

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «Уральский государственный  
педагогический университет»  
Институт менеджмента и права  
факультет юриспруденции  
Кафедра права и методики его преподавания

**Методика преподавания курса «Земельное право» для студентов  
педагогического ВУЗа.**

Выпускная квалификационная работа

Квалификационная работа  
допущена к защите  
Зав. кафедрой ПиМП  
к.и.н., доцент  
Ильченко В.Н.

\_\_\_\_\_

дата

\_\_\_\_\_

подпись

Исполнитель:  
Симомян Ирина Сергеевна,  
студент группы Б-41z

\_\_\_\_\_

подпись

Научный руководитель:  
Дмитриев Андрей Емелья-  
нович,  
канд. юр. наук, доцент

\_\_\_\_\_

подпись

Екатеринбург 2016

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
ГЛАВА 1. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КУПЛИ – ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	11
1.1. История развития земельных отношений в России .....	11
1.2. Правовое регулирование оборота земельных участков.....	18
ГЛАВА 2. КУПЛЯ – ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬ, ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ И РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ В КУРСЕ «ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА» .....	27
2.1. Купля-продажа земли.....	27
2.2. Плата за землю и оценка земли.....	34
2.3. Порядок разрешения земельных споров.....	39
ГЛАВА 3. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ МЕТОДИКИ ПРЕПОДАВАНИЯ КУРСА «ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО» ДЛЯ СТУДЕНТОВ ПЕДАГОГИЧЕСКОГО ВУЗА.....	43
3.1. Земельное право как наука и учебная дисциплина.....	43
3.2. Актуальные проблемы методики преподавания земельного права.....	47
3.3. Цели и задачи, требования к результатам освоения дисциплины «Земельное право».....	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ И СПЕЦИАЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	61

## Введение

Среди множества наук, существующих в нашем обществе, особую роль играют науки педагогические, определяющие гуманную миссию человечества - передать своим потомкам весь тот багаж знаний, который позволит им творить, изменять окружающий мир, жить в мире и согласии. Воспитывая и обучая тех, кому принадлежит будущее, наши предки пытались отыскать многочисленные закономерности того, как это сделать лучше.

Увы, не сразу удалось понять: чему нужно учить своих детей? Зачем следует учить вообще? Как учить их? Ответы на все сложности поставленных вопросов и пытались дать Методика. Слово «методика» в буквальном понимании означает «способ познания». Формирование на протяжении многих лет определенных концепций в области правового обучения и воспитания подрастающего поколения, а также системы методических приемов, с помощью которых достигались те или иные цели правового образования, позволили констатировать факт рождения на свет относительно молодой области знаний - Методики обучения праву.

Актуальность изучения правовых дисциплин обуславливается рядом причин: повышение уровня правовой культуры общества, воспитание граждан, способного отстаивать и защищать свои и чужие законные интересы, формирование активной гражданской позиции, формирование навыков правомерного поведения, уважения законов страны и международного права.

Сложность преподавания конкретно земельного права состоит в том, что земельные правоотношения регулируются не только нормами земельного права, но и гражданского, административного, экологического и других отраслей права. Студенту, для того чтобы разбираться в таких вопросах как регулирование сделок с земельными участками, нужно знать гражданский кодекс и систему правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации, возникновения и прекращения прав на земельные

участки.

Актуальность института купли-продажи земли в том, что данная сделка является одним из правовых особенностей возникновения и прекращения прав на земельные участки. Важность этого правового института, большой объем норм, регулирующих сделки, а также и то, что заключение, реализация и прекращение сделок включают в себя широкий круг отношений, обусловили то, что рассмотрение этого вопроса выделено в самостоятельную главу. Поскольку заключение сделок (купля-продажа земли) является одним из основных способов включения их в оборот, поэтому данная проблема весьма важная. В связи с этим одна из глав Земельного кодекса обращается к рассмотрению понятия и содержания оборота земельных участков.

Принятие нового Земельного кодекса Российской Федерации стало важным событием в жизни нашей страны. Прежний Земельный кодекс РСФСР 1991 года не отвечал потребностям современных общественных отношений, более половины его статей были отменены еще в 1993 году при приведении законодательства в соответствие с Конституцией Российской Федерации. Значительная часть отношений, связанных с землей, регулировалась подзаконными актами. Политическая борьба, развернувшаяся вокруг разработки нового кодекса, значительно осложнила продвижение его проекта и надолго задержала принятие нового закона. Отсутствие стабильности в вопросе о земле тормозило развитие рыночных отношений.

От рационального использования земли зависит богатство нации, без нее невозможен какой-либо процесс труда.

Приоритетное положение земли, среды других объектов природы отражено и в Конституции Российской Федерации, где записано, что «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» (часть 1 ст.9). Из этого следует, что земля должна иметь хозяина, поэтому, наконец-то, Земельный кодекс Российской

Федерации из предмета бесконечных споров, объекта надежды и спасений становится реальностью.

Реформирование земельных отношений в России началось в 1990 году с принятием Закона РСФСР «О земельной реформе». В 1991 году был принят Земельный кодекс РСФСР, установивший разнообразие форм собственности на землю, в том числе и частную собственность. Всего же только с 1990 года по 2001 год был принят 41 федеральный закон, 33 указа Президента Российской Федерации и около сотни постановлений Правительства Российской Федерации. Кроме того, свои законы принимали и регионы. Таким образом, к 2001 году земельное законодательство представляло собой конгломерат несистематизированных правовых актов различного уровня, зачастую противоречащих друг другу.

Однако эти 10 лет все же не прошли впустую. Была ликвидирована монополия государственной собственности на землю. Создается новый класс земельных собственников, каковыми стали 45 миллионов человек. В собственность граждан и организаций передано 130 миллионов га земли. Земля была готова к тому, чтобы вступить в полноценный оборот, стать товаром. Так, только в 1999 году было совершено 52 миллиона сделок с земельными участками, 90% этих сделок - аренда земли, находящейся в государственной собственности, оставшиеся 10% - это сделки купли-продажи участков между гражданами<sup>1</sup>.

Новый Земельный кодекс дал ответы на многие наболевшие вопросы. Кодекс разграничил полномочия Российской Федерации и ее субъектов в области регулирования земельных отношений, определил виды прав на землю, основания их возникновения и прекращения, установил особенности оборота земельных участков, зафиксировал правовой режим каждой из категорий земель. В настоящий момент только решение проблем оборота

---

<sup>1</sup>См.: А. Маслов. Земля пошла на рынок. Российская газета от 30 октября 2001 года

земель сельскохозяйственного значения отложено до издания соответствующего закона.

Все это предопределило выбор указанной темы. Она является в высшей степени актуальной как для теории, так и для практики.

Цель исследования состоит в раскрытии сущности сделок с землей, определении правового механизма сделок с особым видом недвижимого имущества - землей, разработка предложений по совершенствованию законодательства, касающегося сделок с землей, а также раскрыть актуальные проблемы методики преподавания земельного права.

Исходя из намеченной цели в рамках дипломной работы решаются следующие задачи:

- рассмотреть виды земель и выявить особенности правового регулирования отдельных видов земель;
- изучить опыт регулирования рынка земель;
- рассмотреть и провести анализ действующего законодательства, регулирующего земельные отношения;
- рассмотреть порядок купли-продажи земель, переданных (проданных) для личного пользования граждан;
- определить степень законодательной неразработанности вопросов, связанных с возможностями купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда, земель городов;
- рассмотреть Земельное право как науку и учебную дисциплину;
- изучить актуальные проблемы методики преподавания данной дисциплины.

Предмет исследования составляет: система правовых норм, регулирующих сделки с земельными участками.

Практическая значимость работы состоит в том, что содержащиеся в ней теоретические и практические выводы могут быть использованы для дальнейшего совершенствования земельного законодательства, регулирующего сделки с земельными участками.

Теоретическую основу работы составили труды ученых, занимающихся изучением проблем в области гражданского и земельного права. Изучена и использована литература по административному, гражданско-процессуальному, конституционному, муниципальному и финансовому праву. Предметом исследования явилось конституционное, гражданское, земельное, экологическое, административное и гражданско-процессуальное законодательство РФ и земельное законодательство субъектов Российской Федерации, а также зарубежный опыт.

Научная новизна работы. Настоящая работа является комплексным исследованием правового регулирования сделок с землей. В содержательной части работы дается анализ правового механизма сделок с землей. Необходимость этого продиктована тем, что действующее законодательство, регулирующее отношения по сделкам является материальным. Высказанные в работе идеи могут быть вполне положены в основу законопроектной деятельности по подготовке процессуальных нормативных актов, обеспечивающих реализацию норм законов.

Серьезному анализу в работе подвергнута группа нормативных актов, которые относятся к числу подзаконных (Указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, акты министерств и ведомств).

При этом в основу анализа положена идея о недопустимости противопоставления этих актов. Все они образуют единую систему российского законодательства. Подзаконные акты издаются на основе законов и в их исполнение. Следовательно, все они связаны между собой единством выражения государственной воли. Подзаконными актами доводится до конкретных участников общественных отношений воля, выраженная в законе.

Наряду с этим нельзя переоценивать роль и значение этих актов. В юридической литературе неоднократно подчеркивались недостатки к нормотворческой деятельности, которые приводят к появлению противоречивых актов.

В этой связи глубокому анализу в работе подвергнуто содержание актов, которые в литературе исследованы весьма слабо (Временные положения, Указания, порядки и др.). Серьезная оценка норм этих подзаконных актов действительно необходима, так как, являясь основой процессуального регулирования, они нередко содержат большое число противоречивых положений.

