

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Шебзухов Тимур Александрович

Должность: Директор Пятигорского института (филиал) Северо-Кавказского

федерального университета

Дата подписания: 23.09.2023 13:17:32

Уникальный программный ключ:

d74ce93cd40e39275c3ba2f58486412a1c8e19b

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное

учреждение образования

«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт сервиса, туризма и дизайна (филиал) СКФУ в г. Пятигорск

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

по выполнению практических работ по дисциплине

«ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ»

направление подготовки - 40.03.01 Юриспруденция

направленность (профиль): гражданско-правовой

Пятигорск 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

Описание практических, семинарских занятий

ВВЕДЕНИЕ

Цель освоения дисциплины «Земельные споры» - формирование у студентов комплекса знаний о правовом регулировании разрешения земельных споров, в т.ч., понятия, видах и причинах земельных споров, об основных институтах правового регулирования разрешения земельных споров, особенностях рассмотрения и разрешения земельных споров, вытекающих из публично-правовых и частно-правовых сфер земельных отношений.

Задачами освоения дисциплины «Земельные споры» является формирование знаний, умений и навыков по следующим направлениям деятельности:

1. нормотворческая деятельность:

- участие в разработке нормативно-правовых актов в соответствии с профилем своей профессиональной деятельности;

- осуществление профессиональной деятельности в области правовой охраны земли и землепользования на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры.

2. правоприменительная деятельность:

- применение нормативных правовых актов, реализация норм материального и процессуального права в профессиональной деятельности;

- юридически правильная квалификация фактов и обстоятельств;

3. подготовки юридических документов по вопросам правовой охраны земли и землепользования;

- правоохранительная деятельность:

- обеспечение законности, правопорядка, безопасности личности, общества и государства в области правовой охраны земли и землепользования;

4. экспертно-консультационная деятельность:

- осуществление квалифицированных юридических заключений и консультаций в деятельности в области правовой охраны земли и землепользования;

5. педагогическая деятельность:

- осуществление правового воспитания по вопросам правовой охраны земли и землепользования.

Дисциплина «Земельные споры» является дисциплиной по выбору и входит в базовую часть блока 1 ОП ВО подготовки бакалавра по направлению 40.03.01 «Юриспруденция».

Наименование практических занятий

№ Тем ы	Наименование тем практических занятий	Объем часов	Форма проведения
	Раздел 1. Общие положения о земельных спорах		
1.	Практическое занятие 1. Общая характеристика земельных споров	1,5	
2.	Практическое занятие 2. Земельный участок как объект спора	1,5	
	Раздел 2. Особенности земельных споров	1,5	
3.	Практическое занятие 3. Споры, возникающие при передаче земельных участков в частную собственность	1,5	Круглый стол
4.	Практическое занятие 4. Споры, связанные с установлением, пользованием и прекращением земельных сервитутов	1,5	
5.	Практическое занятие 5. Споры, возникающие в связи с деятельностью сельскохозяйственных кооперативов и ведением крестьянского (фермерского) хозяйства	1,5	
6.	Практическое занятие 6. Общая характеристика споров, вытекающих из обязательств по сделкам с земельными участками	1,5	
7.	Практическое занятие 7. Споры, вытекающие из договора купли-продажи земельного участка	1,5	Круглый стол
8.	Практическое занятие 8. Споры, вытекающие из договора аренды земельного участка	1,5	
9.	Практическое занятие 9. Споры, возникающие при привлечении к ответственности за земельные правонарушения	1,5	
10.	Практическое занятие 10. Споры, вытекающие из договоров мены и дарения земельного участка	1,5	
11.	Практическое занятие 11. Споры, связанные с наследованием земельных участков	-	
12.	Практическое занятие 12. Споры, связанные с выкупом земельного участка для государственных или муниципальных нужд.	-	
	Итого за 9 семестр	15	3

ОПИСАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Раздел 1 Общие положения о земельных спорах

Практическое занятие № 1 Общая характеристика земельных споров

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала.

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие, земельного спора, виды земельных споров и причины возникновения земельных споров.

Уметь – применять нормативные правовые акты, содержащие положения о земельных спорах, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по разрешению земельных споров.

Актуальность темы семинара обусловлена тем, что земельные споры негативно отражаются на земельном правопорядке. Изучение данной темы необходимо для освоения других тем дисциплины.

