акты:

1. Конституцию РФ 1993 г., являющуюся нормативным актом, обладающим высшей юридической силой на всей территории РФ. 2. Земельный кодекс РФ 2001 г., регулирующий земельные отношения в Российской Федерации. 3. ГК РФ — устанавливает общие положения о праве собственности на земельные участки и его содержание, принципы оборотоспособности земли и других природных ресурсов, порядок применения гражданского законодательства к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц.

3. Теоретические выкладки, положения и литература.

Теоретической основой разрешения спора являются следующие группы научных положений. 1. Конституция РФ является основным источником, формой выражения права в России, имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции РФ. 2. Конституционные принципы — это основополагающие положения, характеризующиеся приоритетностью перед иными правовыми установлениями и распространяющие свое действие на всех субъектов права. При решении задачи необходимо раскрыть юридическую природу и порядок взаимодействия конституционного принципа целостности и неприкосновенности территории РФ (ч. 1 и 3 ст. 4) в сочетании с правом частной собственности на землю (ст. 9) и иные природные ресурсы, возникающим в порядке, установленном законом, при условии, что использование земли должно осуществляться без причинения ущерба окружающей среде и нарушения прав и законных интересов иных лиц (ст. 36).

3. Земля является основой жизни и деятельности человека и недвижимым имуществом, объектом гражданских прав (ст. 1 ЗК РФ). Объектом земельных правоотношений, т.е. отношений, урегулированных земельно-правовыми нормами, является земля как природный объект и природный ресурс и земельный участок (часть участка) с определенными границами. Объектом гражданских прав и гражданского оборота является не земля как природный объект и ресурс и не часть государственной территории, а земельный участок как объект гражданских прав.

4. Принцип ограниченности оборотоспособности земли как объекта гражданских прав, согласно которому земельные участки в зависимости от целевого назначения и правового режима могут быть исключены или ограничены в обороте.

5. Принцип равенства гражданских прав граждан Российской Федерации и прав иностранных граждан и лиц без гражданства, если иное не установлено федеральным законом (ст. 1 ГК РФ).

Литература

1. Корнеев А.Л. Особенности совершения сделок с земельными участками. Учебное пособие. М., Городец, 2017.
2. Романова Г.В. Земельное право: курс лекций для бакалавров / Г.В. Романова. М.: ЮСТИЦИЯ, 2016.
3. А.Б. Борисов. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой, части второй, части третьей, части четвертой. М., Книжный мир. 2017.
4. Земельное право России : учебник для академического бакалавриата / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова ; под ред. А. П. Анисимова. — 6-е изд., пер. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018.
5. Бобряшова, М. А. Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М. А. Бобряшова. — М., 2012.

4. Судебная практика.

1. Постановление КС РФ от 17 февраля 1998 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положения части второй статьи 31 Закона СССР от 24 июня 1981 года «О правовом положении иностранных граждан в СССР» в связи с жалобой Яхъя Даши Гафура».
2. Постановление КС РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы».

5. Решение задачи и обоснование выводов. Конституция РФ в качестве общего принципа российского законодательства устанавливает «национальный режим» для иностранных лиц и лиц без гражданства, т.е. в отношении прав и обязанностей приравнивает их к российским гражданам.

Соответствующие положения предусмотрены в ст. 62 (ч. 3), согласно которой иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором РФ.

В соответствии со ст. 15 ЗК РФ, ст. 261 ГК РФ объектом права собственности на землю являются земельные участки, представляющие собой часть поверхности земли в границах территории РФ. При предоставлении земли в частную собственность приобретателю передается не часть государственной территории, а земельный участок как объект гражданских прав, что не затрагивает суверенитет Российской Федерации и ее территориальную целостность.

Федеральный законодатель в целях охраны территориальной целостности ввел запрет на приобретение в собственность иностранными гражданами и лицами без гражданства земельных участков на приграничных территориях, сельскохозяйственных угодий, участков континентального шельфа и недр. Соответствующие положения предусмотрены в ст. 15 ЗК РФ, ст. 8 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 5 Федерального закона «О континентальном шельфе Российской Федерации» и ст. 1.2 Федерального закона «О недрах».

Выходы

1. При предоставлении земли в частную собственность приобретателю передается не часть государственной территории, а земельный участок как объект гражданских прав, что не затрагивает суверенитет Российской Федерации и ее территориальную целостность.

2. Законодательная возможность предоставления иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права на определенных условиях приобретать в собственность и в определенных пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками не противоречит Конституции РФ.