

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

**Проблема преподавания правового регулирования купли-продажи  
земли**

Выпускная квалификационная работа

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

\_\_\_\_\_

дата

\_\_\_\_\_

подпись

Руководитель ОПОП

\_\_\_\_\_

подпись

Исполнитель:  
Швецов Илья Андреевич,  
студент группы БП-41

\_\_\_\_\_

подпись

Научный руководитель:  
Дмитриев Андрей  
Емельянович,  
канд. юр. наук, доцент

\_\_\_\_\_

подпись

Екатеринбург 2017

## Оглавление

Введение.....	3
1 Теоретические основы купли-продажи земли.....	5
1.1 Купля-продажа земли: понятие, особенности регулирования.....	5
1.2 Исторический анализ .....	10
2. Технология преподавания вопросов купли-продажи земли в курсе «Земельное право». ....	32
2.1 Анализ РУП по «Земельному праву» и определение места в ней вопроса купли-продажи земли. .....	32
2.2 Анализ ФОС для проведения аттестации по дисциплине «Земельное право», рекомендации по составлению.....	43
3.Методические разработки .....	54
3.1 Методические рекомендации по разработке проблемных задач.....	54
3.2 Примерные проблемные задачи по теме «Купля-продажа земли» в рамках земельного права..	60
Заключение .....	63
Список использованных источников .....	64

## **Введение**

«Земельное право» является одной из важнейших отраслей права. Его цель - регулирование земельно-правовых отношений между субъектами [1].

Учебная дисциплина земельного права представляет собой систему знаний и научных положений об основных правовых понятиях, принципах отрасли земельного права, излагаемых в строгой последовательности. Система учебной дисциплины земельного права подразделяется на Общую и Особенную части.

Купля-продажа земли является неотъемлемой частью земельного права и изучается в рамках как общей, так и специальной части дисциплины. Земельным кодексом урегулированы особенности купли-продажи земельных участков как особого объекта правовых отношений и особого объекта недвижимости. Положения о купле-продаже земельных участков при этом основаны на принципах и нормах Земельного кодекса РФ, а также на общих положениях о купле-продаже, установленных частью второй ГК РФ.

Таким образом, возникает проблема преподавания правового регулирования купли-продажи земли в курсе земельного права.

**Объект исследования** – правовое регулирование купли-продажи земли.

**Предмет исследования** – особенности преподавания правового регулирования купли-продажи земли.

**Цель исследования** – на основе исторического и теоретического анализа основ регулирования купли-продажи земли и существующей технологии преподавания данных вопросов в рамках курса «Земельное право» в ВУЗе, сформулировать методические рекомендации к составлению проблемных задач по выделенной теме, а также разработать примеры задач по теме «Купля-продажа земли».

### **Задачи:**

1. Рассмотреть предмет, понятие и особенности регулирования купли-продажи земли;

2. Провести исторический анализ правового регулирования купли-продажи земли в РФ;
3. Провести анализ РУП в ВУЗе по курсу «Земельное право» и определить в ней место вопросов купли-продажи земли;
4. Провести анализ ФОС по курсу «Земельное право»;
5. Составить методические рекомендации по разработке проблемных задач по теме «Купля-продажа земли»;
6. Разработать примеры проблемных задач по теме «Купля-продажа земли».

Для рассмотрения поставленных задач данная выпускная квалификационная работа разделена на три части: теоретическая (изучение самого предмета исследования – купли-продажи земли), анализ существующей технологии преподавания вопросов купли-продажи земли в ВУЗе и методическая разработка.

## **1 Теоретические основы купли-продажи земли**

### **1.1 Купля-продажа земли: понятие, особенности регулирования**

Купля-продажа земли – это процедура передачи земельного участка посредством договора от одной стороны (продавца) в собственность другой стороне (покупателю), с обязательством покупателя принять товар по передаточному акту и уплатить за него определённую денежную сумму.

Сделки по отчуждению, а также купля-продажа земли, регулируются Гражданским и Земельным кодексами. Указанные законодательные акты содержат общие и особенные правовые нормы, которые затрагивают не только создание земельных участков, но и переход прав собственности и владения на них.

Договор купли-продажи земли обладает следующими признаками: он консенсуальный, двусторонний, возмездный, взаимобязывающий, публичный, взаимосогласованный, бессрочный. К условиям договора относят цену, перечень лиц, имеющих право на пользование земли, предмет договора, местоположение земельного участка, кадастровый номер, категория земель, цель использования и площадь.

Исходя из того, что земля является недвижимым имуществом, то сделка, которая совершалась в отношении земельного имущества, должна быть заключена в письменной форме и нотариально заверена. Договор купли-продажи земли должен содержать следующие пункты: стороны, вид, предмет (план, точное описание земельного участка, правовой режим, принадлежность, сведения о недвижимом имуществе, находящемся на земельном участке); отметка об отсутствии запрета на совершение сделок в отношении земли и недвижимости и указание на отсутствие либо наличие обременений земельного участка правами третьих лиц; дата передачи прав на земельный участок; цена сделки; обязательства и другие условия.

Договор купли-продажи земельного участка является разновидностью гражданско-правового договора продажи недвижимости, следуя которому продавец обязан передать в собственность покупателя сформированный и не

ограниченный в обороте земельный участок. Назначение и разрешенное использование участка допускает осуществление на нем предполагаемой деятельности, а покупатель, в свою очередь, должен своевременно внести оговоренную в договоре плату и принять по передаточному акту земельный участок.

Договор купли-продажи земли может заключаться как между гражданами и (или) юридическими лицами, так и между органом публичной власти и гражданином.

Особенности купли-продажи земельных участков указаны в статье 37 ЗК РФ, из которой следует, что:

— Продаже подлежат земельные участки, которые прошли процедуру государственного кадастрового учета, причем продавец обязан предоставить покупателю всю информацию об ограничениях пользования земельного участка и об обременениях земли;

— Условия договора, которые дают право выкупить земельный участок обратно, ограничить дальнейшее распоряжение участком или ограничить ответственность продавца в случае предъявления прав на участок третьими лицами являются недействительными.

Ограничения (обременения) — это установленные законом либо уполномоченными органами условия, запрещения, ограничивающие правообладателя при осуществлении права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество.(Сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и др.).

Ограничения прав на земельные участки устанавливаются нормативными документами исполнительных органов власти, а также актами органов местного самоуправления, путем решения суда или в порядке, который установлен Земельным Кодексом специально для охранных зон.

Ограничения прав на земельные участки могут устанавливаться как бессрочно, так и на определенный срок и сохраняться при передаче участка

другому лицу. Лицо, чьи права были ограничены, может обжаловать ограничение своих прав в судебном порядке (статья 56 ЗК РФ)

ЗК РФ предусматривает две группы ограничений:

— земля и недвижимость, изъятая из оборота либо ограниченная в обороте, согласно п.2 ст. 27 ЗК РФ, не могут быть объектами сделок и предоставляться в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

— вторая группа содержит перечень ограничений прав на землю в виде особых условий, которые носят публично-правовой характер (ст. 56 ЗК РФ). Например, особые условия использования земельных участков в охранных, санитарно-защитных зонах, особые условия окружающей среды, условия начала и завершения застройки или освоения земли в определенные сроки по проекту строительства, ремонта и иные ограничения, установленные в ФЗ.

Согласно Гражданскому Кодексу собственнику принадлежат права пользования, владения и распоряжения своим имуществом. Соответственно, собственник имеет право совершать со своим имуществом любые действия, не противоречащие закону. Собственник может отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, а также оставаясь собственником передавать права владения, пользования либо распоряжения его имуществом. Также собственнику дозволено распоряжаться землей и другими природными ресурсами в законной мере, при условии, что пользование не наносит вред окружающей среде и другим лицам. Статья 209 ГК РФ затрагивает и передачу имущества в доверительное управление, которое не влечет перехода права собственности, но наделяет доверительное лицо обязанностями осуществлять управление имуществом в интересах собственника либо указанного им другого лица. ст. 209 ГК РФ

Отчуждать имущество в пользование другому лицу, если даже в договоре обусловлен запрет за это действие, собственник пользуется своим правом, которое ему предоставляет закон.

Также в ЗК РФ предусмотрена ситуация, в которой продавец при заключении договора купли-продажи земли указал покупателю заведомо ложную информацию, которая касается обременения участка, ограничения его использования и т.д. В таком случае покупатель вправе требовать уменьшение покупной цены либо вовсе расторжения договора купли-продажи и возмещения ему причиненных убытков.

Исходя из вышесказанного, можно сформировать общие правила совершения купли-продажи земли:

- Правовой основой для регулирования таких сделок служит Земельный Кодекс и Гражданский Кодекс Российской Федерации;

- Процедура купли-продажи не должна противоречить закону;

- Целевое назначение земельного участка должно сохраняться при переходе права собственности;

- Сделка должна быть совершена в письменной форме, а для аренды и залога – в нотариальной;

- Кроме сделки аренды на срок до одного года, для всех сделок обязательна государственная регистрация;

- Договор купли-продажи недвижимости, кроме общих пунктов, должен содержать точное описание предмета сделки (площадь, границы, место назначения, ограничения, наличие построек и т.д.).

Недействительными признаются следующие условия договора купли-продажи земли в соответствии со статьей 37 ЗК РФ:

- Ограничивающие ответственность продавца в случаях предъявления прав на земельные участки третьими лицами;

- Ограничивающие дальнейшее распоряжение участком, ипотеку, передачу в аренду и других сделок с землей;

- Устанавливающие права продавца выкупить по своему желанию земельный участок обратно.

Купля-продажа права собственности на земельный участок – возмездная сделка, в которой одна сторона передает право собственности на земельный



участок другой стороне в обмен на денежную компенсацию. Порядок купли-продажи распространяется также на право аренды. Продажа или передача права собственности на государственные или муниципальные земли гражданам и юридическим лицам осуществляется в соответствии с особыми правилами, в порядке приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (ст. 28 ЗК).

Купля-продажа права частной собственности на земельный участок оформляется договором продажи недвижимости, по общему правилу, не подлежащим нотариальному заверению (ст. 550 ГК). Объектом купли-продажи может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет.

Он составляется между продавцом и покупателем в письменном виде в соответствии с установленной типовой формой.

В договоре, помимо данных об участниках сделки, указываются кадастровый номер земельного участка, его площадь, целевое назначение, местоположение, нормативная цена и стоимость земельного участка, обременения (ограничения).

По особой процедуре продается земля крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных организаций (сельскохозяйственных угодий). Преимущественным правом покупки таких земельных участков пользуются субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, местный орган самоуправления, которые должны быть извещены в письменной форме продавцом (заказным письмом с уведомлением о вручении) о намерении продать земельный участок. Продавец может продать свой земельный участок третьему лицу, только если высший орган исполнительной власти субъекта РФ или местный орган самоуправления не уведомил продавца о намерении приобрести такой участок в течение месяца.