В цивилистической литературе, к сожалению, не приводится разграничений между сделками, больше того некоторые авторы полагают, что сделки с землей - это сделки гражданско-правовые в чистом виде. Так, в комментарии к ч.1 Гражданского кодекса РФ, главе 9 нет рекомендаций об особенностях осуществления сделок с землей, что дает основания для вывода о том, что сделки с землей воспринимаются некоторыми специалистами, как сделки, осуществляемые по правилам Гражданского кодекса.

В соответствии со ст. 13 Закона «О введении в действие части второй Гражданского кодекса» от 6 февраля 1996 года в работе делается вывод о том, что сделки с землей регулируются гражданским, земельным законодательством, а также нормами других отраслей законодательства. Данный вывод продиктован спецификой земли как предмета сделок. Земля - это имущество особого рода. Она выступает в триединстве:

1. Как объект природы.
2. Как объект собственности.
3. Как объект хозяйствования.

Это имущество является универсальным, что не характерно для имущества - предмета гражданского законодательства. Его универсальность проявляется в том, что земля выступает, во-первых, как средство



производства в сельском и лесном хозяйстве, во-вторых, она является пространственным базисом в сфере градостроительства, промышленности и транспорта. Однако самое важное значение земли состоит в том, что она - объект природы, поэтому при ее использовании должны применяться не только нормы писаного права, но и учитываться действия объективных законов природы. В известной мере они учтены законодателем при конструировании таких отраслей законодательства, как земельное и экологическое. Вот почему недопустимо использование в сделках с землей лишь норм гражданского законодательства, которые экологизированных правил пока содержат мало.

Структура работы включает введение, в котором обосновывается выбор и актуальность темы исследования, определяются его цели и задачи. В первой главе «Земельное право: особенности правового регулирования купли-продажи земельных участков» рассматривается история развития земельных отношений в России, дается понятие правовому регулированию оборота земельных участков.

Во второй главе «Купля-продажа земли, плата за землю и разрешение земельных споров в курсе земельного права» анализируется правовой механизм сделок с землей. В основу этой части положено законодательство Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, так как в соответствии с ст.72 Конституции Российской Федерации развитие земельного законодательства осуществляется в двух уровнях: федеральном и региональном. В главе исследуются правовые вопросы купли-продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами. Раскрываются вопросы платы за землю и оценка земли, а также порядок разрешения земельных споров.

В третьей главе «Теоретические аспекты методики преподавания земельного права» рассматривается Земельное право как учебная дисциплина, анализируются актуальные проблемы методики преподавания данной дисциплины и требования к ее изучению.

В заключении изложены предложения по совершенствованию законодательства по вопросам купли-продажи земли.

# ГЛАВА I. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КУПЛИ – ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

## 1.1. История развития земельных отношений в России.

Для усвоения данной дисциплины необходимо особое внимание обратить на предмет и объект Земельного права. Предметом являются общественные отношения, объектом же выступает земля как особый объект природы. От рационального использования земли зависит богатство нации. Земля является «всеобщим средством труда»<sup>2</sup>, так как без нее невозможен ни один трудовой процесс.

Земля может выступать как средство производства (посевные площади, сады и др.), как объект отраслевого законодательства, как объект сделок с недвижимостью, как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории<sup>3</sup>.

Изучение Земельного права надлежит начинать с исследования исторических корней тех проблем, которые призвано решать ныне действующее законодательство.

Из курса Земельного права я выделила достаточно актуальную тему «Купля – продажа земельных участков», которая определяется часто возникающими сложностями заключения и оформления таких сделок, также постоянными изменениями, касающихся данной темы, в нормативно – правовой базе.

История развития земельных отношений в Российской Федерации начала складываться во времена, когда отсутствовало само понятие государственности, а именно еще до образования государства Киевская Русь.

---

<sup>2</sup>См.: Маркс К., Энгельс Ф. Соч.2-ое изд., т.23., С.191

<sup>3</sup>См.: Конституция РФ. Ст.9

В то время славянские племена жили родовыми общинами, совместно вели обработку земли, соответственно, земля принадлежала всей общине (роду).

С возникновением государства на территории славянских племен происходит постепенное изменение отношения к земле как объекту собственности, начинается процесс разложения первобытно – общинного строя, все это способствовало возникновению частной собственности на орудия земледелия и владению участком пахотной земли. Позже все племенные земли объединяются под властью князей и устанавливается феодальная собственность на землю, что способствовало формированию двух классов: класс феодалов – землевладельцев и феодально – зависимых крестьян. Одним из видов собственности на землю, возникшем в условиях феодальных отношений, являлась вотчина, которая представляла собой родовое имение, переходившее в роду по наследству. Позднее она же стала основной формой владения земледелия (княжеская, боярская и др.). Другим видом землепользования было поместье, которое в более позднее время (в начале XVIII века) слилось с вотчиной в один единый вид собственности на землю – имение.

На развитие земельного права значительное влияние оказало Соборное Уложение 1649 года, главы которого были специально посвящены поместному и вотчинному землевладению. В статье 1 главы 16 Уложения говорилось, что владельцами поместий могли быть бояре, дворяне, стольники, думные дьяки и др. Помещики не могли свободно распоряжаться своей землей, как и продавать ее или закладывать. Исключительно на основании царского указа могла происходить продажа земли. Однако, по Уложению, допускалась право обмена поместий, в том числе и на вотчины. Так как допускался обмен поместий с разными площадями, то фактически сделка купли – продажи происходила, за счет разницы площадей.

В главе 17 Уложения определялся правовой режим вотчин, владельцы которых имели более широкие права по распоряжению своими землями. Разрешалось продавать вотчину, закладывать, передавать по наследству.

Сделки купли – продажа регистрировались в Поместной палате. Кроме этого имела место приобретательная давность, а именно в течение 40 лет наследники могли выкупить вотчину. Распространялось только на родовые вотчины.

Помимо поместья и вотчины, земля могла предоставляться и через договор, выраженный договорной грамотой. Ее подписывали продавец и покупатель, но в законную силу она вступала только после заверения в официальной инстанции, что заключалось в постановлении на ней печати.

Земельная собственность в России в середине XIX в. была разнообразной: кабинетские земли (личная собственность царя), удельные земли (земли, принадлежавшие императорской фамилии), земли в собственности казны, церковей, монастырей, помещиков, войск. Помимо этого имели место майоратные земли, изъятые из оборота и переходившие по наследству. Земельные отношения на тот период регулировались нормами феодально – сословного, гражданского и административного права. Крестьяне трудились на землях, принадлежавших помещику, и уйти от него крестьянин не мог, поэтому этот труд был не только малопроизводителен, но еще это служило тормозом не только в сельском хозяйстве, но и в промышленности<sup>4</sup>

Коренным образом положение крестьян изменилось после реформы Александра II 19 февраля 1861 года об отмене крепостного права. Однако полевая и усадебная земля, согласно реформе, переходила в собственность крестьян только после уплаты определенной выкупной цены, что зачастую не представлялось возможным для крестьян. Крестьяне были наделены правом пользования этой землей до выплаты.

В результате реформы 1861 года наделное землевладение было в двух видах: подворное и общинное. Размер надела определялся с подсчетом плотности населения и качества почв.

---

<sup>4</sup>Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 58

Однако предоставляемые права крестьянам реализовывались медленно. Многим крестьянам было не по силам выкупить землю, денег попросту не было. Хотя впоследствии выкупы отменили, то различия, как до выкупа, так и после его отмены были небольшие, больше напоминало долгосрочную аренду, чем право собственности.

Аграрная реформа 1906 года, инициатором которой был Председатель Совета Министров П.А.Столыпин, а также его Указ «О дополнении некоторых постановлений действующего закона, касающегося крестьянского землевладения и землепользования» от 9 ноября 1906 года внесли радикальные изменения в земельный строй России. В результате данной реформы и ряда указов члены общины получили право выхода из нее и с требованием к общине предоставить им единый земельный надел в собственность. С 14 июня 1910 года крестьяне – общинники были признаны частными собственниками земли в тех общинах, где земельные переделы не осуществлялись в течение последних 24 лет<sup>5</sup>.

Также одним из направлений этой реформы было переселение крестьян на казенные земли Сибири, Средней Азии, Кавказа.

После создается система землеустроительных комиссий, а 29 мая 1911 года принимается закон «О землеустройстве», который фактически подвел черту первому этапу развития законодательства о земле.

Следующим этапом была Октябрьская революция 1917 года и ее законы. Первым нормативным правовым актом земельного законодательства был Декрет «О земле», написанным В.И.Лениным. Согласно данному Декрету все помещичьи, ровно, как и царские, церковные и монастырские земли конфисковались и перешли в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов для распределения между крестьянами.

В Конституции РСФСР 1918 года было прописано, что земля, леса, недра и воды являются объектом исключительно государственной

---

<sup>5</sup>Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 59

собственности и общенародным (национальным) достоянием (ст.3). Данное положение было закреплено и в последующих Конституциях СССР 1936 года и 1977 года.

30 октября 1922 года первый Земельный кодекс закрепил право собственности на все земли в пределах территории России исключительно за государством и составляли единый государственный земельный фонд.