## 1.2 Исторический анализ

Первыми прообразами недвижимости в истории являлись имения: вотчина и поместье. Имения – земельные наделы, на территории которых имелись постройки либо без таковых, предназначение которых было проживание, получение дохода, ведение хозяйственной деятельности и т.д. Во времена Киевской Руси вотчина являлась одной из форм земельной собственности феодалов, которая предоставлялась им на основании жалованных грамот. Владелец имел полномочия передавать землю по наследству, продавать, обменивать, либо отчуждать в собственность родственникам. Их собственниками являлись князья, бояре, княжеские дружинники. С принятием христианства создается церковное вотчинное землевладение, собственниками которого были крупные монастыри и представители высших церковных чинов. В период политической раздробленности Руси вотчина прогрессировала в основную форму землевладения за счёт захвата земель, покупки, обмена и княжеских пожалований. Владения зажиточных бояр состояли из нескольких вотчин, в самых крупных вотчинах формировался собственный административно-хозяйственный аппарат, занимающийся организацией жизнедеятельности жителей владения. Поместье же зародилось в эпоху правления царя Ивана III и представляло собой участок государственной или церковной земли, которая передавалась служилому человеку в качестве не только вознаграждения, но и средства службы. Владение поместьем, по сути, являлось временным правом, т.к. в случае отказа от службы государю аннулировалось и право владения, но с другой стороны оно являлось пожизненным, как и служба царю. Вотчинное право также стало зависеть от государственной службы, отличаясь от поместья правом распоряжения и наследования, но, по мнению К.П. Победоносцева их объединяет обязанность службы царю. «...За неисполнение обязанности служить государеву службу вотчина отбирается на том же основании, что и поместье». [2]

Изначально различий между передачей земельного владения и другими вещами между частными лицами не было. «По совершении купчей грамоты продавец передавал владение покупщику один на один или при свидетелях, притом нередко с обрядами, оставлявших в памяти присутствующих воспоминание о совершенном переходе» [3]. Однако с XVI века государство начинает активно вмешиваться в процесс купли-продажи земли, и процедура перехода земель совершалась следующим образом: специально назначенные лица – площадные подьячие – после совершения сделки купли-продажи допрашивали стороны и делали записи в Книге приказов, где имелась вся информация о переходе земель и составе имений. Продажа без такой процедуры не влекла незаконность сделки, но негативные последствия, как для покупателя, так и для продавца, существовали.

Статус купли-продажи родовых имений был ограничен. Собственник такого имения был ограничен в распоряжении своей землей. Ему запрещалось дарить, завещать имение другим лицам, кроме тех, которые должны наследовать по закону. Если собственник продавал родовое имение, то родственники прежнего собственника могли выкупить землю в течение трёх лет.

Указом Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 года – поземельная собственность была названа «вещи недвижимые», все виды которых были уравнены по правам. Этот указ назывался также указом о единонаследии и диктовал новый порядок передачи недвижимости – крепостной. Подьячие стали официальными служащими, которые входили в палату Крепостных дел. Там совершались все сделки с недвижимостью при участии свидетелей. При конкуренции в главенстве прав сторон, право собственности возникало у того, чья купчая крепость была старше.

В 1832 году издается Свод законов Российской империи под руководством государственного деятеля графа М.М. Сперанского. Во второй книге «О порядке приобретения и укрепления прав на имущества вообще»

описывались положения о разделении имущества на движимые и недвижимые. Недвижимые делились на отдельные и нераздельные, родовые и благоприобретенные, главные и принадлежностные. Больше половины этой книги Сперанский посвятил порядку передачи прав на вещи. В третьей книге Свода «О порядке приобретения и укрепления прав на имущества в особенности» пояснялось о способах приобретения прав, в том числе и о купле. Четвертая книга знаменательна для данной работы тем, что авторы отнесли запродажу к обязательствам по различным договорам, чему и посвящена четвертая книга.

Законодательное определение недвижимости в Своде отсутствовало [5], как и движимых вещей. В трудах содержался примерный перечень тех и других. Другими словами, движимой вещью признавалось всё, что не входило в состав недвижимости. Согласно Статье 384 ч. 1 т. X Свода примерный перечень имущества, которых относили к недвижимым: земли, территориальные угодья, жилые строения, промышленные строения, торговые строения, пустые дворовые места и железные дороги. Дореволюционные юристы называли критерием разграничения имущества «прочную связь с землей», т.к. сам закон не давал точные критерия. В связи с этим, возникали споры и сомнения по поводу вида имущества, которое имеет непосредственную связь с землей и территорией, но, в то же время, является мобильным по определенному ряду причин. По поводу этого Г.Ф.Шершеневич высказывается так: «Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решён принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности. Сомнение может представить, например, крестьянская изба, которая нередко ставится за деревней, а потом переносится по частям в назначенное место, без укрепления фундамента (известно, что крестьяне, не имеющие достаточно средств, чтобы построить новую избу, покупают старую и перевозят её на новое место)...» [6].

Перечень недвижимого имущества, согласно Своду, конечно, не состоял из единственной вещи – недвижимого имущества, но и исходя из текста закона можно сделать логичный вывод о том, что земельному участку придавалось особое место значительной вещи. В подтверждение этому Л.А. Кассо высказывался: «... всякая недвижимость предполагает наличие земли и... что несомненно, чувствуется потребность выделить учение о недвижимом имуществе из прежней рубрики вещных прав... и создать для недвижимости самостоятельный отдел в системе гражданского права»[7]. Г.Ф.Шершеневич его также поддерживает, в ходе рассуждений о делении вещей на движимые и недвижимые. Он не отрицает существование другой недвижимости, но при условии, что она имеет непосредственную прочную связь с участком земли. «Земля, вследствие её ограниченности, необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам... Следовательно сюда относятся строения, если только их фундамент укреплен в землю...» [8]. Как движимое имущество, например, могло передаваться такие типы строений как срубы, т.к. в этом случае оно отчуждалось без участка земли и рассматривалось как материал, недели как недвижимость.

Исходя из того, что наличие участка земли ранее рассматривалось как определяющий критерий, актуальность со стороны отнесения имущества к недвижимости имели постройки, имеющие непосредственную связь с землей, но построенные на другом участке земли. Вплоть до 1861 года постройки, возведенные государственными крестьянами на государственной земле, относились к недвижимости, когда они отчуждались не на снос. Но, в то время как такие же участки предоставлялись под застройку лицам иных сословий при отсутствии надлежащего разрешения со стороны государства, такие постройки имели судьбу земельного участка, т.е. подвергались принципу «*superficies solo cedit*»( строение следует за землей) [9]. Из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что дореволюционный законодатель желал избежать двойственности прав: с одной стороны,

собственника земельного участка, с другой – собственника строения, которое, в свою очередь, не может существовать в отрыве от земельного участка. В связи с этим после того, как произошла отмена крепостного права, закон диктовал крестьянам либо выкупить земельный участок с постройкой, либо помещик был вправе демонтировать строение.

Вместе с этим, в Российской империи было множество строений, возведенных по соглашению с собственником на этом земельном участке, фактически на чужой земле, чаще в городской застройке. Правовой статус таких строений определялся чиншевым правом. Чиншевые строения не относились к недвижимости, хотя Сенат и совершал попытки распространить в их отношении нормы о порядке передачи недвижимого имущества. Дискуссии по поводу отнесения чиншевых строений к движимому или недвижимому имуществу существовали в судебной практике до конца XIX в. Л.А. Кассо по этому поводу писал следующее: «При городских чиншевых отношениях чиншевик строит дом или владеет им, конечно, на чужой земле; и если считать, что он по нашим современным правовым воззрениям, в отличие от римского эмфитевта, может быть назван именно собственником здания, то этим самым, однако, ещё не решается вопрос о характере такой собственности: раз юридическая связь с землей порвана, здание может быть произвольно признано движимостью или недвижимостью» [10]. В прямом указании статьи 387 части 1 тома X Свода, в состав земельного участка были отнесены: водоёмы, дороги, источники, все произведения, на поверхности земли обретающиеся, и все сокровенные в недрах её металлы, минералы и другие ископаемые. Также статья 386 часть 1 тома X свода к принадлежностям населенных земель относилась состоящие на них церковные строения, мосты, дворы, мельница, перевозы, плотины и гати.

В дореволюционном праве понимание главной вещи и принадлежности в большинстве совпадало с современным правом. Под главной вещью подразумевалась вещь, имеющая значение в обороте сама по себе, вне

зависимости от других вещей, в то время как принадлежность – вещь, выполняющая лишь экономическое назначение главной [11].

Купля-продажа, совершаемая с главной вещью, охватывала вместе с тем и её принадлежности. Но судьба принадлежности не могла повлиять на судьбу главной вещи. Вместе с тем, принадлежности могли быть самостоятельным предметом сделки, но только в том случае, если это было предусмотрено в законе. В статьях 388-392 части 1 тома X Свода законов были перечислены принадлежности объектов недвижимости согласно российскому праву. Таким образом, принадлежностями домов являлись части, которые входили в состав их внутренней и внешней отделки, украшения, не отделяемые от строения без повреждений последнего, например полы, камин, дорогие обои, зеркала в стенах и т.п. В основном по такому пути шла судебная практика тех годов [12].

Исходя из текста Свода, можно сделать вывод, что под принадлежностью подразумевались, не только вещи, выступающие самостоятельными объектами гражданских прав, но и другие предметы, которые представляли собой неотделимые части недвижимости. Которые, соответственно не могли быть самостоятельным предметом купли-продажи в отождествлении от главной вещи.

Современная теория права различает между собой «составные части» и «принадлежности». Для составной части не существует таких условий, в которых она становилась бы самостоятельной вещью, она не может передаваться отдельно, в то время как принадлежность по своей сути имеет свойство самостоятельной вещи, которая в конкретных условиях следует судьбе главной вещи, но может быть отделена от главной вещи. Профессор В.Б. Ельяшевич комментировал Свод следующим образом: «Различие между составной частью и вещью принадлежностной, проводимое новейшими законодательствами (§ 93 и 97 Германского гражданского уложения, art. 642 и 644 Швейцарского гражданского уложения) и принятое новейшей литературой, нашему X тому, таким образом, незнакомо» [13].

Следует выделить, что Свод установил перечень разных объектов недвижимости, тем самым отвергая путь единого объекта недвижимого имущества – земельного участка вместе со всеми его частями, выбранный германским законодателем. Это подтверждается тем, что в законодательстве отсутствует понятие «составная часть», а также тем, что «составная часть» разграничивается с «принадлежностью». Таким образом, проводимая В.Б. Ельяшевичем теория единого объекта недвижимости не прижилась на русской земле. Хотя практика и относила строение к недвижимости до тех пор, пока оно находится в непосредственной связи с землей, но также и рассматривала постройки как принадлежность участка земли. Когда связь с землей уничтожалась, постройка переставала быть недвижимостью [14]. Дом как отдельную постройку можно было продать на слом в виде движимого имущества.

Согласно Своду недвижимость не подразделялась на жилую и нежилую. В такой классификации на практике не было смысла, потому что правовой режим недвижимости не имел различий по назначению. В качестве дома считался участок земли со строением, предназначенным для жилья, включая участки, предназначенные для постройки дома. Свод сохранил деление недвижимых вещей на благоприобретенные и родовые, основным основанием для этого послужила история перехода прав на имение. Теперь родовыми считались имения:

- приобретенные по законному наследованию;
- приобретенные по завещанию родственником, который имел право на наследство;
- приобретенные путем купли-продажи от родственников, к которым дошли из того же рода (статья 399 часть 1 тома X) .

Право собственности у покупателя имения ограничивалось правом выкупа родового имения родственниками прежнего собственника в течение трёх лет. В то время как оборот благоприобретенных имений ограничен не был.



Свод определял особый правовой статус для заповедных и майоратных имений в интересах дворянских сословий. Заповедные имения учреждались только потомственными дворянами. Для приобретения такого статуса имение нуждалось в Высочайшем указе (статья 480-483 часть 1 том X) и должно было соответствовать требованиям по доходности и размерам. Купля-продажа такого вида недвижимости была запрещена сводом ( статья 485 часть 1 тома X). Заповедные имения были неотчуждаемы по сделкам, так же они не подвергались судебным взысканиям. Майоратные имения, в свою очередь, отличались от заповедных тем, что во всех случаях переходили к старшему сыну по наследству, в то время как другой оборот был также запрещён законом.

Купля, согласно Своду, являлась способом приобретения прав на имущество, из-за чего в законе не было однозначного мнения о том, нужно ли относить куплю к договору и признавать за ней двусторонний характер. Г.Ф. Шершеневич пишет следующее: «Практика наша, отвергнув сомнение в договорном характере, признавала куплю-продажу односторонним договором, по которому одно лицо обязуется уплатить другому известную сумму денег за вещь, приобретенную от него в собственность» [15]. Но двусторонний характер купли-продажи, логично, следует уже из названия, и Сенат вскоре поддерживает данную позицию.

Предмет и цена являлись основными условиями купли-продажи. Цена, по общему правилу, не обязательно должна была соответствовать настоящей стоимости предмета, но должна быть определённой, иначе отсутствие в договоре цены влекло его недействительность. Также цена могла служить индикатором порочности договора, таким образом, заметное несоответствие продажной цены и действительной стоимости имения служит признаком наличия условий для отмены сделки, чаще всего совершённой должником, который пытается скрыть свою недвижимость от взыскания кредиторов [16]. Продаваемая недвижимость должна быть свободна от запрещений (статья 1388 части 1 тома X) и принадлежать продавцу по праву собственности. Он

отвечал за недостатки в правах на собственность и не нес ответственность за недостатки проданного имения, в случае если описание такового не соответствовало действительности, что на самом деле, в условиях неразвитости норм об установлении границ и межевании участков земли случалось довольно часто. Если купленный участок земли не соответствовал заявленным продавцом размером и планом, то за этим следовало неисполнение договора и его прекращение (статьи 1516, 1518 части 1 тома X). Стороны могли возвратиться в начальное положение, в котором недвижимость передавалась продавцу, который, в свою очередь, обязывался вернуть выкупную цену покупателю. В качестве альтернативы, и, исходя из желания покупателя, Свод предоставлял возможность уменьшения покупной цены либо возмещение ущерба продавцом покупателю за несоответствующее договору исполнение обязательств.

Для движимых и недвижимых вещей форма договора была разной. Договор купли-продажи недвижимости заключался только в виде соглашения, утверждаемого у младшего нотариуса. В соглашении стороны определяли лицо, которое платило пошлину за переход права собственности. Этому лицу давалась выписка из книги актов, которая должна быть представлена старшему нотариусу по месту нахождения недвижимости в течение одного года. Старший нотариус подвергал экспертизе документы, устанавливал принадлежность недвижимости продавцу, проверял законность совершаемой сделки, взыскивал пошлину, делал на выписке соответствующую запись об утверждении сделки, вносил запись в крепостную книгу и реестр крепостных дел, в результате чего выдавал купчую крепость. О совершенной сделке и её содержании старший нотариус сообщал земской и городской управе, а также в сенатскую типографию для опубликования объявления. Следует вывод, что свод предусматривал нотариальный порядок укрепления прав на недвижимость. Исполнение обязанности покупателя в передаче денег осуществлялось перед выдачей выписки. Но даже после утверждения сделки старшим нотариусом она могла

признаваться несостоявшейся, в случае, если продавец не получил от покупателя указанной суммы перед выдачей выписки ( статья 1424 часть 1 том X). Право покупателя на недвижимость закреплялось в момент совершения ввода во владение, потому что переход права собственности был связан непосредственно с передачей вещи, которая являлась предметом купли-продажи. Особым правилам подчинялся также и ввод во владение. Так, государство могло контролировать заключение договора купли продажи, его исполнение, передачу недвижимости, и даже передачу покупной суммы, которая контролировалась нотариусом в момент заключения договора.

Точную процедуру ввода во владение описывал Д.И. Мейер: «Акт укрепления представлялся окружному суду по месту нахождения недвижимого имущества, и покупатель просил о вводе во владение. Суд проверял Акт на соответствие действующему законодательству, а также на отсутствие запретов на переход имущества к другому лицу, после чего выносил решение о вводе приобретателя во владение, приобретатель мог также ходатайствовать перед судом о вынесении исполнительного листа. На основании исполнительного листа судебный пристав, мировой судья или земской начальник выезжали на место нахождения недвижимого имущества, совершали акт ввода во владение в присутствии нового владельца, соседей, местного старосты и свидетелей, возвещали о новом владельце имения, составляли вводный лист, который подписывался всеми присутствующими. О совершенном вводе во владение делалась отметка на Акте укрепления и в реестре крепостных дел [17].

Говоря о недостатках нотариальной системы укрепления прав, Г.Ф. Шершеневич отмечает: «Неопределённость момента укрепления, момента, в который приобретается вещное право. Этот момент, вследствие противоречивых постановлений нашего материального права, можно, по некоторым основаниям, отнести: а) к утверждению старшим нотариусом представленного ему акта; б) к вручению старшим нотариусом выписи лицу,

к которому переходит недвижимость; с) к вводу во владение или же, наконец; д) к отметке в реестре крепостных дел о совершенном вводе» [18].

Учитывая, что риск случайной гибели и повреждения имущества покупатель нёс с момента передачи вещи, о чём также упоминает Г.Ф. Шершеневич [19], право собственности у покупателя недвижимости возникало в момент ввода во владение, хотя данное утверждение не было однозначно в судебной практике.

К имущественным договорам четвертая книга Свода относала запродажу. Договор, согласно которому одна сторона обязана продать другой стороне определенную вещь, Свод определил как запродажу (статья 1679 часть 1 том X). Закон устанавливал запродажу как предварительный договор о заключении в будущем иного договора. Логично считать, что запродажа возникла в результате невозможности покупки недвижимости из-за запретов, которые в будущем будут аннулированы. В основные условия запродажи входили продаваемая недвижимость, цена и срок, в который стороны договора накладывали друг на друга обязательства заключить основной договор (статьи 1679, 1682 части 1 тома X). Это был единственный договор, который касался недвижимого имущества и мог быть обеспечен задатком, условия которого содержались в договоре или в особом отдельном акте – задаточной расписке (статья 1685 части 1 тома X). При условии, что стороны в установленный запродажей срок, а в случае, если срок не установлен, то в течение года с момента выдачи расписки, не заключат договор купли-продажи недвижимого имущества, то в течение еще одного года стороны имеют право применить последствия обеспечения договора запродажи задатком. В случае, если по вине продавца наступает невозможность заключения договора купли-продажи недвижимости, то продавец обязан возместить задаток, указанный в договоре запродажи и переданный покупателем, последнему в двойном размере. Если же наоборот, заключение договора невозможно по вине покупателя, то покупатель не имеет права требовать от продавца задаток.

Дореволюционные юристы, таким образом, заложили основу системы недвижимости, основное место в которой было отведено земельному участку. Жилая недвижимость, в свою очередь, не выделялась в какую-либо обособленную категорию. Система купли-продажи земли по сравнению с движимыми вещами подчинялась особым правилам, имела большое значение и выступала прообразом современной системы регистрации прав на недвижимость. Притом, государство контролировало как процесс заключения, так и исполнения договора на всех стадиях, проверяя законность условий сделки и реальность исполнения договора. Прообраз договора купли-продажи жилой недвижимости был, по своей сути, договором купли-продажи имения, потому что другие строения, такие как крестьянские избы, рассматривались исключительно как движимое имущество, вследствие строительства на чужом земельном участке.

Декретом Второго Всероссийского Съезда Советов от 27 октября 1917 года «О земле» [20] собственность помещиков на землю была отменена немедленно и без возможности всякого выкупа. Имения помещиков, все удельные земли, монастырские земли, усадебные постройки, все принадлежности переходят в распоряжение Волостных Земельных Комитетов и Уездных Советов Крестьянских Депутатов вплоть до рассмотрения вопроса о земле Учредительным собранием. Советский период истории купли-продажи недвижимости начался именно с этого нормативного акта.

Декретом ВЦИК от 14 декабря 1917 года «О запрещении сделок с недвижимостью» [21] с 18 декабря 1917 года, в связи с будущим обобществлении городской земли, останавливались любые сделки, затрагивающие продажу, покупку, залог и т.п. всего недвижимого имущества и земель в городах.

Акты, упомянутые выше, исключали возможность оборота главного элемента системы недвижимого имущества – земельного участка. Постройки какое-то время еще относились к недвижимому имуществу и были оборото

способны. Декретом ВЦИК от 20 августа 1918 года «Об отмене частной собственности на недвижимость в городах» [22] право частной собственности аннулировалось лишь на постройки с определенной стоимостью или доходностью, которые располагались в населенных пунктах с населением более 30 тысяч человек. ГК РСФСР 1922 года окончательно отказался от деления вещей по признаку движимости. В соответствии со статьей 21 Кодекса вместе с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое прекратилось. Следует обратить внимание на то, что отказ от деления имущества как результат советского законодательства стал лишь закономерным концом в развитии системы недвижимости, потому что сам факт аннулирования такого системообразующего элемента, как земельный участок, неизбежно приводит к разрушению всей системы недвижимого имущества.

Однако, несмотря на то, что понятие «недвижимое имущество» отсутствовало, это не означало отсутствие оборота таких объектов. Для строений создавался особый правовой статус, близкий к режиму недвижимости, хотя право собственности на земельные участки отсутствовало. В то время использовались лишь другие наименования объектов недвижимости: «жилой дом, квартира в многоквартирном доме жилищного строительного коллектива индивидуальных застройщиков».

ГК РСФСР 1922 года вывел договор имущественного найма на главное место, оставив вторую позицию в системе гражданско-правовых договоров договору купли-продажи. Он был сформулирован согласно консенсуальной модели договора, институт запродажи всё еще сохранился в отношении строений.

Земля, согласно статье 21 ГК РСФСР, являлась достоянием государства и предметом частного оборота быть не могла, в связи с чем владение землею допускалось лишь на правах пользования. Немунципализированные строения всё еще могли быть предметом частной собственности согласно статье 54 ГК РСФСР.