Робкие шаги по разрушению монополии государства на землю сделал Закон РСФСР «О земельной реформе» от 19 ноября 1990 года. Данный закон нашел свое отражение в поправках к Конституции РСФСР от 15 декабря 1990 года. Теперь ст.12 Конституции РСФСР была изложена следующим образом: в ней предоставлялась возможность предоставления участков в собственность для производства сельскохозяйственной продукции. Запрещалось какое-либо отчуждение участков, кроме передачи по наследству или продажи в собственность государства. Причем устанавливалось существенное ограничение и этими скудными правами: в течение 10 лет со дня приобретения земельного участка его купля-продажа вообще запрещалась. В Земельном кодексе, принятом в апреле 1991 года, был введен ряд статей, которые касались права собственности на землю. Так, перечислялись цели, для которых земля может предоставляться в собственность граждан: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства. В целом, позицией Конституции РСФСР являлось то, что земля может быть предоставлена только гражданам и только для сельскохозяйственных нужд и для индивидуального жилищного строительства. В Постановлении Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка купли-продажи гражданам РФ земельных участков» (однако Постановление имело ряд недостатков) не была установлена нормативная цена земли. Условия и сумма оплаты сделки определялись по доверенности сторон. Ранее нормативная цена земли была установлена, как

правило, для земель сельскохозяйственного назначения. Цены были очень низкие, поскольку земля была государственная, и государству было невыгодно брать большие налоги у государственных же предприятий.

Согласно этому Постановлению, к купчей должен был быть приложен план участка, однако кто должен был сделать такой план - оговорено не было. Технические требования к плану устанавливались Земельным комитетом, но средств, для инвентаризации земель у него не было. Поэтому Постановление не действовало. Однако купля-продажа земли все равно осуществлялась, но в завуалированной форме: например, продажа земли оформлялась как продажа какого-либо строения или фундамента, к которому прилегал участок земли. Указ Ельцина Б.Н. от 27.10.93г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» регламентировал более четкий порядок заключения сделок с землей, были установлены и сроки оформления права собственности. Для их оформления гражданину необходимо обратиться с заявлением в местную администрацию, которая обязана рассмотреть его в течение месяца и принять решение - постановление. На его основе земельный комитет в 10-дневный срок выдает гражданину свидетельство о праве собственности на земельный участок. Указ Президента Российской Федерации приводил исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче свидетельства на право собственности на землю:

- 1) Прямой запрет в законодательных актах Российской Федерации на предоставление земельных участков в собственность;
- 2) Наличие на момент обращения заявления споров о принадлежности данного земельного участка;
- 3) Изменение целевого назначения земельного участка<sup>6</sup>.

Действующий Земельный кодекс Российской Федерации вступил в силу 9 ноября 2001 года. В ст.36 пунктами 2 и 3 предусматривается:

---

<sup>6</sup>п.9 Указа Президента РФ от 27.10.93г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».



- в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав кондоминиума, жилые здания и иные строения, представляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены Федеральным законом «О товариществах собственников жилья»;

- в случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами.

В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим на праве хозяйственного ведения или всеми лицами на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на не принадлежащие им помещения<sup>7</sup>.

Из всего вышеуказанного можно сделать вывод развитие права собственности на землю за всю историю развития российского государства претерпело многочисленные изменения: от общинного права собственности до частного права собственности. В результате этого в настоящее время

---

<sup>7</sup> Земельный кодекс Российской Федерации. – Е: Изд – во «АЖУР», 2016. – 147 с.

любой гражданин Российской Федерации может приобрести в собственность земельный участок, использовать его и распоряжаться им.

## **1.2. Правовое регулирование оборота земельных участков**

В настоящее время оборот земли в Российской Федерации во многом определяется нормами Гражданского кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ. Одной из наиболее заметных тенденций развития земельного законодательства Российской Федерации на современном этапе является усиление взаимодействия земельного и градостроительного законодательства. Необходимо отметить, что такая тенденция наметилась достаточно давно и в основном связана с появлением и вступлением в законную силу Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - ГрК РФ), однако до внесения последних изменений в земельное законодательство не была столь ощутимой.

Пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) устанавливает, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Вопросам правового регулирования градостроительного зонирования посвящена глава 4 ГрК РФ, в связи с чем можно сделать вывод о том, что правовой режим земельных участков определяется в том числе с учетом требований градостроительного законодательства.

В ЗК РФ содержится много других норм, ставящих возникновение, изменение либо прекращение земельных правоотношений в зависимость от наличия определенных правоотношений в сфере градостроительства.

Суть изменений земельного законодательства сводится к тому, что возможность предоставления земельных участков и оформления прав на них поставлена в зависимость от наличия определенных обязательственных правоотношений (связанных с комплексным освоением территории, развитием застроенной территории), а также от иных специальных оснований, то есть от наличия специальных договоров либо определенной градостроительной документации, предусмотренных ГрК РФ.

Гражданским кодексом предусмотрен оборот земельных участков, но с учетом норм, содержащихся в законах о земле.

Земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле (ст. 129 ГК РФ).

Право собственности и другие вещные права на землю, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Земельный кодекс России в ст. 6 содержит определение земельного участка как объекта прав и понимает под ним недвижимую вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

Таким образом, для введения земельного участка в оборот необходимо определение границ данного участка, что позволит в дальнейшем осуществить его постановку на кадастровый учет и соответственно присвоение кадастрового номера.

Согласно п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого

недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе<sup>8</sup>.

При этом в соответствии со ст. 16 указанного Закона кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (снятие с учета объекта недвижимости) либо с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых иных сведений об объекте недвижимости.

В ст. 11.2 ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", за некоторыми исключениями.

Согласно ст. 11.5 ЗК РФ при выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Согласно ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

---

<sup>8</sup> Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" // СЗ РФ. 2007. N 31. Ст. 4017.

ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

13 июля 2015 года был принят Федеральный закон от N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Этот Закон, содержащий более 250 страниц, по сути, объединяет Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Взамен разрозненно существовавших Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок и государственного кадастра недвижимости создается Единый государственный реестр недвижимости.

Важными нововведениями в контексте обозначенной проблематики являются следующие:

1) само по себе объединение двух систем учета недвижимого имущества и прав на него;

2) определено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно. При этом определены исключения из данного правила;

3) подробная детализация объектов недвижимости на всем протяжении времени их существования;

4) закреплена обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных уполномоченных лиц представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

5) регламентированы основания приостановления и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, в частности:

- сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной;

- представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления, являющиеся основанием государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, изданы вне пределов компетенции издавшего его органа и (или) подписавшего его лица;

- земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с настоящим Федеральным законом;

6) предусмотрены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости;

7) предусмотрены особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости.

Закон вступит в силу с 1 января 2017 г., за исключением положений, имеющих иной срок вступления в силу. Безусловно, Закон нуждается в подробном анализе и осмыслении. Но все же представляется, что все выявленные проблемы данным Законом разрешены не будут. В связи с этим предлагается:

- закончить работу по постановке на кадастровый учет всех земельных участков;

- ввести учет любых сделок в отношении земельных участков;

- усовершенствовать процедуру присвоения образованным земельным участкам статуса "временный" и аннулирования таких сведений;

- обязать всех обладателей ранее возникших прав на земельные участки уведомить уполномоченный государственный орган о наличии таких прав;
- при уполномоченном государственном органе создать согласительную комиссию по рассмотрению кадастровых споров;
- ввести обязательный досудебный порядок урегулирования кадастровых споров;
- разграничить право собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Реализация этих предложений позволит сделать гражданский оборот земли более стабильным и прозрачным.

Однако не следует забывать и о том, что по общему правилу, закрепленному в ст. 129 ГК РФ, объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты или не ограничены в обороте. Указанное правило допускает возможность изъятия и ограничения в обороте объектов гражданских прав земельным законодательством.

Изъятия из оборота земельного участка происходит путём указания в законе, непосредственно вида земельного участка, который не может находиться в обороте.

Исчерпывающий перечень изъятых из оборота земельных участков содержится в п.4 ст. 27 ЗК РФ. Согласно указанной статье из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- 1) государственными природными заповедниками и национальными парками
- 2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

- 3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- 4) объектами организаций федеральной службы безопасности;
- 5) объектами организаций органов государственной охраны;
- 6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- 7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- 8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
- 9) воинскими и гражданскими захоронениями;
- 10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Обоснованность отнесения земельных участков к той или иной категории вызвана, по мнению А.П. Анисимова, «не столько субъективными политическими причинами, сколько причинами более объективными - экономическими»<sup>9</sup>.

Таким образом, земельный участок, являясь объектом гражданских прав, может быть изъят из оборота, что влечет за собой невозможность переход права собственности, и иных прав на земельные участки и доли в праве общей собственности посредством совершения гражданско-правовых сделок. Кроме того, согласно п. 2 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, изъятые из оборота не предоставляются в собственность, именно поэтому в судебной практике не возникает вопросов при рассмотрении споров, объектом которых являются земельные участки, изъятые из оборота.

Положения об отчуждении земельных участков установленное в п.3 ст. 129 ГК РФ, продублировано в ст. 13 ФЗ «О введении в действие части второй

---

<sup>9</sup> Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики / Анисимов А.П., Дзагоев С.В., Кокоева Л.Т.; отв.ред.д-р юрид. наук, проф. А.Я. Рыженков. -М.: Новый индекс, 2009. - С.80.



ГК РФ»<sup>10</sup>, где установлено, что нормы, касающиеся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.