ГК РСФСР сохранил право застройки. Договоры, в результате которых городские участки предоставляли под застройку, заключались коммунальными отделами с кооперативными объединениями или иными юридическими лицами, а также и с отдельными гражданами на срок до 49 лет для каменных и до 20 лет для прочих строений (статья 71 ГК РСФСР). Договор должен быть совершен в нотариальном порядке под страхом недействительности. Согласно статье 73 договор о праве застройки обязательно содержал : а) наименование договаривающихся сторон; б) срок действия договора; в) точное определение сдаваемого под застройку участка; г) размер в золотых рублях и сроки вноса арендной платы; д) характер и размер строений, которые застройщики обязуются возвести; е) срок приступа к постройке; ж) срок окончания постройки; з) условия поддержания строений в исправном виде; и) условия страхования строений и восстановления их в случае гибели; к) неустойки на случай просрочки и других нарушений договора застройщиком. Срок, в который застройщик приступал к постройке, устанавливался не более одного года со дня заключения договора. Право застройки может быть отчуждено либо обременено залогом. Договоры об отчуждении и залоге права застройки, под страхом недействительности, должны быть совершены в нотариальном порядке с последующей регистрацией в коммунальном отделе (статья 79 ГК РСФСР).

Все строения должны быть сданы застройщиком в исправном состоянии коммунальному отделу, уплачивающему застройщику стоимость построек к моменту сдачи их с зачётом причитающихся коммунальному отделу долгов при переходе права застройки в порядке, а также при аннулировании права застройки за истечением срока договора. При этом стоимость построек устанавливается оценочной комиссией в составе представителей коммунального отдела вместе с рабоче-крестьянской инспекции. Также за застройщиком закреплялось право обжалования в народный суд в случае несогласия с оценкой комиссии.

Согласно договору купли-продажи того времени, продавец обязан передать вещь в собственность покупателю, который, в свою очередь, обязуется принять эту вещь и уплатить за нее обозначенную сумму (статья 180 ГК РСФСР). Предметом оборота могли быть немунципализированные жилые постройки, только при определенных условиях : 1) чтобы в результате купли-продажи во владении покупателя, его супруга и несовершеннолетних детей не было двух и более владений; 2) чтобы от имени продавца, его супруга и несовершеннолетних детей купля-продажа одного владения совершалась не чаще, чем раз в три года. Примыкающие к дому жилые и служебные дворовые постройки, включая сам дом, признавались владением (статья 182 ГК РСФСР).

Договор имел статус заключенного только в том случае, когда стороны согласовали друг с другом в требуемой законом форме все существенные пункты договора: цена, предмет договора, срок, и остальные пункты, относительно которых должно быть достигнуто соглашение. Если законом предусматривалось обязательная процедура засвидетельствования договора у нотариуса, то договор считался заключенным со времени его регистрации в нотариальном порядке (статья 130 ГК РСФСР).

Купля-продажа построек и права застройки, под страхом недействительности, должна быть засвидетельствована у нотариуса с последующей регистрацией в коммунальном отделе (статья 185 ГК РСФСР).

Любые требования, связанные с недостатками купли-продажи строения, могли быть предъявлены покупателем в течение одного года, так как договор не устанавливал более долгие сроки.

В содержании ГК РСФСР 1964 года предписывались нормы, которые выделяли право собственности и совершения сделок на следующего рода вещи: личная собственность на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи. Это объяснялось в статье 105 ГК РСФСР, которая гласила о том, что в личной собственности мог находиться жилой дом либо его часть, но только один.



У супругов, проживающих совместно и их малолетних детей, мог быть один дом (или его часть), принадлежащий по праву личной собственности одному из членов семьи или находящийся в общей собственности.

Остальные члены семьи также имели право на собственность другой части этого же дома, но в многоквартирном доме жилищно-строительного коллектива индивидуальных застройщиков проживающие совместно супруги с детьми могли иметь во владении только одну квартиру. Размерами жилья и частей жилого дома ограничивалось право личной собственности на дом.

Таким образом, если в рамках закона в собственности у гражданина и его семьи окажется более одного жилого дома, то владелец должен был выбрать любой из домов, в то время как другой дом должен быть продан, передан или подарен в течение одного года со дня возникновения права собственности на второй дом.

В тех случаях, когда собственник не отчуждал лишней дом в любой форме, его, согласно решению исполнительного комитета, принудительно продавали в установленном Гражданским процессуальным кодексом РСФСР порядке. Суммы от принудительной продажи дома, после возмещения расходов, связанных с осуществлением продажи, передаются бывшему собственнику недвижимости. Также этим правилам следовали в тех случаях, когда другая личная собственность превышала установленные законом ограничения.

Целая глава 21 ГК РСФСР 1964 года была посвящена одной из разновидностей купли-продажи – договору купли-продажи жилого дома.

По договору купли-продажи одна сторона ( продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю), который обязуется принять имущество и уплатить за него указанную денежную сумму (статья 237 ГК РСФСР).

Неизменным осталось и то, что продавать можно было не более одного дома раз в три года. Все договора купли-продажи недвижимости должны были совершаться только в письменной форме и подлежали регистрации в

исполнительных комитетах Совета народных депутатов. Несоблюдение данных правил влекло недействительность самого договора. Также в ходе заключения договора продавец обязывался информировать покупателя о правах третьих лиц на предмет купли-продажи. Несоблюдение этого пункта закрепляло за покупателем право требовать расторжения договора и возмещения убытков либо уменьшение цены на продаваемую недвижимость (статья 241 ГК РСФСР).

Среди разновидностей договора купли-продажи Гражданский Кодекс того времени также предусматривал отчуждение жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, который являлся нетрудоспособным лицом по возрасту или состоянию здоровья. По такому договору нетрудоспособный продавец передавал право собственности на жилой дом покупателю, который, в свою очередь, обязуется в уплату покупной цены предоставлять продавцу пожизненно материальное обеспечение – в виде жилья, необходимой помощи, ухода и питания.

При случайной гибели продавца покупатель, заключивший договор купли-продажи дома с условием пожизненного содержания, несёт обязанности согласно договору. Любой вид отчуждения жилого дома покупателем при жизни продавца по договору не допускается.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что, несмотря на то, что в советском законодательстве отсутствовал такой термин как «недвижимое имущество», оборот домов, их частей, дач, кооперативных квартир всё-таки осуществлялся, но с ограничениями. Строгим правилам, таким как форма сделки, сроки предъявления требований о недостатках и т.п., подчинялась купля-продажа указанных выше вещей.

Законодательство советского времени диктовало правовой режим земельных участков и строений следующим образом. Юридическая связь строений с землей была аннулирована, правовое регулирование построек носило частноправовой характер, но подвергалось строгим ограничениям,

одновременно с тем, правовой статус земельного участка носил публично правовой характер регулирования.

Также был установлен приоритет правового режима строения по отношению к земельному участку, но с несколькими исключениями. Так, статья 139 ГК РСФСР давала понятие главной вещи и принадлежности. Под принадлежностью понималась вещь, предназначенная для службы главной вещи и связанная с ней хозяйственным назначением, следующая судьбе главной вещи, если законом или договором купли-продажи не предусмотрено иное.

В 1970 году был принят ЗК РСФСР, в котором предусматривалось, что при условии если земельный участок не является средством труда, то при передаче прав на строение к собственнику также переходит право на участок земли, занятый этим строением (статья 88 ЗК РСФСР). Земельный участок не носил статус средства труда, если он не относился к сельскохозяйственным землям или землям первой категории согласно классификации ЗК РСФСР. Однако, если земельный участок носил статус средства труда, то он являлся главной вещью, так как находился в государственной собственности. Право пользования, в результате, не передавалось к собственнику строения, расположенного в сельской местности, до переезда собственника на постоянное место жительства в местность, где расположено строение (статья 37 ЗК РСФСР).

Советский законодатель понял, что простое юридическое изъятие участка земли из состава объектов вещных прав невозможно, т.к. вещные права на строение, находящееся на участке земли, физически связаны с правами на земельный участок. В результате зародилось право бессрочного постоянного пользования. И.А. Иконицкая выражает своё мнение по этому поводу: «отчуждение земельного участка все же происходит по волеизъявлению субъекта земельных прав. Де-юре земельный участок не участвует в сделке по поводу расположенной на нем недвижимости,

фактически такая сделка происходит, хотя её предметом является не земля как таковая, а соответствующее право на тот или иной участок» [24].

Таким образом, можно сделать вывод, что в сделке купли-продажи строения право пользования земельным участком всегда было как определенная принадлежность строения, вместе с тем, право постоянного бессрочного пользования имело мало различий от права собственности.

Основы централизованного государственного регулирования земельными отношениями в условиях рынка в России были утверждены Указом Президента РФ от 11 декабря 1993 г. “О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость”, который ввел новую систему регистрации и учета недвижимости. При его создании был использован американский и немецкий опыт регистрации торговых операций с землей. Основные начала этой системы сводятся к записи вещных прав на земельные участки и тесно связанную с ними недвижимость в поземельные книги с признанием доступности для всех заинтересованных лиц достоверных сведений о земле и ее владельце и с возложением организации регистрации и учета недвижимости на земельные органы.

В документе, в частности, говорится, что в целях осуществления государственного регулирования операций с землей “Государственный земельный кадастр, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и тесно связанную с ними недвижимость ведутся по единой системе на всей территории Российской Федерации.”

Данная норма соответствует и ст. 131 ГК РФ, которая предусматривает, что право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

Что же касается непосредственно сделок с землей, то названным выше Указом организация работы по ведению государственного земельного кадастра, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки возложена на Комитет Российской Федерации по земельным

ресурсам и землеустройству, а также на его территориальные органы на местах.

Сложившееся в современном российском праве понимание оборота земельных участков неоднозначно. Однако при любых его трактовках оборот связывается с переходом прав на участки от одних лиц к другим, разница заключается только в основаниях такого перехода, а точнее в том, являются ли такие основания исключительно частноправовыми, или они могут быть и публично правовыми.

Обоснованное изучение мнений правоведов о содержании земельного оборота, на наш взгляд, предполагает предварительное исследование формирования правовой основы системы перехода прав на земельный участок в российском законодательстве в период после отмены монополии государственной собственности на землю и до настоящего момента. Такое исследование неразрывно связано с понятием реформирования земельных отношений.

Реформирование земельных отношений в Российской Федерации началось в 1990 году. До указанного момента развитие законодательства о земле сводилось к правовому регулированию института исключительной государственной собственности на землю. Программа проведения земельной реформы на территории РСФСР, предусматривала ее поэтапное осуществление. На первом этапе предполагалось закрепить земли в федеральную собственность РСФСР и собственность республик, входящих в состав РСФСР, а также уточнить административные границы, выявить потребности в земле граждан и юридических лиц, сформировать специальный фонд земель для последующего перераспределения земельных участков и установления ставок земельного налога и цены земли. Второй этап земельной реформы должен был завершить передачу и закрепление земель в собственность граждан и юридических лиц, пользование, в том числе аренду, пожизненное наследуемое владение. Однако развитие земельной реформы осуществлялось фактически бессистемно, путем

принятия отдельных нормативных правовых актов (федерального и субъектного уровня), регулирующих земельные отношения.

Сказывалась крайняя политизированность земельного законодательства.

Анализируя процесс формирования и развития нормативной правовой основы оборота земельных участков можно условно выделить несколько этапов: первый этап (1990 год - декабрь 1993 года); второй этап (декабрь 1993 - октябрь 2001 года); третий этап (октябрь 2001 - 2005 год).

Начиная с 1990 г. в Российской Федерации проводится реформа в сфере земельных правоотношений, коренным образом изменившая земельный строй, существовавший ранее. Одним из основных направлений обновления действующего законодательства стало разграничение государственной собственности на землю, в результате чего возникла собственность Российской Федерации, субъектов Федерации и муниципальных образований на земли и земельные участки, а также приватизация земель, повлекшая за собой формирование широкого круга частных собственников на данный объект. Земельные участки приобрели статус объекта гражданских прав – недвижимого имущества и таким образом были вовлечены в гражданский оборот.

Учитывая, что стартовой площадкой для реформирования земельного законодательства была действовавшая многие десятилетия монополия государства на землю, в первую очередь субъектами, участвующими в обороте земельных участков, стали именно публичные образования. Переход земельных участков из государственной собственности в частную на основании специального законодательства о приватизации и общих гражданских норм составил тот первичный рынок, на основании которого формируется материальная база для развития нормального имущественного оборота. В отношении, связанные с первичным отчуждением земельных участков из государственной собственности, вовлечено большое количество лиц, вкладываются огромные инвестиционные ресурсы, что требует наличия детально разработанных правовых гарантий защиты прав вновь

возникающих собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. Причем такие гарантии должны быть не просто провозглашены, но и иметь действенные рычаги исполнения.

Законодательство установило принцип, согласно которому Российская Федерация, субъекты Федерации и муниципальные образования вступают в гражданские правоотношения на равных началах с гражданами и юридическими лицами. Однако специфика задач, стоящих перед государством в гражданском обороте, и особенности публичной собственности как таковой потребовали установления специальных правил. В отношении земельных участков это еще более усугубляется уникальной природной спецификой данного объекта как места обитания человечества и природного ресурса.

В результате всех реформ стало неизбежным регулирование оборота земельных участков на основе сочетания частноправовых и публично-правовых методов воздействия. На законодательном уровне появилось два кодифицированных нормативных правовых акта, претендующих на регулирование данных отношений: Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

## **2. Технология преподавания вопросов купли-продажи земли в курсе «Земельное право».**

### **2.1 Анализ РУП по «Земельному праву» и определение места в ней вопроса купли-продажи земли.**

Для определения места вопроса купли-продажи земли в рабоче-учебной программе по «Земельному праву», а также её анализа, была использована рабоче-учебная программа Уральского Государственного Педагогического Университета института менеджмента и права по дисциплине «Земельное право» для ОПОП «44.03.01 – Педагогическое образование» профиль «Правоведение».

Рабочая программа дисциплины была составлена Дмитриевым Андреем Емельяновичем, доцентом кафедры права и методики его преподавания, и обсуждена на заседании кафедры права и методики его преподавания УрГПУ.

В рабоче-учебной программе по «Земельному праву» используется бальнорейтинговая система и затрагивается несколько областей профессиональной деятельности: образование, социальная сфера и культурная сфера.

Целью дисциплины является получение, усвоение и систематизация студентами цивилистических знаний, формирование у студентов навыков использования гражданско-правовых норм с учетом тенденции развития земельного права.

Задачи дисциплины заключаются в следующем:

- Сформировать представление общих положений о земельном правопорядке в Российской Федерации, а также о задачах и целях земельного законодательства; Правовых компетенциях и возможностях муниципальных и государственных организаций, отвечающих за рациональное использование земли как общенационального имущества и



работы правоохранительных организаций по развитию и укреплению земельного правопорядка;

- Ознакомить учащихся с системой органов правительственного контроля над осуществлением хозяйственной и другой деятельности в области земельных правоотношений, формами разрешения земельных споров, возникающих вследствие земельных отношений;

- Обеспечить овладение студентами базисных определений дисциплины;

- Сформировать у учащихся совокупность знаний в области правового регулирования земельных отношений в условиях рыночной экономики;

- Привить студентам умения и навыки, требуемые для осуществления профессиональной юридической деятельности в сфере охраны нарушенных земельных прав субъектов права.

РУП по «Земельному праву» даёт характеристику преподаваемому предмету в общей структуре основной образовательной программы следующим образом. Курс земельного права предоставляет фундаментальные профессиональные знания о земельном правопорядке и законодательстве Российской Федерации.

Являясь составной частью правовой системы России, земельное право располагается в тесной взаимосвязи с иными отраслями Российского права. Наиболее близко земельное право с конституционным правом России, так как нормы и положения последнего определяют конституционные принципы абсолютно всех отраслей отечественного права, в том числе и земельного. Относительно земельного права такими положениями являются: установление многообразия форм земельной собственности (статья 9 Конституции РФ), признание права частной собственности на землю граждан и объединений (пункт 1 статья 36 Конституции РФ), право на владение,

пользование и свободное распоряжение землей (пункт 2 статья 36 Конституции РФ) и ряд других.

Также земельное право непосредственно связано с административным правом, в первую очередь в таких областях, как государственное управление земельными ресурсами и привлечение к административной ответственности лиц, виновных в нарушении административного законодательства. Административное право определяет систему органов государственной власти, в полномочия которой входит исполнительная и распорядительная деятельность, в том числе и в области организации использования и охраны земель.

Основополагающую роль для земельного права играет связь с другой фундаментальной отраслью системы права – с гражданским правом. Это связь объясняется общностью общественно-экономической природы земельных и гражданских отношений. В частности, общую сферу правового регулирования земельного и гражданского законодательства, определяют вопросы права собственности и других вещных прав на землю, купли-продажи земельных участков, гражданско-правовой ответственности за несоблюдение земельного законодательства и ряд других.

В процессе изучения предмета «Земельное право» учащиеся применяют знания, приобретенные в результате освоения таких дисциплин, как «Теория государства и права», «Конституционное право», «Гражданское право», «Экологическое право», «Административное право».

Анализируя РУП по «Земельному праву» далее, внимание заостряется на требованиях к результатам освоения дисциплины. Процесс изучения данной дисциплины направлен на формирование следующих профессиональных компетенций:

- Способность применять нормативные акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности (СК-4);
- Владеть навыками подготовки юридических документов (СК-5);

- Способность преподавать юридические дисциплины на высоком теоретическом уровне (СК-1);
- Способность эффективно осуществлять правовое воспитание (СК-2);
- Способность уважать честь и достоинство личности, соблюдать и защищать права и свободы участников образовательного процесса (СК-б).

Также, дисциплина формирует общекультурные компетенции:

- Способность использовать базовые правовые знания в различных сферах деятельности (ОК-7);
- способность к самоорганизации и самообразованию (ОК-6);

И в области культурно-просветительской деятельности:

- способностью выявлять и формировать культурные потребности различных социальных групп (ПК-13);
- способностью разрабатывать и реализовывать просветительские программы (ПК-14).

Из чего сделан вывод, что в результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

- основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в различных отраслях материального и процессуального права: земельного права;
- особенности применения норм земельного права в будущей практической деятельности.

Уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями;
- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения;
- анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы;
- принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом;
- осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов;
- давать квалифицированные юридические заключения и консультации;
- правильно составлять и оформлять юридические документы;
- самостоятельно изучать и оценивать правовой материал, его смысл, сферу действия и особенности, творчески применять его на практике;

#### Владеть:

- юридической терминологией;
- навыками работы с правовыми актами;
- навыками:
  - анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности;
  - разрешения правовых проблем и коллизий;
  - знаниями не только учебной, но и дополнительной литературы (монографии, периодические статьи) по вопросам курса;
  - навыками изложения имевших место в литературе и практике проблемных и спорных положений по различным вопросам дисциплины, мнений различных авторов;
  - навыками формулирования и обоснования своей позиции по проблемным и спорным вопросам;

- навыками практического использования правовых средств;
- навыками научной работы, в том числе быть способным самостоятельно сопоставлять и анализировать различные мнения и подходы, делать собственные выводы и обосновывать свои суждения по теоретическим и прикладным юридическим проблемам.

Согласно РУП по «Земельному праву» общая трудоёмкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы, причем она реализуется на русском языке без использования электронного обучения.

Учебно-тематический план состоит из двух модулей. Первый состоит из тем общей части земельного права, второй – из особенной части. Всего за каждый из модулей максимально возможно получить 340 баллов.

Первый модуль затрагивает темы общей части земельного права, проведение аудиторных занятий происходит в форме лекций, практических работ, лабораторных работ и в интерактивной форме. Темы, включенные в первый модуль:

- Понятие, методы правового регулирования и система земельного права. Источники земельного права;
- Земельные правоотношения: понятие, элементы, виды. Объекты, субъекты, содержание;
- Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений;
- Правовой режим охраны земель и управление в сфере их использования;
- Земельные правонарушения: понятие и виды ответственности.

Второй модуль включает в себя темы особенной части земельного права, аудиторные занятия проходят в тех же формах. Темы, которые входят в состав модуля:

- Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений;
- Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информации и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения;
- Правовой режим особо охраняемых территорий;
- Правовой режим земель лесного и водного фондов;
- Правовой режим пользования недрами и землями запаса.

Чтобы определить место вопроса купли-продажи земли в РУП по «Земельному праву» необходимо анализировать содержание дисциплины по отдельным темам.

Первый модуль РУП включает в себя следующие темы из общей части земельного права:

- 1) Понятие, метод регулирования и система земельного права.

Источники земельного права (60 баллов)

Понятие земельного права. Земельное право как отрасль права. Предмет науки земельного права. Принципы земельного права. Система земельного права. Методы правового регулирования земельных отношений. Соотношение земельного права с другими юридическими науками. Место земельного права в системе юридических наук. Земельное право как учебная дисциплина. Понятие источников земельного права. Виды источников земельного права.

- 2) Земельные правоотношения: понятие, элементы, виды.

Объекты, субъекты, содержание (60 баллов)

Понятие земельных правоотношений. Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений. Виды земельных правоотношений:

- земельные правоотношения в сфере собственности на землю;
- по поводу прав на землю, производных от права собственности на землю;

-земельные правоотношения, возникающие в связи с осуществлением права общего пользования землей;

-земельные правоотношения в сфере управления использованием и охраной земель;

-охранные земельные правоотношения.

3) Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений (60 баллов)

Основания возникновения земельных правоотношений. Основания изменения земельных правоотношений. Основания прекращения земельных правоотношений (добровольная передача прав собственности другому лицу; добровольный отказ от права собственности; гибель или уничтожение имущества; принудительное изъятие имущества у собственника).

4) Правовой режим охраны земель и управление в сфере их использования (80 баллов)

Понятие правовой охраны земель: сущность и экологические требования. Последствия негативного воздействия на состояние земель. Правовая охрана земель от загрязнения и заражения. Понятие и содержание управления в сфере использования и охраны земель. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними: формы, предмет, принципы. Государственный земельный кадастр: понятие и принципы ведения кадастра. Землеустройство: понятие и порядок проведения. Мониторинг земель. Контроль в сфере использования и охраны земель.