На основе этого положения ст. 27 ЗК РФ были установлены ограничения оборотоспособности земельных участков. Анализ положений указанной статьи дает основания полагать, что режим земельных участков, ограниченных в обороте, предполагает, что такие земельные участки не предоставляются в частную собственность, но могут принадлежать определенным субъектам, указанным в федеральных законах, или оборот которых допускается по специальному разрешению.

В научной юридической литературе отмечается, что ограничение оборота земельных участков может быть проведено по разным признакам. В частности, В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов, Д.В. Литвинов указывают, что «в ст. 27 ЗК РФ ограничение оборота земельных участков установлено по объекту, субъекту и через установление особого порядка совершения сделки»<sup>11</sup>.

Ограничение оборотоспособности земельных участков по объекту, выделяют в отдельную группу исходя из подп. 1 п. 5 ст.27 ЗК РФ, где содержится перечень ограниченных в обороте земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Следующий критерий, по которому происходит ограничение оборота земельных участков это ограничение по субъектам, выражающиеся в установлении законом круга лиц которым запрещено приобретать земельные участки определенных категорий.

Так, в соответствии с п. 3 ст. 15 ЗК РФ, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на

---

<sup>10</sup> О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 26.01.1996 N 15-ФЗ (ред. от 09.04.2009) // Собрание законодательства Российской Федерации.- 29.01.1996.- №5.- Ст. 411.

<sup>11</sup> Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник.-М.: Юридическая фирма Частное право, 2010. - С. 39.

приграничных территориях, перечень которых устанавливается указом Президента РФ и на иных установленных федеральными законами особо охраняемых территориях РФ.

## **ГЛАВА II. КУПЛЯ – ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬ, ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ И РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ В КУРСЕ «ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА»**

### **2.1. Купля-продажа земли**

Договор купли-продажи земельного участка, пожалуй, один из самых распространённых договоров, опосредующих гражданско – правовой оборот земельных участков, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)<sup>12</sup>.

Единственное доказательство у собственника факта возникновения права – государственная регистрация этого права в ЕГРП, согласно закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 №122-ФЗ.

В связи с принятием нового Земельного кодекса РФ 25.10.2001 года и Закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 года №221-ФЗ, в соответствии с которыми право на земельный участок может быть отчуждено при наличии обязательного кадастрового учета (ст. 37 ЗК РФ) – без данных технического учета переход права невозможен.

Если говорить о проблемах, возникаемых при совершении сделки купли – продажи земельного участка, то зачастую лицо (продавец) сталкивается с проблемой, вызванной необходимостью соблюдения требований Земельного законодательства, а именно отсутствием свидетельства о праве собственности образца после 2001 года, и, как правило, не имеет нового кадастрового плана, оформленного в соответствии с

---

<sup>12</sup>Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 175

законом. Поэтому, для того чтобы выйти на сделку, собственник должен пройти определенные процедуры:

1. Уточнение границ земельного участка;
2. Проведение межевания;
3. Оформление и получение нового кадастрового плана.

Бывают также случаи повторной регистрации земельного участка. Представители Департаментов земельных ресурсов указывают о несоответствии данных, указанных в плане, действительности и рекомендуют провести подобные процедуры заново, чтобы в последствии собственник не столкнулся с какими либо претензиями и т.д. Как правило, собственники таких земельных участков идут в кадастровые палаты по месту нахождения объекта недвижимости, оформляют кадастровый план и после этого обращаются в учреждения юстиции с заявлением, к которому прилагают соответствующий новый кадастровый план.

Общие положения сделки (договора) купли – продажи земельного участка регулируются Гражданским кодексом (Общие положения главы 30 ГК РФ), а особенности данной сделки (договора) – регулируются нормами земельного законодательства.

Также действует определенный Порядок купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 и типовой договор купли-продажи (купчей) земельного участка, утвержденный Роскомземом 02.06.1993 года №1-16/770.

Договор купли – продажи земельного участка может быть заключен только при соблюдении следующих условий:

- Земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности;
- Земельный участок не исключен из гражданского оборота и не ограничен в обороте;
- Обязательный кадастровый учет объекта купли – продажи;

- Покупатель не является иностранным лицом, а имеет полное право приобретать земельный участок в собственность.

Немаловажным является цена земельного участка, то есть присутствие в договоре согласованной между сторонами цены земельного участка, если же таковое отсутствует, то договор считается недействительным по ст. 555 ГК РФ.

Недействительными условиями договора купли – продажи земельного участка, согласно п. 2 ст. 37 ЗК РФ, являются:

1. Устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
2. Ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
3. Ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьим лицам.

Если покупатель подпишет договор, содержащий какое либо из названных условий, он все равно признается недействительным.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ осуществляется оборот земельных участков. Согласно Земельному кодексу РФ оборотоспособность земельных участков может быть изъята из оборота или ограничена (ст.27 ЗК РФ). Земельные участки, изъятые из гражданского оборота, не могут предоставляться в частную собственность и быть объектами гражданско-правовых сделок. Это земельные участки, на которых расположены следующие объекты федеральной собственности:

- 1) государственные природные заповедники и национальные парки;
- 2) здания, строения, сооружения, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;
- 3) здания, строения, сооружения, в которых размещены военные суды;
- 4) объекты организаций федеральной службы безопасности;

5) объекты организаций федеральных органов государственной охраны;  
6) объекты использования атомной энергии, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объекты, в соответствии с видами деятельности в которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) исполнительно-трудовые учреждения и лечебно-трудовые профилактории соответственно Министерства юстиции Российской Федерации и Министерства внутренних дел Российской Федерации;

9) воинские и гражданские захоронения;

10) инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

В п. 2 ст. 27 ЗК РФ говорится об ограничении в обороте земель, которые не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Предоставленные гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества регулируются общими правилами Земельного кодекса РФ, а именно ст. 15, 20, 21, 22, 23, 24. На указанные земельные участки, даже если они предоставлены из земель сельскохозяйственного назначения, в силу п.7 ст.27 Земельного кодекса РФ, действие Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не распространяется. Оборот указанных земельных участков регулируется Федеральным законом от 15 апреля 1998 года №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (ст.28-31).

Собственник земельного участка обладает тремя основными правомочиями – владение, пользование и распоряжение. Право распоряжаться земельным участком имеет исключительно собственник, также он вправе продать, обменять, подарить, арендовать, заложить и другим

образом распорядится своей землей. Для сравнения можно обратить внимание на тот факт, что другие, помимо права собственности, вещные права на земельные участки не предоставляют правомочий по свободному распоряжению земельным участком. К примеру, приобретение земельного участка в аренду, лицо (арендатор) не обладает правомочием распоряжаться указанным участком.

Большое значение, согласно земельному законодательству, имеют преддоговорные условия заключения договора купли – продажи земельного участка, нарушение которых может признать договор купли – продажи недействительным, даже если все условия в таком договоре законны.

К таким условиям относятся следующие:

- 1) предметом договора купли-продажи может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, т.е. имеющий кадастровый номер (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ);
- 2) обязанность продавца при заключении договора предоставить покупателю имеющуюся у него информацию о земельном участке, которая может оказать влияние на решение покупателя о приобретении данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами (п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ);
- 3) отсутствие земельных и иных имущественных споров по земельному участку, являющемуся предметом договора купли-продажи;
- 4) соблюдение преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Федерации, органа местного самоуправления.

В статье 554 Гражданского кодекса РФ говорится о том, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие четко

определить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, также и данные, определяющие расположение недвижимости. Если же такие данные отсутствуют, то договор считается не заключенным.

К данным о предмете договора купли-продажи земельного участка относятся:

- кадастровый номер;
- местоположение (адрес) земельного участка;
- площадь;
- категория земель;
- разрешенное использование (ограничения в использовании);
- описание границ земельного участка, его отдельных частей (кадастровая карта (план) земельного участка);
- принадлежность;
- обременения земельного участка правами третьих лиц (правом аренды, правом безвозмездного срочного пользования, залогом, сервитутом);
- экономические характеристики (нормативная цена земли);
- качественные характеристики (показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель);
- объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, и их принадлежность.

Продавец и покупатель – стороны договора купли – продажи земельного участка, в их качестве могут выступать любые субъекты права, однако участие в сделке по купле – продаже земельных участков могут быть ограничены.



Покупателем не могут быть:

- иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, если предметом договора купли-продажи является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (ст.3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);
- юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, если предметом договора купли-продажи является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (ст.3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);
- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, если предметом договора купли-продажи является земельный участок, расположенный на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации (п. 3 ст. 15 Земельного кодекса РФ). До установления Президентом Российской Федерации указанного перечня запрет распространяется на все земельные участки, расположенные на приграничных территориях (п. 5 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме. Примерная форма такого договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен(ы) объект(ы) недвижимого имущества, приобретенный(е) в собственность гражданами и юридическими лицами, утверждена распоряжением Минимущества от 2 сентября 2002 года №3070-р.

К договору купли-продажи прилагается:

- кадастровая карта (план) земельного участка;

- акт о нормативной цене земельного участка;
- акт оценки земельного участка (прилагается в случае, если оценку участка производили профессиональные оценщики);
- документ, удостоверяющий право собственности продавца на земельный участок;
- сводная ведомость оценки зданий, строений и сооружений, расположенных на продаваемом земельном участке (прилагается при включении объектов недвижимости в предмет договора);
- условия приобретения земельного участка на торгах (прилагаются в случае продажи земельного участка на торгах);
- требования залогодержателя по задолженности (прилагается, если предмет договора обременен залогом);
- доверенность лица, уполномоченного продавцом выступать от его имени при заключении договора (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным продавцом);
- доверенность лица, уполномоченного покупателем выступать от его имени при заключении договора (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным покупателем).