5) Земельные правонарушения: понятие и виды ответственности (80 баллов)

Понятие «земельное правонарушение», его сущность. Виды ответственности за земельные правонарушения: гражданско-правовая, административная, дисциплинарная, уголовная. Возмещение убытков собственникам земельных участков, землевладельцам, землепользователям, арендаторам, причиненных правомерными и неправомерными действиями.

Второй модуль РУП включает темы из особенной части земельного права:

- 1) Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений (60 баллов)

Понятие и структура земель сельскохозяйственного назначения. Особенности регулирования отношений собственности и иных прав на земли сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земельных участков для ведения крестьянского хозяйства и личного подсобного хозяйства. Правовой режим земельных участков для садоводства и огородничества. Общая характеристика земель поселений. Особенности управления в сфере использования земель поселений. Зонирование территорий и состав земель поселений. Правовое регулирование застройки земель поселений. Правовой режим земель поселений в составе закрытых административно-территориальных образований.

- 2) Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информации и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения (80 баллов)

Общая характеристика правового режима земель промышленности и иного специального назначения. Правовой режим земель промышленности. Правовой режим земель энергетики. Правовой режим земель транспорта. Правовой режим земель обороны и безопасности. Правовой режим земель связи, радиовещания, телевидения. Правовой режим земель иного специального назначения.

- 3) Правовой режим особо охраняемых территорий (60 баллов)

Понятие и общая характеристика правового режима земель особо охраняемых территорий. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий. Правовой режим земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Правовой режим земель природоохранного значения.



Правовой режим земель историко-культурного назначения. Правовой режим особо ценных земель.

4) Правовой режим земель лесного и водного фондов (60 баллов)

Понятие и общая характеристика правового режима земель лесного фонда. Право лесопользования. Правовое обеспечение охраны и защиты лесов. Платежи за пользование лесным фондом. Ответственность за нарушение лесного законодательства. Понятие и общая характеристика правового режима земель водного фонда. Право водопользования и его виды. Государственное управление в области использования и охраны вод. Правовая охрана водных объектов. Платность водопользования. Ответственность за нарушение водного законодательства.

5) Правовой режим пользования недрами и землями запаса (80 баллов)

Правовой режим земельных участков для разработки полезных ископаемых. Право пользования недрами. Государственное управление в сфере использования и охраны недр. Общая характеристика правового режима земель запаса.

Исходя из содержания РУП дисциплины «Земельное право» можно сделать вывод, что вопросы купли-продажи земли затрагиваются в нескольких темах. В первом модуле (общей части) этому вопросу посвящены:

Первая тема, «Понятие, метод регулирования и система земельного права. Источники земельного права», затрагивает методы регулирования земельных отношений, в том числе рассмотрены методы регулирования оборота земель.

Во второй теме, «Земельные правоотношения: понятие, элементы, виды. Объекты, субъекты, содержание», рассматриваются земельные правоотношения в сфере собственности на землю, правоотношения по

поводу прав на землю, производных от права собственности на землю, в том числе возникающих во время перехода права собственности.

Следующая тема, «Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений», также затрагивает рассматриваемый нами вопрос купли-продажи земли, т.к. в ней содержится информация об основаниях возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

Последняя тема в первом модуле, которая имеет информацию, которая касается вопроса купли-продажи земли – «Правовой режим охраны земель и управление в сфере их использования». В теме раскрываются основы государственной регистрации прав, вводятся понятия земельного кадастра и землеустройства.

Во втором модуле (особенной части) представлены темы, имеющие особый статус среди земельных участков, таких как земли лесного и водного фондов, земли сельскохозяйственного назначения и т.п. Соответственно, вопрос купли-продажи земли рассматривается согласно особому статусу рассматриваемых в темах земель:

Тема «Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений» содержит кроме понятия и структуры земель сельскохозяйственного назначения еще и особенности регулирования отношения собственности и иных прав на земли сельскохозяйственного назначения, что дает нам представления об особенностях передачи права собственности, в том числе об особенностях купли-продажи, на земли сельскохозяйственного назначения. В остальных темах второго модуля представлены понятия и правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информации и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения, режим особо охраняемых территорий, правовой режим земель лесного и водного фондов, а также правовой режим пользования недрами и землями запаса.

Таким образом, проанализировав рабоче-учебную программу по «Земельному праву» и место вопроса купли-продажи земли в ней, можно сделать вывод.

Основное место вопросу купли-продажи земли выделили в первом модуле РУП, который содержит общую часть земельного права. Вопрос купли-продажи земли раскрывается посредством изучения следующих разделов: «методы регулирования оборота земель», «правоотношения по поводу прав на землю», «основания возникновения», «изменение и прекращение земельных правоотношений», «основы государственной регистрации прав», «понятие земельного кадастра и землеустройства».

Во втором модуле вопрос купли-продажи также поддается рассмотрению, но уже в рамках особенностей правового режима особых земельных участков.

В целом, данный вопрос рассматривается комплексно и постепенно. В первом модуле закладывается фундамент общих знаний и принципов, а затем, во втором модуле – дополняется особыми положениями, и в связи с этим имеет успех в усвоении студентами.

## **2.2 Анализ ФОС для проведения аттестации по дисциплине «Земельное право», рекомендации по составлению**

Для анализа ФОС мной была использована рабоче-учебная программа Уральского Государственного Педагогического Университета института менеджмента и права по дисциплине «Земельное право» для ОПОП «44.03.01 – Педагогическое образование» профиль «Правоведение».

Рабочая программа дисциплины была составлена Дмитриевым Андреем Емельяновичем, доцентом кафедры права и методики его преподавания, и обсуждена на заседании кафедры права и методики его преподавания УрГПУ.

Содержание ФОС согласно данной рабоче-учебной программе:

- перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины с указанием этапов (модулей) их формирования;
- оценочные средства для проведения текущей аттестации обучающихся по дисциплине формируются в соответствии с РУП дисциплины, включая виды аудиторных практических работ и самостоятельных работ, обучающихся (учебные элементы – УЭ);
- описание оценочной шкалы и форм оценки.

Виды оценочных работ разделены по модулям и этапам формирования компетенций.

Так, в первом модуле – общей части, на первом этапе формирования компетенции ОК-7, СК-4, СК-5 оцениваются с помощью УЭ-17 и УЭ-24, обзор научной литературы и составление терминологического словаря соответственно.

Выбор именно таких учебных элементов обусловлен необходимостью ознакомления с предметом и формирования фундаментальных знаний, основных понятий о земельном праве.

На последующих этапах первого модуля используется УЭ-11, подготовка эссе.

Выбор этого учебного элемента в качестве оценочной работы обуславливается необходимостью проверки уровня понимания предмета, развития таких навыков как самостоятельное творческое мышление, формулирование собственных мыслей, структурирование информации, использование основных понятий, сформированных в прошлых этапах обучения, выделение причинно-следственных связей, аргументирование своих личных выводов.

Успешность усвоения второго модуля на первом этапе формирования компетенций оценивается с помощью следующих учебных элементов: УЭ-17, УЭ-24, подготовка презентации и доклад (сообщение) соответственно.

Основная цель презентации – привлечение внимания аудитории к докладу, а также акцентирование внимания слушателей на главных моментах доклада. Использование таких учебных элементов позволяет не только каждому из студентов разобраться в темах своих докладов и ознакомиться с темами других, но и представить их всему коллективу, тем самым развивая специальные компетенции.

К учебным элементам следующего этапа второго модуля кроме доклада добавляется УЭ-26, сравнительный анализ документов, работа с НПА.

Данный вид учебного элемента позволит определить уровень понимания законодательной базы «Земельного права», сформировать специальные не только педагогические, но и юридические компетенции, например, компетенции в правоприменительной деятельности.

Заключительный этап второго модуля сопровождается следующими учебными элементами: УЭ-14 и УЭ-17, составление таблицы, схемы и обзор научной литературы соответственно.

Т.к. таблицы и схемы являются своеобразным средством для выделения главного из общего, то при их составлении студенты совершают различные логические операции: анализ, синтез, сопоставление, умение преобразовывать и обобщать исторический материал, привести его в графический системный вид. Данный учебный элемент очень полезен с точки зрения оценочного средства в качестве индикатора понимания студентами изучаемой темы, потому как, не разбираясь в теме, логически выделить и систематически расположить объекты схемы или таблицы не представляется возможным. Обзор научной литературы в заключение пройденного модуля позволит студентам проанализировать научные труды с учетом усвоенных знаний в процессе изучения темы.

Таблица №1 Перечень контрольных мероприятий, формы и критерии оценки.

	<b>Вид работы (учебный элемент)</b>	<b>Максимальный объём работы на единицу времени</b>	<b>Максимальное количество баллов в модуле</b>	<b>Максимальное количество часов в модуле</b>
	Курсовая работа	1 стр./час	200 баллов	20 часов
	Проектная работа	1 часть/час	200 баллов	20 часов
	Рецензирование научной статьи, анализ научного текста	5 стр. /час	100 баллов	10 часов
	Написание научной статьи	1 стр. /час	100 баллов	10 часов
	Подготовка дискуссии, мозговом штурме, диалоге, ролевой игре, круглом столе, конференции и т.п.	1 элемент/час.	100 баллов	10 часов
	Реферат (с научно-справочным аппаратом)	2 стр. /час	80 баллов	8 часов
	Составление (решение) теста	20 вопр. /час	40 баллов	4 часа

	Подготовка проекта нормативно- правового акта	1 элемент проект/час.	80 баллов	8 часов
	Контрольная работа (внеаудиторная.)	2 стр./час	100 баллов	10 часов
0	Составление (решение) творческо- поисковых заданий	1 задание/1 час.	40 баллов	4 часов
1	Подготовка эссе	2 стр. /час	40 баллов	4 часа
2	Составление библиографическог о списка по теме	20 библ. Ед. /час	40 баллов	4 часа
3	Составление (решение) кроссворда	10 вопросов/час	40 баллов	4 часа
4	Составление (заполнение) таблицы, схемы	1 табл./час.	40 баллов	4 часа
5	Подготовка презентации	10 слайдов/час	40 баллов	4 часов
6	Решение задач, казусов, кейсов	4 задачи/час.	20 баллов	2 часа
7	Обзор научной литературы по теме	1 тема	40 баллов	4 часа
	Составление	1 параграф,	40 баллов	4 часа

8	схемы-конспекта	вопрос, сюжет /час.		
9	Контрольная работа (ауд.)	2 вопроса/час.	40 баллов	4 часа
0	Изучение судебной практики	4 листа текста/час.	40 баллов	4 часа
1	Работа в малых группах	2 вида работ/час.	40 баллов	4 часа
2	Составление юридического документа	2 стр. /час.	40 баллов	4 часа
3	Составление задач, казусов, кейсов	1 задача/час.	40 баллов	4 часа
4	Подготовка терминологическог о словаря, написание терминологическог о диктанта	10 терм./час	20 баллов	2 часа
5	Составление хронологической таблицы	20 дат./ час	20 баллов	2 часа
6	Сравнительный анализ нормативно - документов.	1 документ/час	20 баллов	2 часа
7	Доклад (сообщение)	5 стр./час	10 баллов	1 час
	Проверка	10	20% от	20% от



8	результатов какого-либо из видов учебной деятельности (рецензирование, аннотация, отзыв, анализ)	баллов/час	максимального количества баллов по самостоятельной работе в модуле	максимального количества баллов за проверяемый вид учебной деятельности в модуле**
---	--	------------	--	--

\*Минимальный процент по каждому модулю – 60% от суммы баллов модуля.

\*\* Любой вид учебной деятельности не более 20 баллов (2 часа).

Также в данном разделе представлена балльная система оценивания аудиторного занятия, в состав которой входит несколько видов учебных элементов, за выполнение которых студент может получить определенное количество баллов. Так, за присутствие на лекции или семинаре студент может получить максимум 5 баллов, за ответ на основной вопрос – 5 баллов, за дополнение или комментарий к ответу другого студента – 5 баллов, за формулировку дополнительного вопроса – 5 баллов, а за работу, предложенную преподавателем – 20 баллов.

Подобная система оценивания аудиторного занятия стимулирует студентов к активной учебной деятельности, т.к. заработать баллы можно не только отвечая на вопросы преподавателя, но и формулируя и задавая их как своим коллегам-студентам, так и преподавателю. При этом студентам предоставляется возможность выполнить работу, заданную преподавателем, и получить большое количество баллов. Такой ход связан не только с мотивационной составляющей студента, но и с полезностью и удобством со стороны оценивания и анализа знаний и умений преподавателем обучающегося.

Проводя анализ ФОС далее, нашему вниманию предоставляются оценочные средства для проведения промежуточной аттестации в виде зачета.

Оцениваемые компетенции: способность использовать базовые правовые знания в различных сферах деятельности (ОК-7), способность применять нормативные акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности (СК-4), владение навыками подготовки юридических документов (СК-5). Данные компетенции оцениваются теоретическим опросом (ОС-1).

Оценочные шкалы и формы оценки рассчитаны на устный ответ студентов.

Оценка «отлично» ставится, если студент знает употребляемые термины, факты, методы и процедуры, основные понятия, правила и принципы;

Понимает правила и принципы, интерпретирует словесный материал, предположительно описывает последствия имеющихся данных; Использует понятия, принципы в новых ситуациях, применяет в конкретных практических ситуациях, демонстрирует правильное применение метода или процедуры. Выявляет скрытые предположения, проводит различия между фактами и следствиями, оценивает значимость данных. [26]

Оценка «хорошо» ставится, если студент знает употребляемые термины, факты, методы и процедуры, основные понятия, правила и принципы; Понимает правила и принципы, интерпретирует словесный материал, предположительно описывает последствия имеющихся данных; Использует понятия, принципы в новых ситуациях, применяет в конкретных практических ситуациях, демонстрирует правильное применение метода или процедуры. Выявляет скрытые предположения, проводит различия между фактами и следствиями, оценивает значимость данных.

При том, что в ответе присутствуют неточности, которые быстро исправляет при указании преподавателя. [27]

Оценка «удовлетворительно» ставится, если студент обладает следующими компетенциями: знает употребляемые термины, факты, методы и процедуры, основные понятия, правила и принципы; Понимает правила и принципы, интерпретирует словесный материал, предположительно описывает последствия имеющихся данных; Использует понятия, принципы в новых ситуациях, применяет в конкретных практических ситуациях, демонстрирует правильное применение метода или процедуры. [28]

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если студент не в полном объеме знает термины, факты, методы и процедуры, основные понятия, правила и принципы; Не понимает правила и принципы, не интерпретирует словесный материал, не может описать последствия имеющихся данных; Не может использовать понятия, принципы в новых ситуациях, не применяет в конкретных практических ситуациях, не может продемонстрировать правильное применение метода или процедуры. [29]

Проанализировав РУП и ФОС по «Земельному праву», я привожу собственные рекомендации по составлению фонда оценочных средств.

1. При разработке и редактирования ФОС необходимо использовать функциональную карту в качестве базового документа.
2. Необходимо составить список оцениваемых компетенций.
3. Каждый этап обучения нуждается в оценке компетенций, которые были определены ранее в соответствии с их сложностью и значимостью.
4. От выбранной формы проведения аттестации зависит выбор компетенций, занесенных в оценочный лист. В него необходимо заносить те умения, которые позволяет оценить выбранная форма проведения аттестации.
5. Форма и метод контроля в процедуре аттестации выбираются с учетом определенных характеристик способа контроля, а также с учетом процесса оценивания. Возможно также применение следующих организационных форм:

- выполнение практик, тренинг демонстрации умений;
- сбор предметов деятельности студентов, которые демонстрируют процесс освоения ими требуемых компетенций;
- экзаменационные формы, такие как собеседование, тестирование, интервью;
- защита индивидуальных или групповых проектов;
- представление предметов деятельности, выполненных в ходе смоделированной или реальной трудовой ситуации.

6. Критерии оценки необходимо формулировать в виде терминов результатов деятельности (владеет, использует и т.д.)

7. Процедура оценивания должна быть доступна и понятна не только педагогам, но и учащимся.

8. Оценка компетенций должна быть качественной, обладать следующими признаками:

- Обоснованность – предполагает адекватность средств оценки компетенции и однозначность критериев оценки.

- Достоверность – предполагает создать одинаковые условия оценивания для всех студентов, возможность получения доказательств выполнения учебных элементов оцениваемым.

- Применимость – подразумевает соответствие технологии оценки и имеющимся ресурсам оценивания.

- Гибкость – подразумевает учет уровня подготовленности студента к демонстрации освоенных в процессе обучения компетенций.

9. В ФОС аттестации необходимо включить руководство по оценке для заинтересованных лиц в результатах образования в процедуре аттестации (педагога, руководителя, работодателя), памятку для студентов, контрольные ведомости, листы оценки, оценочные задания.

10. Руководство по оценке включает в себя: принципы и подходы к оцениванию конкретных действий, инструкцию и описание задания, контрольный лист.

11. В памятку для студентов включать: принципы оценивания, характеристику заданий, описание контрольного этапа, критерии оценивания.

12. Необходимо использовать лист оценки компетенции, контрольную ведомость в качестве оценочных средств.

13. Все данные по поводу оценивания включать в рейтинговые листы оценки.

14. Также важно оформление сводной ведомости, обеспечивающей перевод рейтинговых оценок в пятибалльную систему.

### **3.Методические разработки**

#### **3.1 Методические рекомендации по разработке проблемных задач**

Проблемное обучение является разновидностью инновационной методики в образовании. Проблемное обучение определяется как система средств и методов обучения, в основе которой выступает моделирование творческого процесса за счёт создания проблемной ситуации и управления поиском решения проблемы.

«Проблемное обучение – это тип развивающего обучения, в котором сочетаются систематическая самостоятельная поисковая деятельность учащихся с усвоением или готовых выводов науки, а система методов построена с учетом целеполагания и принципа проблемности; процесс взаимодействия преподавания и учения ориентирован на формирование познавательной самостоятельности учащихся, устойчивости мотивов учения и мыслительных (включая и творческие) способностей в ходе усвоения ими научных понятий и способов деятельности, детерминированного системой проблемных ситуаций».[30]

Использование принципа проблемности в процессе образования объясняется тем, что роли и функции преподавателя и студента подверглись изменению. Преподаватель создает условия для самостоятельного обнаружения и формулировки познавательных проблем и задач, поощряет творческую и исследовательскую активность студентов, стимулирует личностный рост.

В общем, проблемная ситуация представляет собой умственное затруднение, которое возникает у студента в случае, когда ему сложно обосновать какое-либо явление или факт, либо не представляется возможным достичь поставленной цели известными ему способами. Именно эта ситуация подвергает стимулированию мыслительную деятельность, заставляя человека искать неизвестный ему ранее способ объяснения или действия.

При проблемном обучении педагог организует студентов на поиски знаний: определения, закономерности, концепции изучаются в ходе поиска, исследований, рассмотрения фактов, умственной работы.

Нужными элементами проблемного обучения считаются следующие определения: «проблема», «проблемная ситуация», «гипотеза», «эксперимент».

Проблема – сложный вопрос, задача, требующая решения. Проблема может быть научной и учебной.

Учебной проблемой считается вопрос или задание, метод решения или результат которого студенту предварительно неизвестен, однако студент имеет определенные компетенции, знания и умения, для того, чтобы реализовать поиск данного решения или метода выполнения задач.

Проблемную ситуацию определяют как психологическое состояние человека, при котором появляется познавательная потребность в следствие тех или иных противоречий.

Выделяют несколько типов проблемных ситуаций:

– проблемная ситуация возникает когда учащиеся не знают способов решения поставленной перед ними задачи;

– проблемная ситуация возникает когда учащимся становится необходимо использовать ранее усвоенные знания, но в новых, не знакомых для них условиях;

– проблемная ситуация возникает в том случае, когда имеется противоречие между теоретически возможным путем решения задачи и практической неосуществимостью выбранного способа;

– проблемная ситуация возникает в тех ситуациях, которые характеризуются наличием противоречий между достигнутым результатом на практике и отсутствием у учащихся теоретических знаний для обоснования результата.

Проблемное обучение направлено на формирование у студента творческих и умственных способностей. В то время как основная идея

данного подхода заключается в построении учебной деятельности по ходу решения проблемных задач или заданий, которые имеют незаполненные места, либо недостаточные условия для того чтобы получить правильный ответ.

Проблемная задача представляет собой особую форму организации учебного материала, с заранее подготовленными и заданными условиями, но неизвестными данными. Проблемная задача как раз предполагает поиск этих данных, что само по себе предполагает активную мыслительную деятельность, анализ фактов, нахождение причинно-следственных связей.

Иначе говоря, проблемная задача – проблема, которая решается при известных условиях, но она имеет отличие от проблемы тем, что в задаче ограничено поле поиска решения.

Рассмотрим алгоритм решения проблемной задачи. На первом этапе обнаружения проблемы студенты сталкиваются с противоречием, заложенным в вопросе, обнаруживают разрыв в цепочке причинно-следственных связей. Второй этап заключается в формулировании гипотезы, с помощью которой может быть разрешено противоречие, найденное на первом этапе. В третий этап решения проблемной задачи входит доказательство гипотезы, выдвинутой ранее. Сама суть поиска способов доказательства гипотезы требует от студентов переформулировки задания, вопроса. Четвертый этап состоит в общем выводе, который состоит из углубления изучаемых причинно-следственных связей и раскрытия неизвестных ранее сторон изучаемого явления или объекта.

Проблемные задачи, сконструированные правильно и целенаправленно, создающие проблемные ситуации, являются главным инструментом в осуществлении главной функции проблемного обучения: творческого усвоения содержания образования, опыта мыслительной и творческой деятельности.



Формирование проблемной задачи, равно как её понимание студентами, допустимо при исследовании практически любой учебной темы, потому как в большинстве случаев есть возможность сформулировать перед учащимся проблемный вопрос с целью самостоятельного его решения. [31]

Проблемные задачи могут во всех стадиях процесса обучения: при объяснении темы, закреплении изученного материала, контроле и оценке.