## **2.2. Плата за землю и оценка земли**

В п. 1 ст. 1 ЗК РФ установлен принцип платности, согласно которому любое пользование земли осуществляется за плату. Данный принцип был сформулирован еще в Законе РФ от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю».

Формами платы являются земельный налог и арендная плата (п. 1 ст. 65

ЗК РФ). Все физические и юридические лица, обладающие землей на праве собственности, права постоянного пользования или праве пожизненного наследуемого владения на территории России, обязаны платить земельный налог, который отнесен ч. 1 ст. 15 НК РФ к категории местных налогов. Также налогоплательщиками являются и иностранные юридические лица, иностранные граждане и лица без гражданства, которые имеют в собственности земельные участки в соответствии с законодательством<sup>13</sup>.

Все земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт - Петербурга), являются объектами обложения земельным налогом. Налоговой базой при исчислении земельного налога признается кадастровая стоимость земельного участка. Ставки земельного налога устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Для земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения предусмотрена ставка в 0,3%, для всех прочих земельных участков максимально допустимая ставка установлена ст. 394 НК РФ в размере 1,5%<sup>14</sup>.

Одним из важных условий заключения договора купли-продажи земельного участка является цена участка. При заключении сделки купли-продажи земельного участка, стороны договора согласовывают между собой стоимость объекта недвижимости. В случае если они достигли по этому условию сделки полного согласия, то между ними заключается письменный договор, в котором указывается стоимость земли.

В большинстве случаев стороны при определении платы за землю руководствуются рыночной стоимостью аналогичных земельных участков (по площади, разрешенному использованию, местоположению, близости коммуникаций и инфраструктуры). При этом стороны могут обратиться за оценкой стоимости земельного участка к независимому эксперту.

В действующем законодательстве Российской Федерации существуют

---

<sup>13</sup>Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 237

<sup>14</sup>Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 245

нормативно-правовые акты, которые регулируют отношения, связанные с определением стоимости земли, чаще всего эти документы касаются определения стоимости земли, находящейся в государственной собственности. Однако существуют и такие исключения, как, например, Приказ Роснедвижимости от 18.04.2008 N П/0114 «О типовой форме отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений». В данном документе установлены определенные требования к отчету об определении стоимости таких земельных участков.

Отчет составляется с соблюдением следующих принципов:

1. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объектов оценки;
2. Информация, приведенная в отчете, использованная или полученная в результате расчетов, должна быть подтверждена и обоснована;
3. Содержание отчета не должно вводить в заблуждение пользователей отчета, а также допускать неоднозначного толкования;
4. Состав и последовательность представленных в отчете материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости без привлечения исполнителей работ и привести его к аналогичным результатам;
5. Текст отчета должен содержать ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, а также копии исходной информации (материалов, распечаток).

В случае невозможности и нецелесообразности представления копий исходной информации в отчете должно быть указано место ее хранения (адрес с точностью до номера комнаты), наименование органа, ответственного за хранение и предоставление исходной информации, а также контактная информация (Ф.И.О., должность, телефон с указанием кода

города). В случае если исходная информация не обеспечена свободным и необременительным доступом или в будущем возможно изменение места ее хранения, или используется исходная информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету должны быть приложены копии соответствующих материалов<sup>15</sup>.

Предоставляется анализ рынка садоводческих, огороднических и дачных объединений на оцениваемой территории, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость.

Указывается средний уровень (диапазоны) цен за земельные участки и единые объекты недвижимости садоводческих, огороднических и дачных объединений в муниципальных районах (городских округах).

Результаты расчета рыночной стоимости земельных участков проводятся на основании сведений об арендной плате за земельные участки, рыночных ценах на единые объекты недвижимости и об арендной плате за единые объекты недвижимости.

Копии отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков с использованием информации об арендной плате за земельные участки, отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков с использованием информации о рыночной цене единых объектов недвижимости, отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков с использованием информации об арендной плате за единые объекты недвижимости предоставляются в электронном виде в папке "Отчеты об оценке РС земельных участков объектов-аналогов".

Кадастровая стоимость эталонных земельных участков, определяется в результате индивидуальной оценки их рыночной стоимости методом сравнения продаж.

---

<sup>15</sup>Приказ Роснедвижимости от 18.04.2008 № П/0114 «О типовой форме отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений» // СПС «Консультант Плюс».

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений субъекта Российской Федерации приводятся в электронном виде, а также в бумажном виде - отдельным томом с Титульным листом в соответствующий орган, который осуществляет внесение в реестр данных сведений.

В целях внесения сведений об экономических характеристиках земельных участков земель садоводческих, огороднических и дачных объединений (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный земельный кадастр формируются файлы в формате \*.xml, утвержденном Приказом Роснедвижимости.

В целях реализации пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, а также Приказа Минэкономразвития России от 12.08.2006 N 222 «Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» результаты государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений предоставляются также по утвержденной форме.

В целях анализа результатов определения кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории субъекта Российской Федерации формируется таблица «Обобщенные результаты государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений».

Все таблицы упорядочиваются последовательно: по наименованию муниципального района (городского округа), по кадастровому номеру земельного участка (наименованию садоводческого, огороднического, дачного объединения).

Таким образом, плата за землю во многом зависит от того, какая рыночная стоимость сложилась в данный момент на момент отчуждения. При

этом стороны чаще всего руководствуются оценкой стоимости земли. Важное значение оценке рыночной стоимости земельных участков придается и в земельном, и в налоговом законодательстве Российской Федерации, поскольку во многом от оценки независимой экспертизы зависит то, в каком размере будет плата за землю или земельный налог.

### **2.3. Порядок разрешения земельных споров**

В отечественной теории права термином «правовой спор» принято обозначать:

- 1) Спор о праве субъективном, т.е. праве, вытекающем из конкретного правоотношения;
- 2) Спор по поводу исполнения обязанностей, лежащих на одной из сторон;
- 3) Спор о правоотношении: его наличие или отсутствие, прекращение, изменение или восстановление;
- 4) Спор о реализации права, предусмотренного законодательством или договорами, или об установлении нового субъективного права<sup>16</sup>.

Правовые споры имеют свою отраслевую классификацию. Выделяют экологические, земельные налоговые и иные виды споров.

Также земельные споры имеют свои категории, которые классифицируются по субъектному составу и по предмету спора. Что касается первой категории, то сюда можно отнести: 1) между правообладателями земельных участков (например, раздел земельного участка и др.), 2) между государственными, муниципальными органами и правообладателями (споры, возникающие при приватизации земельных участков).

---

<sup>16</sup>Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 342

По предмету спора делятся на следующие категории:

1. Незаконные ограничения либо препятствования в пользовании;
2. Самовольные захваты и самовольные застройки земельного участка;
3. Незаконный отказ в предоставлении земельного участка;
4. Незаконный отказ в государственной регистрации прав на земельный участок и сделок с ним;
5. Возмещение убытков, причиненных правообладателям земельных участков;
6. Незаконное изъятие земельных участков;
7. Отмена ненормативных актов, нарушающих права на земельные участки;
8. Истребование земельного участка из чужого незаконного владения.

Для разрешения земельных споров применяются определенные способы защиты, такие как пресекательные и восстановительные.

Смысл пресекательного способа защиты в том, что он прекращает незаконные или неблагоприятные действия. К такому способу можно отнести: 1) в соответствии со ст. 61 ЗК РФ признание недействительными в судебном порядке актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления; 2) приостановление исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов местного самоуправления; 3) восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (п. 2 ст. 60 ЗК РФ).

Восстановительные способы защиты нацелены на устранение неблагоприятных последствий и восстановления субъективных прав. К ним относятся: возмещение убытков, возврат собственнику его имущества из чужого незаконного владения.



Требования собственника возврата своего имущества из владения лица, которое незаконным образом захватил его земельный участок, рассматривается по правилам ст. 301, 302 ГК РФ. Чтобы иск не был отклонен, собственник должен доказать свое право собственности на данное имущество, как правило это выписка из ЕГРП или любых других предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 76 ЗК РФ самовольно занятые земельные участки подлежат возврату их собственникам, землепользователям, землевладельцам без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками; приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных нарушениях, или за их счет.

Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Таким образом, на сегодняшний день в Российской Федерации в

области земельных отношений уже сложилась судебная практика, касающаяся рассмотрения судами земельных споров по самым различным основаниям. Все это позволяет считать, что несмотря на активное внесение изменений в действующее земельное и гражданское законодательство все еще существуют какие-либо проблемы при его применении на практике, в основном связанные с непониманием содержания норм земельного права.

# ГЛАВА III. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ МЕТОДИКИ ПРЕПОДАВАНИЯ КУРСА "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО" ДЛЯ СТУДЕНТОВ ПЕДАГОГИЧЕСКОГО ВУЗА.

## 3.1. Земельное право как наука и учебная дисциплина

Земельное право — отрасль права, регулирующая общественные отношения в области реализации права собственности и иных вещных прав на землю, а также её межевания, особенностей гражданского оборота земли, ограничения по пользованию землей как уникальным природным объектом, а также деятельность государственных органов по обеспечению рационального использования земли и ее охраны<sup>17</sup>.

Дисциплина «Земельное право» занимает среди учебных юридических дисциплин важное место. Роль данной дисциплины особенно возросла в современных условиях. Земельное законодательство, прежде всего, регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности государства, общества, отдельных индивидов, проживающих на территории страны. Эти отношения затрагивают без исключения всех, как бы они, на первый взгляд, ни были далеки от отношений по владению, пользованию, распоряжению землей, иных, связанных с землей отношений. Земельное право – это комплексная интегрированная отрасль права. Программа курса разработана с учетом изменений земельно-правового строя в России и на основе Государственного стандарта по дисциплине «Земельное право». Программа охватывает все разделы указанной дисциплины. Приводятся основная литература и нормативные источники. Основными методами изучения курса являются

---

<sup>17</sup>Дамдын О. С. Земельное право: понятие, предмет и метод правового регулирования. □ 2014. № 1. □ С.211–213

аудиторные занятия и самостоятельная работа студентов по усвоению нормативных актов и литературы, рекомендуемых учебной программой и преподавателями. Основными видами учебных занятий по земельному праву являются лекции, семинары и практические занятия. В лекциях даются основы научных знаний по дисциплине, раскрываются наиболее сложные вопросы земельного права. Поскольку одной из важнейших задач преподавателя земельного права является связь теории с практикой, в лекциях соответствующие положения науки разъясняются с точки зрения их практического применения. Таким образом, целью учебной дисциплины «Земельное право» является изучение и усвоение основных понятий науки земельного права, законодательства о земельном праве. Цель курса «Земельное право» - в обеспечении необходимой правовой подготовки студентов, получение ими знаний, достаточных для правильного и точного понимания и применения законодательства о земельном праве, выработки навыков применения обоснованных решений на практике<sup>18</sup>.

Студенты должны:

**уметь:**

- свободно ориентироваться в теоретических вопросах науки земельного права;
- толковать и применять законы и другие нормативные акты о земельном праве;
- анализировать и оценивать конкретные жизненные ситуации в сфере земельных отношений для поиска и применения необходимой правовой нормы;
- соблюдать систему земельного законодательства;
- четко ориентироваться в земельных правоотношениях, которые регулируются нормами земельного права;

---

<sup>18</sup>Дмитриев А.Е. Образование и изучение земельного права в современных условиях. С. 4

**знать:**

- права собственности на земельные ресурсы;
- определять право конкретного субъекта по вопросам земельных отношений;
- правильно оценивать предоставленные документы, имеющие юридическое значение;
- разрешать споры о праве на землю;
- определять порядок платы за землю;
- определять меру юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.

Таким образом, приоритетное положение земли среди других объектов природных ресурсов отражено в Конституции РФ, где записано, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов проживающих на данной территории (ч. 1 ст. 9). Как отрасль науки земельное право изучает общественные процессы и проблемы, возникающие в связи с регулированием земельных отношений. В развитии науки земельного права можно выделить несколько этапов.

I этап - 1917 г. — конец 1930-х гг., наука советского земельного права занималась главным образом теоретическим анализом Декрета «О земле» от 26 октября 1917 г. и земельного законодательства, развивавшего его основные положения. Затем центральное место заняло исследование проблем, связанных с разработкой и практикой применения Земельного кодекса РСФСР (1922 г.) и первого общесоюзного земельного закона — Основных начал землепользования и землеустройства (1928 г.).

Этим проблемам был посвящен ряд монографий и учебников<sup>19</sup>. В 30-е гг. наметилась тенденция замены земельного права земельно-колхозным

---

<sup>19</sup> Гойхбарг А. Советское земельное право. М., 1921; Новицкий И.Б. Земельный кодекс РСФСР. М., 1925; Мартынов Б.С. Земельный строй и земельные отношения в РСФСР. Л., 1925; Розенблюм Д.С. Земельное право РСФСР. М., 1929; Евтихийев И.И. Земельное право. М. — Л., 1943.

правом в связи с коллективизацией сельского хозяйства.

В 1938 г. на Первом совещании научных работников права был поставлен и решен вопрос о выделении науки земельного права в самостоятельную область правовых наук<sup>20</sup>. С этого момента начинается второй этап развития науки земельного права.

В 1940 г. был издан учебник «Земельное право»<sup>21</sup>, в котором земельное право рассматривалось как самостоятельная отрасль права. После издания этого учебника в юридической литературе длительное время не было значительных работ по земельному праву. Монографическая разработка теоретических проблем земельного права возобновляется только в 50-е гг., когда были опубликованы работы Г.А. Аксененка «Право государственной собственности на землю в СССР» и «Земельные правоотношения в СССР».<sup>22</sup>

III этап развития земельного права связан с началом экономических реформ, формированием рыночной экономики. В связи с установлением права частной собственности на землю, вовлечением земли в гражданский оборот потребовались переосмысление и пересмотр основных принципов и теоретических положений науки земельного права. В 1995 г. выходит в свет учебник «Земельное право России» под редакцией В. В. Петрова. Это был фактически первый в нашей стране учебник по земельному праву после начала экономических реформ.<sup>23</sup>

Началась активная разработка нового земельного законодательства применительно к условиям рыночной экономики. А.К. Голиченковым и О.М. Козырь был подготовлен и опубликован проект нового Земельного кодекса РФ. Издаются работы, в которых анализируются современное состояние земельного законодательства, вопросы права собственности на землю и др. И.А. Иконицкая публикует монографическое исследование проблем

---

<sup>20</sup> Основные задачи науки советского социалистического права. Материалы Первого совещания научных работников права, 16—19 августа 1938 г. М., 1938. С. 58—62.

<sup>21</sup> Земельное право / Под ред. А.Н. Никитина, А.П. Павлова и А.А. Рускола. М., 1940.

<sup>22</sup> Аксененок Г.А. Право государственной собственности на землю в СССР. М., 1950.

<sup>23</sup> Земельное право России / Под ред. В.В. Петрова. М., 1995.

земельного права.<sup>24</sup>

В качестве учебной дисциплины земельное право представляет собой изложение по определенной системе основных положений науки земельного права. Содержание курса земельного права, а также его наименование неоднократно изменялись.

Так, в 1929 г. в связи с началом коллективизации сельского хозяйства вместо курса земельного права началось преподавание курса земельно-колхозного права. Через десять лет преподавание курсов земельного и колхозного права было разделено. В конце 60-х гг. началось преподавание курса земельного права в «широком смысле», т.е. объединяющем все отрасли законодательства о природных ресурсах, а с 1984 г. был введен общий курс «Природно-ресурсовое право и правовая охрана окружающей среды». Затем, с конца 80-х гг. земельное право преподавалось в рамках курса «Экологическое право».

Начиная с 1992 г. земельное право преподается как самостоятельная дисциплина. В содержание курса земельного права включено изучение не только собственно земельного права, но и таких отраслей, как градостроительное, горное, водное, лесное и фаунистическое право. Земельное право как учебная дисциплина рассматривается в широком смысле.

### **3.2. Актуальные проблемы методики преподавания земельного права**

Принятие Конституции РФ в 1993 году, присоединение Российской Федерации в 1998 году к Европейской конвенции по правам человека (в 1950 году) привлекло пристальное внимание общественности к вопросам

---

<sup>24</sup> Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации. Теория и тенденции развития. М., 1999.

правового образования и воспитания, прежде всего в сфере прав человека. Возник вопрос: кем должен быть преподаватель правовых дисциплин - юристом или педагогом.

Юристы отвечают на данный вопрос однозначно - только юристом, нисколько не задумываясь над тем, что тем самым приводят юридическое образование к ущербности.

Между тем пренебрежение методикой преподавания юридических дисциплин имеет печальный результат: выпускники юридических вузов недостаточно хорошо владеют навыками словесности, другими видами устной и письменной форм юридической техники, но, самое главное, остается невысоким уровень правового мышления. Хотя занятия перенасыщены правовой информацией, они скучны и не создают условий ее эффективного усвоения.

Нередкое отсутствие на занятиях проблемности, наглядности и других методов преподавания не воспитывает смелости мысли, не развязывает ум студента, недостаточно влияет на эмоциональное восприятие правовых понятий и категорий.

Методика преподавания права - совершенно особая отрасль науки, лежащая на стыке педагогики и права. И нельзя определить, какого компонента в ней больше: педагогического или юридического. Зато очевидно, что предметом изучения данной науки является право, а методом правового обучения - педагогические технологии.

Субъектами правового обучения являются, с одной стороны, студенты педагогического вуза, а с другой стороны - преподаватели, имеющие двойное (педагогическое и юридическое) образование.

Преподаватель-юрист, не владеющий методологией преподавания права, не сможет подготовить квалифицированного специалиста, востребованного современным обществом. А педагог, не ощущающий тонкой ткани правовой материи, никогда не научит правовому мышлению и не воспитает правовое сознание.



Право не может преподаваться так же, как другие, смежные с ним дисциплины, оно требует совершенно других подходов. Прежде всего, потому, что преподавание права в рамках господствующей системы, где преподаватель должен изначально знать правильные ответы, а учащийся - учиться поиску именно таких ответов, какие предложит преподаватель, противоречит сущностным основам курса права, в центре внимания которого человеческая личность.

Попытка навязывать учащемуся свое мнение означает нарушение его прав. Поэтому на занятиях по изучению права точка зрения преподавателя не является истиной в последней инстанции, а мнение учащегося необходимо уважать, даже в случае очевидных заблуждений. Главным принципом таких занятий должен стать принцип сотрудничества преподавателя и учащегося. Последнее не означает, что отвергаются все наработанные в педагогике формы и методы обучения. Напротив, их разнообразие обогатит занятия.