Используются следующие методы для решения проблемных задач: исследовательский метод, включающий в себя индуктивное и дедуктивное исследование, метод проектирования.

В качестве средств для решения проблемы следует использовать: эксперимент, работу с текстовой, визуальной и другой информацией, наблюдение и моделирование.

Учебные элементы, используемые в проблемном обучении можно выделить следующие: эвристическая беседа, дискуссия, диспут, проблемная лекция, экскурсия, лабораторные работы с решением исследовательских задач, теоретическая работа в группах над проблемными задачами, работа с историческими источниками, текстами, материалами с проблемной ориентировкой.

Технологическая схема при использовании проблемных задач формулируется в следующем порядке: преподаватель создает проблемную задачу, далее студентов необходимо направить на её решение и организовать поиск этого решения. В последующем, необходимо выполнить проверку корректности выдвинутых студентами гипотез и совершить оценку полученных знаний посредством решения практических заданий.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что преподавателю не только необходимо владеть технологиями проблемного обучения, но и построить взаимоотношения со студентами таким образом, чтобы последние не стеснялись проявлять инициативу, формулировать предположения. Ведь даже если сформулированные предположения

неправильные или абсурдные, во время дискуссии их опровергнут другие участники.

Таким образом, для реализации проблемной технологии необходим отбор наиболее актуальных задач, определение особенностей проблемного обучения в разнообразных видах учебной деятельности, построение наиболее подходящей системы проблемного обучения, создание методических пособий и подбор средств обучения и, что очень важно, использование личностного подхода преподавателя, способный вызвать и направлять активную познавательную деятельность студента.

Методические рекомендации к разработке проблемных задач мною сформулированы исходя из следующего:

1.) Назначение проблемных задач.

Назначение проблемных задач и урока в целом заключается в приобретении знаний умений и навыков, активизации и развитии мыслительных действий (анализа, синтеза, сравнении, аналогии, обобщения), развитии креативности и постановлении перспектив на проектную, исследовательскую деятельность студентов.

2.) Основания для создания проблемной ситуации.

Проблемную ситуацию можно создать, если есть несоответствие жизненного опыта новой ситуации научным сведениям, несоответствие имеющихся знаний и новых фактов, столкновение сразу множества точек зрения, в связи с чем возникает проблема выбора, прогноз событий, явлений, предполагаемый результат, недостаток информации по заданной задаче.

3.) Этапы урока с использованием технологии проблемного обучения.

Логично начать урок с мотивации и создания проблемной ситуации, далее, согласно технологии проблемного обучения, студентам предлагается выдвинуть свои собственные пути решения задачи в виде гипотез и записать их. Следующим этапом будет исследование, разбор задачи, теоретическое или практическое. Далее рекомендуется этап обработки информации, то есть

обособление значимой информации от общей, подтверждение или опровержение выдвинутых на втором этапе студентами гипотез. Следуя логике педагогических технологий, следующим этапом будет подведение итогов урока в виде вариантов решения проблемы, после чего происходит рефлексия.

При разработке проблемных задач необходимо учитывать следующее:

- 1.) Разрешение задачи возможно ориентировать на возможности познавательной и исследовательской активности студентов;
- 2.) Вопросы, затрагиваемые в проблемной задаче должны быть значимые для студентов;
- 3.) Получаемая информация при решении задачи должна быть значимая;
- 4.) Проблемные задачи должны отвечать целям формирования системы знаний;
- 5.) Актуальность используемых при разработке нормативно-правовых актов;
- 6.) Доступность задачи для студентов, исходя из имеющихся знаний, умений и навыков;
- 7.) Задачи должны вызывать собственную для каждого студента познавательную деятельность и мыслительную, творческую активность;
- 8.) Соответствие с Федеральным Государственным Образовательным Стандартом;
- 9.) Задания должны быть соблюдать такой уровень требуемых знаний, чтобы студент не мог решить их, опираясь на уже имеющиеся знания, но знаний должно быть достаточно для самостоятельного анализа проблемы и нахождения неизвестного;

10.) Задания должны быть таковыми, чтобы учащийся не мог выполнить их, опираясь на уже имеющиеся знания, но достаточными для самостоятельного анализа проблемы и нахождения неизвестного;

11.) Не следует создавать искусственные ситуации, например, студент отстаивает заведомо ложную точку зрения, зная о том, что она ложная;

### **3.2 Примерные проблемные задачи по теме «Купля-продажа земли» в рамках земельного права**

Пример 1.

1.) Преподаватель задает проблемную задачу: «Вам предстоит приобрести земельный участок у другого частного лица. Как регулируются, согласно законодательству, правовые отношения продавца и покупателя недвижимости?» (Ответ: с помощью договора купли-продажи земли);

2.) Студенты выдвигают свои гипотезы;

3.) Разбор вопроса, теоретическое и практическое исследование проблемы;

4.) Определение значимой информации от общей, подтверждение или опровержение гипотез студентов;

5.) Преподаватель разъясняет, как регулировать отношения с помощью договора купли-продажи земли;

6.) Рефлексия.

Пример 2.

1.) Преподаватель задает проблемную задачу: «Существуют ли какие-либо ограничения на оборот земельных участков, если да, то какие? Проанализируйте нормативно-правовые акты и дайте ответ.» (Ответ: ЗК РФ предусматривает две группы ограничений:1). Земля и недвижимость, изъятая из оборота либо ограниченная в обороте, согласно п.2 ст. 27 ЗКРФ, не могут быть объектами сделок и предоставляться в частную собственность, за исключением случаев,

установленных федеральными законами. 2).ограничения прав на землю в виде особых условий, которые носят публично-правовой характер, согласно ст. 56 ЗКРФ.);

2.) Студенты группами работают с НПА;

3.) Каждая группа формулирует по одному ответу и представляет его аудитории;

4.) Преподаватель дает пояснения, приводит пример ограничений;

5.) Рефлексия.

### Пример 3.

1.) Студентам предлагается решить следующую задачу: «Гражданами заключен договор купли-продажи земельного участка, согласно которому участник сельскохозяйственного предприятия Петров продал жителю г. Саратова Кузнецову земельную долю в размере 20 га. Правомерно ли совершение подобной сделки?»

(Ответ: Между гражданами заключен договор купли продажи земельного участка, тогда как фактически по нему передается земельная доля. Такой Договор будет признан не заключенным: 1) В соответствии с п.1 ст 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие кадастровый учет. Воображаемые 20 га, которые продает Петров, никакого кадастрового учета не проходили, а существуют только в виде земельной доли. По Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельная доля – доля в праве на земельный участок сельскохозяйственного назначения, не сам земельный участок, а лишь доля в праве на него. 2) Кроме того, согласно ст. 554 Гражданского кодекса РФ в договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее

передаче покупателю по Договору. Описание в Договоре земельной доли в размере 20ГА никак не отвечает этому условию.);

2.) Студенты делятся на группы и обращаются к нормативно-правовым актами РФ;

3.) Каждая группа выдвигает свои ответы;

4.) Все студенты обсуждают корректность или ошибочность гипотез;

5.) Преподаватель корректирует ответы студентов и приводит правильный ответ;

## **Заключение**

Главной целью работы высших учебных заведений является подготовка квалифицированных специалистов, обладающих правовыми компетенциями, в связи с чем, существует задача максимально повысить эффективность преподавания правовых вопросов.

Предметом рассмотрения в данной работе стали вопросы правового регулирования купли-продажи земельных участков, в частности, преподавание данной темы в рамках курса «Земельное право» в ВУЗе.

В процессе написания работы был проведен анализ понятий и особенностей правового регулирования купли-продажи земли в РФ. Были изучены положения Земельного и Гражданского кодексов, регулирующие данные сделки и особенности купли-продажи земельных участков, которые указаны в статье 37 ЗК РФ. Также были рассмотрены возможные ограничения прав на земельные участки.

Также был проведен исторический анализ развития правового регулирования сделок, связанных с куплей-продажей земли в РФ. Данный анализ показал, что первые прообразы недвижимости появились в эпоху правления царя Ивана III и далее актуальность вопросов купли-продажи увеличивалась, в связи с чем совершенствовались и средства правового регулирования данного вида сделок. В настоящее время данные вопросы регулируются Земельным и Гражданским кодексами РФ.

Далее был проведен анализ существующей технологии преподавания курса «Земельное право» в ВУЗе, который показал, что вопросы купли-продажи земли рассматривается комплексно и постепенно. В первом модуле закладывается фундамент общих знаний и принципов, а затем, во втором модуле – дополняется особыми положениями, и в связи с этим имеет успех в усвоении студентами. ФОС предусматривает адекватную и справедливую оценку знаний студента, а также охватывает все виды контрольных мероприятий.

В заключение, были даны методические рекомендации по разработке задач на тему «Купля-продажа земли», а также представлены примеры таких задач.

#### **Список использованных источников**



1. Корнеев Ю. В. Земельное право: [учеб. пособие] / Корнеев Ю. В. — [2-е изд., перераб. и доп.]. — К.: Центр учебной литературы, 2011. — 248 с.
2. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. — Ч. 1: Вотчинные права. — М.: Статут, 2002. — С. 206.
3. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. — Тула: Автограф, 2001. — С. 190.
4. См.: Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. — Тула: Автограф, 2001. — С. 190–191.
5. См.: Синайский В.И. Русское гражданское право. — М.: Статут, 2002. — С. 129.
6. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. — Тула: Автограф, 2001. — С. 130.
7. Кассо Л.А. Русское поземельное право. — М., 1906. — Введение.
8. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. — С. 129.
9. См.: Кассо Л.А. Здания на чужой земле. — М.: Издание книжного магазина И.К. Голубева под фирмою «Правоведение», 1905. — С. 32.
10. Кассо Л.А. Указ. соч. — С. 34.
11. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. — С. 142.
12. См.: Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. — Кн. 2. — С. 13–26.
13. Ельяшевич В.Б. Законы гражданские. Практический и теоретический комментарий. — С. 46.
14. См.: Постановление Кассационного департамента Правительствующего Сената № 54 за 1892 г. // Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. — Кн. 2. — С. 13.
15. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. — С. 413.
16. См.: Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. — С. 415.
17. См.: Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. — По испр. и доп. 8-му изд. 1902. — Ч. 2. — М., 1997 (Классика российской цивилистики). — С. 64–65.
18. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. — С. 194.
19. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. — С. 420.
20. СУ РСФСР. — 1917. — № 10. — Ст. 154.
21. СУ РСФСР. — 1917. — № 10. — Ст. 157.

22. СУ РСФСР. – 1918. – № 62. – Ст. 674.
23. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС «КонсультантПлюс».
24. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации. Теория и тенденции развития. – М., 1999. – С. 16.
25. ФГОС ВО по направлению 44.03.01
26. ФГОС ВО по направлению 44.03.01
27. ФГОС ВО по направлению 44.03.01
28. ФГОС ВО по направлению 44.03.01
29. Махмутов М.И. Организация проблемного обучения.- М.: Педагогика,1997.
30. Махмутов М.И. Организация проблемного обучения.- М.: Педагогика,1997.