Именно на занятиях по правовым дисциплинам отход от принципа сотрудничества влечет за собой достижение педагогического результата, обратного задуманному.

Нельзя считать нормальным для общества, претендующего на цивилизованность, пренебрежительное отношение к методике преподавания права со стороны и высших государственных чиновников, и преподавателей с одним только юридическим образованием. Более того, они зачастую не задумываются, а иногда и не догадываются о том, что происходит, когда нарушаются исторически сложившиеся педагогические технологии в преподавании правовых дисциплин.

Университет не может готовить практиков, но университет не должен готовить только теоретиков. Задача университета - научить тем знаниям и приемам, с помощью которых студент может впоследствии сделаться ученым, судьей, адвокатом, администратором и так далее, и развить умственные свои силы, то есть так вести преподавание, чтобы студент не боялся самостоятельно работать умом, воспитывать смелость мысли [11].

Определим требования к преподаванию права в учебных заведениях:

- сообщать необходимые сведения, то есть факты в системе. Для студента нужны только факты достоверные, а не спорные. Спорные могут быть сообщены только в том случае, если они изложены с доказательствами, что дает иллюстрацию приемам ученого исследования;

- развивать умственные силы, развязать ум ученика. Всякая школа должна внушать студентам смелость мысли, то есть решимость ставить новые задачи, искать новые приемы. Без этого университеты будут выпускать рутинеров-ремесленников, которые будут способны повторять только то, что делали и до них. Ни практика, ни наука от таких специалистов не выиграет ничего.

Лекции. Нет необходимости отрицать живое руководство для студентов; но это руководство должно быть на деле существенно-необходимым для них, таким, без которого они одни, самостоятельно, не могут приобрести знаний или умений. Лекции преподавателя, или лучше занятия с преподавателем, будут интересны для студентов тогда, когда последние ни откуда больше не могут приобрести сведений так же удобно, как от преподавателя. Что же именно должен студент искать у преподавателя и что может сделать один? Это зависит от свойств преподаваемой науки, так что нельзя дать одного ответа. Но так как большинство юридических наук имеют в виду положительное право, то вообще можно сказать, что у преподавателя студент должен искать руководства в следующих отношениях:

1. Умение обрабатывать источники права и его историю. Поэтому, прежде всего, необходимо научить студентов-юристов обращаться с источниками, они должны уметь отыскать подходящие статьи законов, применить к ним все выработанные наукой правила толкования; если изучается история права, то их надо познакомить с главными источниками ее, научить критике этих источников. Когда студент исполнит эту первую работу под руководством преподавателя, можно перейти к более тонким приемам

обработки.

2. Умение систематизировать добытый материал, юридические конструкции, а если изучается история какого-нибудь права, то обучить построению исторических гипотез, установлению исторической перспективы в добытых сведениях, разделению на периоды и так далее. Нет нужды обрабатывать со студентами весь курс вышеуказанным порядком. Нужно продолжать это до тех пор, пока средний студент усвоит себе все главные приемы обработки права. Остальной материал может быть изучен студентами по учебнику.

3. Умение прилагать нормы права к отдельным случаям права требуется не для эстетических целей, а для практических, для применения к жизни. Поэтому нельзя считать совершенным юристом того, кто ограничился теоретическим изучением системы права.

Студенту необходимо показать проторенные пути, рутину. Но иногда не нужно знать и общепринятого применения, а нужно узнать, как обойти закон. Задача преподавателя - научить студентов наиболее справедливому применению права. Для этого, конечно, сам преподаватель должен иметь и теоретическую, и практическую подготовку, что в настоящее время у нас не считается обязательным. Если сказанное справедливо, то мы должны признать, что вторым, недоступным для самообразования предметом преподавания в университете, будет практическое применение права.

4. Умение создавать новое право. Эта проблема очень мало разработана для преподавания. В учении об источниках права обыкновенно указывается, как издается закон, как вырабатывается юридический обычай; но делается это кратко или указывается только формальный порядок. Между тем людям, посвящающим себя судебной и административной деятельности, приходится иногда участвовать в создании законов, или, по крайней мере, в сочинении проектов законов.

Никто не станет отрицать пользы правил, которые бы указывали, как нужно приступать к этому важному делу:

- изучить смежные отношения;
- определить критерии уважения действующего права (насколько допустимы заимствования);
- обучить формулированию законов;
- объяснить границы вторжения в нравственную, частно-хозяйственную область и многое другое.

Важность таких правил едва ли кто будет оспаривать. Можно давать студентам задачи сочинить закон при точно определенных условиях, то есть указать, откуда они могут взять материал для решения, или предложить проверить конституционность вновь изданного закона и так далее.

5. Умение читать монографии и другие научные работы. Надо научить студентов, прежде всего, следующим приемам:

- находить главные и второстепенные мысли автора;
- научить его проверять доказательства. Обыкновенно студент склонен принимать на веру всякое положение ученого автора, или же голословно отвергать его;
- обратить внимание на ссылки, которые обычно остаются без внимания. Студенту иногда и в голову не приходит проверить, правильно ли рассуждение автора с логической стороны. Кроме того, на примере научных работ преподаватель будет иметь случай пояснять студенту те же самые приемы обработки права и догматической и исторической стороны, которые он ему показывал при непосредственном изучении источников.

Именно при этом руководстве слово преподавателя и делается живым, потому что оно вызывается обменом мыслей между учителем и учеником;

учитель начинает говорить тогда, когда видит, что ученик нуждается в объяснении, и притом говорит с уже знакомыми людьми, а не с безликой массой [2]. Затем, лекция может понадобиться и в тех случаях, когда преподаватель признает полезным, после совместной со студентами разработки деталей, свести их к единству, обобщить. И здесь во многих случаях лучше бывает дать это объединение письменно, чтобы студент мог

лучше продумать и проверить его. На лекциях преподавателю необходимо всегда помнить, что он на кафедре, а не на сцене: красота его изложения должна быть рассчитана на ум, а не на чувство; она должна быть не целью, а средством, чтобы как можно яснее передать сведения и вызвать ум студентов к творчеству.

Учебники. Нет необходимости объяснять, что учебник должен быть составлен в расчете на способности и подготовку среднего студента, следовательно, просто, без загромождения его учеными терминами и понятиями, но с важнейшими цитатами из источников или ссылкой на них. В учебнике должны излагаться сведения по возможности только достоверные.

Экзамены. Существуют две задачи экзаменов по правовым дисциплинам: педагогическая (выяснить, достаточно ли усвоил студент предыдущее, чтобы мог идти далее) и политическая (выяснить, можно ли дать известные права). Для нас важно рассмотреть экзамены первого рода. В настоящее время экзаменам не указана ясная задача. Всякий экзаменатор определяет ее сам, как умеет: но вообще экзаменатор ограничивается требованием, чтобы студенты осмысленно знали известные факты, теории, гипотезы.

Так как преподавание преследует двоякую цель - сообщить уже известные научные истины и научить приемам добывания новых истин, то и на экзамене должны быть поставлены двоякие требования. Нельзя назвать научно-образованным человеком того, кто запомнит большое количество фактов, не понимая их, и может описать приемы научной работы, но в действительности не умеет применять их. Тем не менее, необходимо выставить решительно это требование общего развития. В настоящее время экзаменаторы нередко бывают в затруднении, как оценивать знания без достаточного умственного развития.

Если преподавание будет поставлено согласно вышеуказанным принципам, и на экзамене будут спрашивать только существенное, то для студентов университета нет нужды назначать особое время для подготовки.

Если студент работает под руководством преподавателя в течение всего курса правильно, то эта работа и есть наилучшая подготовка к экзамену. Правильной работой мы называем такую, которая дает трудолюбивому студенту возможность усвоить известные знания и умения на долгое время, иногда даже на всю жизнь. В данном исследовании изложены далеко не все проблемы преподавания права.

Многое зависит от недостатка систематизированных знаний о методике преподавания права. А это, хотя и в отдаленной перспективе, можно исправить с помощью развития соответствующих образовательных программ. Нетрудно понять, что они должны адресоваться, прежде всего, молодым людям, тем, кому в недалеком будущем предстоит определять правовую стратегию страны.

Методика преподавания права не является новшеством для западных демократий, которыми накоплен большой опыт обучения этому предмету. Из переведенных на русский язык изданий хотелось бы обратить внимание на книгу «Первые шаги», изданную правозащитной организацией «Международная амнистия».

В нашей стране областью преподавания прав человека занимается Молодежный центр прав человека и правовой культуры в Москве (руководитель В.В. Луховицкий).

### **3.3. Цели и задачи, требования к уровню освоения содержания дисциплины «Земельное право»**

В ходе изучения дисциплины «Земельное право» студенты используют знания, полученные в результате освоения дисциплин «Теория государства и

права», «Конституционное право», «Гражданское право», «Экологическое право», «Административное право».

**Цель:**

Показать значимость земельных правоотношений в условиях динамично развивающегося российского государства и общества.

**Задачи:**

1. сформировать у студентов комплекс знаний о нормах отрасли земельного права; привить им умения и навыки, необходимые для осуществления профессиональной юридической деятельности в сфере защиты нарушенных земельных прав субъектов права;
2. обеспечить усвоение студентами базовых понятий дисциплины; дать представление о принципах правового регулирования земельных отношений; воспитать культуру земельных отношений.

**Воспитательные задачи:**

1. формирование правосознания и правовой культуры личности;
2. воспитание личности студента, подготовка к жизни в обществе;
3. ведение воспитательной работы через содержание читаемого лекционного курса и практических занятий;
4. воспитание активной гражданской позиции.

**Студент, изучивший дисциплину, должен знать:**

- характеристику земельного законодательства РФ на современном этапе;
- основные принципы правового регулирования земельных правоотношений;
- структуру органов, осуществляющих управление в сфере использования и охраны земель в РФ.

## **Студент, изучивший дисциплину, должен уметь:**

- ориентироваться в системе общественных отношений;
- отличать земельные правоотношения от смежных с ними отношений: экологических, гражданских и т.д.;
- анализировать нормы земельного законодательства;
- применять на практике правовые акты, содержащие нормы, регулирующие земельные отношения.

Дисциплина "Земельное право" относится к профессиональному циклу (его базовой части) в структуре основных образовательных программ. В начале курса «Земельное право» студентам необходимо дать общие понятия, принципы, основные положения данной дисциплины. После чего можно переходить к изучению более узких тем.

Учебно — тематический план очной формы обучения по дисциплине «Земельное право» рассчитан на 132 часа, из которых 46 — лекции, 20 — практические занятия, для самостоятельной работы отведено 66 часов.

Учебно — тематический план заочной формы обучения по данной дисциплине рассчитан на 132 часа, из которых на лекции и практические занятия отведено 16 и 12 часов соответственно, для самостоятельной работы — 116 часов.

Содержание дисциплины состоит из общей и особенной части.

Примерный перечень тем лекционных занятий Очное отделение:

1. Понятие, метод регулирования и система земельного права
2. Источники земельного права
3. Право собственности на землю и другие природные ресурсы, иные права на землю
4. Земельные правоотношения: понятие, элементы, виды
5. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений



6. Правовая охрана земель: понятие, подходы
7. Управление в сфере использования и охраны земель
8. Земельные правонарушения: понятие, виды ответственности.

## Раздел II. Особенная часть земельного права

1. Сущность понятия «правовой режим земель»
2. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения
3. Правовой режим земель поселений
4. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информации и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения
5. Правовой режим особо охраняемых территорий
6. Правовой режим земель лесного фонда
7. Правовой режим земель водного фонда
8. Правовой режим пользования недрами и землями запаса

Преподавание дисциплины «Земельное право» имеет также своей целью ознакомить студентов с особенностями земельных отношений, возникающих при использовании и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающей на соответствующей территории, а также конструирование модели поведения людей, направленной на эффективное и рациональное использование земель для удовлетворения экономических и иных потребностей общества с учетом сохранения земель как части экосистемы и природного ресурса, являющегося главным средством производства в сельском, лесном хозяйстве.

## Заключение

На основе исследования проведенного в данной работе можно сделать следующие выводы.

Во – первых, земля, не является объектом имущественных прав, а лишь источником формирования земельных участков - недвижимых вещей. Следовательно, понятие земля первичное по отношению к земельному участку, который становится таковым только после его индивидуализации.

Во – вторых, оборот земельных участков предполагает переход прав от одного лица к другому, посредством заключения сделок предметом которых выступает земельный участок или права на него, в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательства.

Возможность земельного участка участвовать в обороте зависит от включения земельным законодательством того или иного земельного участка в перечень изъятых или ограниченных в обороте. При этом изъятие земельного участка из оборота влечет за собой невозможность переход права собственности, и иных прав на него посредством совершения гражданско-правовых сделок. Тогда как ограниченные в обороте земельные участки могут быть предметом сделок, но с учетом проводимых по объективному или субъективному признаку ограничений, предполагающих установление законом круга лиц, которым запрещено приобретать в собственность земельные участки определенной категории, или необходимости получения разрешения, для включения земельного участка в оборот.

В – третьих, при совершении сделок с земельными участками в теории и практики возникает большое количество проблем, из которых общей для всех сделок является неоднозначность норм земельного и гражданского законодательства по вопросу о предмете договора. В первую очередь дискуссионным в теории права является вопрос о содержании понятия «предмет договора», изучение основных точек зрения и положений ГК РФ по данной проблеме показало, что не зависимо от того рассматривают ли в

качестве предмета договора вещь или действия, в качестве главной составляющей предмета договора выделяют земельный участок.

При этом затруднения вызывает вопрос о возможности части земельного участка выступать предметом договора. Анализ правовых норм позволил сделать вывод, что части земельного участка выступают в качестве отдельного объекта земельных и гражданских отношений. При этом выделение части из его состава земельного участка, влечет приобретение части статуса самостоятельного земельного участка. Спорным считается положение о возможности части земельного участка выступать предметом договоров аренды, субаренды и ссуды без выделения ее в самостоятельный объект недвижимости. В связи с этим предлагается внести изменения в действующее законодательство, и устранить положения, предусматривающие, что часть земельного участка может выступать предметом договора без выделения из состава земельного участка.

Кроме того, анализ положений гражданского и земельного законодательства позволил сделать вывод, что круг объектов земельных отношений, перечисленных в ст. 6 ЗК РФ шире, так как объектами, не только земельных, но и гражданских отношений выступают, земельные доли, которые могут быть предметами различных сделок. Поэтому предлагается внести изменения в ст. 6 ЗК РФ дополнив список объектов земельных отношений – земельными долями в праве общей собственности.

Еще одна проблема, относящаяся к предмету сделок с земельными участками связана с тем, что предметом сделок может быть не только сам земельный участок, его часть или доля в праве общей собственности, но и права на него. Например, в договоре ипотеки (залога) земельного участка предметом могут являться арендные права. При этом из-за неоднозначности законодательства в решении вопроса о необходимости дачи согласия собственника на залог арендных прав, необходимо устранить противоречия гражданского и земельного законодательства по данному вопросу.

Подводя итог рассмотрению проблем, возникающих при совершении

сделок с земельными участками, можно сделать также вывод о том, что противоречия между земельным и гражданским законодательством возникают из-за того, что в гражданском законодательстве не учтены специальные положения земельного законодательства, а кроме нормы о сделках с земельными участками содержится в различных нормативно-правовых актах, что привело к их разрозненности, поэтому для снижения противоречий необходимо привести в систему законодательство о сделках с земельными участками.

Кроме того, при заключении сделок с земельными участками сторонами и третьими лицами могут быть допущены действия различного характера, последствиями которых является нарушение прав сторон и третьих лиц. Тот факт, что на сегодняшний день права граждан и юридических лиц при совершении сделок с земельными участками могут быть нарушены большим количеством действий, порождает необходимость во введении механизмов, которые позволили бы уменьшить число нарушений прав. На сегодняшний день таким механизмом выступает государственная регистрация договоров, предметом которых выступает земельный участок, но статистика показывает, что число нарушений все равно остается довольно высоким, что позволяет сделать вывод, что необходимо ввести новые механизмы, снижающие уровень нарушения прав. С такой задачей может справиться введение обязательной нотариальной формы для большинства сделок с земельными участками.

## **Список используемых нормативных актов и специальной литературы.**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СЗ РФ.2014. № 31. Ст.4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СЗ РФ. 2001. №44. Ст.4147.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // СЗ РФ. 1996. №5. Ст.410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СЗ РФ. 2001. №49. Ст.4552.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
7. Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) «О государственном земельном кадастре». Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
8. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп.,

- вступ. в силу с 15.07.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
9. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
  10. Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ(ред. от 03.07.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.
  11. Типовой договор купли - продажи (купчая) земельного участка Утв. Роскомземом 02.06.1993 № 1-16/770. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
  12. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об охране окружающей среды». // СЗ РФ. 2002. №2. Ст.133.
  13. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель». // СЗ РФ. 2000. №16. Ст.1709.
  14. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 06.07.2016, с изм. от 17.11.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
  15. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
  16. Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об образовании в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

17. п.9 Указа Президента РФ от 27.10.93г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».
18. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ //Российская газета.- 08.12.2006.- № 277.
19. Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» // СЗ РФ. 1997.№ 13.Ст. 1539.

## Специальная литература.

1. Жаворонкова, Н. Г. Земельное право: учеб. для бакалавров / под ред. Н. Г. Жаворонковой, О. И. Красновой. – М.: Изд-во Юрайт, 2013. – 580 с. – Серия: Бакалавр. Углубленный курс.
2. Герман Е. С. Методика преподавания юридических дисциплин в ВУЗе: проблемы и перспективы // Личность, семья и общество: вопросы педагогики и психологии: сб. ст. по матер. XLVII междунар. науч.-практ. конф. № 12(47). – Новосибирск: СибАК, 2014.
3. Згонников, П.П. О проблемах становления и реализации права частной собственности на землю. / Згонников. П.П. // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. Информационный банк «Юридическая пресса».
4. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, ИНФРА – М, 2012.
5. Белов, В. А. Гражданское право: учебник для вузов / В. А. Белов. – в 4-х томах. – М.: Юрайт, 2012, с. 3888.
6. Дамдын О. С. Земельное право: понятие, предмет и метод правового регулирования // Молодой ученый. — 2014. — №1. — С. 211-213.
7. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики / Анисимов А.П., Дзагоев С.В., Кокоева Л.Т.; отв.ред. д-р юрид. наук, проф. А.Я. Рыженков. -М.: Новый индекс, 2009.-С.80.
8. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник .-М.: Юридическая фирма Частное право, 2010.-С. 39.