Организационная форма занятия: традиционный семинар

Теоретическая часть:

Земельные споры представляют собой конфликт, возникающий между субъектами права на землю, а также между ними и государственными органами, органами местного самоуправления по вопросам собственности на землю, землевладения и землепользования. Предметом земельного спора может являться любая конфликтная ситуация, связанная с земельным участком, его границами, размерами и т.д. Отличительной чертой земельных споров является их содержание, заключенное в предмете и основании спора, которое неразрывно связано со спецификой общественных отношений, регулируемых земельным законодательством. Эта специфика также определяется и ГК РФ, который предусматривает несколько оснований для возникновения земельных правоотношений, а значит, в случае разногласий и земельных споров. Помимо обычных сделок с земельными участками (купли-продажи, аренды), также имеется в виду

1) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором он находится, в случае невозможности использования участка без прекращения права собственности на здания и сооружения, находящиеся на участке (ст. 239 ГК РФ);

2) выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд по решению федерального органа исполнительной власти и органа исполнительной власти субъектов РФ, то есть только государственных органов (ст. 279 ГК РФ). При чем выкуп земельного участка осуществляется с учетом его рыночной стоимости, а она, в свою очередь устанавливается Федеральным Законом от 29.07.1998 года №35-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3) права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе (ст. 280 ГК РФ);

4) выкупная цена с включением рыночной стоимости земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, сроки и другие условия

выкупа, соглашения, обязательства РФ, ее субъектов, муниципальных образований (ст. 281ГК РФ);

5) выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае несогласия собственника с решением об изъятии либо о выкупной цене, либо о других условиях выкупа путем рассмотрения иска органа, принявшего решение, по решению суда (ст. 282 ГК РФ);

б) прекращение прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд (ст. 283ГК РФ).

Из вышесказанного ясно, что сторонами в спорах, помимо собственников земли, землевладельцев и землепользователей, могут быть любые юридические и физические лица, нарушившие их законные интересы, а также органы власти и управления, принявшие решение по земельным вопросам, вызвавшим несогласие со стороны-истца.

Особенностью земельных споров является также и то, что они основываются на взаимном притязании двух или нескольких лиц (сторон) на один и тот же объект, разрешаемое часто путем состязания (словесного доказывания, отстаивания своей точки зрения) в судебном процессе. Земельно-правовые споры специфичны и тем, что объектом их всегда является земельный участок, который фигурирует в качестве такового прямо или косвенно. Это споры по поводу предоставления, изъятия, порядка пользования землей, а также возмещения затрат, возникающих в связи с земельными отношениями.

Земельные споры могут быть классифицированы в зависимости от порядка их рассмотрения на административные и судебные, а также по объекту, субъекту спора и другим основаниям.

Первый вид споров – это споры, возникающие по поводу предоставления земельных участков.

а) это, как правило, споры по поводу нарушения правил предоставления земельных участков.

Так, при предоставлении земель под строительство объектов, затрагивающих экологические интересы населения, в необходимых случаях решения должны приниматься по результатам обсуждения или референдума, и если решение об отводе участка вынесено вопреки волеизъявлению населения, то заинтересованные лица через своих представителей или непосредственно вправе оспаривать в суде свои нарушенные права; равным образом вправе оспаривать незаконное предоставление участка другим лицам.

б) по поводу нарушения границ землепользования, происшедшего при отводе земельных участков. Например, отводя участок в собственность тех или иных лиц, землеустроительная служба допустила ошибку в вычислении границ нового землепользования и отвела часть уже принадлежащей другому собственнику земли новому землепользователю; в ходе землепользования соседний землепользователь самоуправно прирезал себе часть земельной площади соседа; соседний землепользователь незаконно перекрыл земельный переход, являющийся местом общего пользования и т.п. Во всех этих случаях потерпевшее лицо, его представители и иные заинтересованные лица вправе обращаться с иском в суд и по суду добиваться восстановления нарушенных прав.

Второй вид споров - Споры, возникающие в ходе осуществления прав на использование земли. Как собственник, так и арендатор, а равно иные лица, осуществляющие использование земли, вправе оспаривать по суду:

а) вмешательство в их хозяйственную деятельность, поскольку право самостоятельного хозяйствования на земельные участки гарантируется законом и всякие ограничения этого права допустимы не иначе, как в специально оговоренных законом случаях, если этого требуют интересы национальной безопасности и охраны окружающей среды. Так, собственник земельного участка вправе оспаривать незаконные действия соседнего землепользователя, который строительством объекта на границе участков затеняет выращиваемые сельскохозяйственные культуры, снижая их урожайность;

б) создание помех со стороны других лиц, препятствующих нормальному осуществлению правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком. Например, если выстроенная по соседству с садоводческим товариществом фабрика сбросами вредных веществ препятствует собственникам выращивать экологически чистую сельскохозяйственную продукцию, то товарищество, как и каждый отдельный его член, вправе предъявить иск к этой фабрике об устранении данных препятствий (прекращении сброса вредных веществ).

Третья категория земельных споров - Споры, возникающие при изъятии земельных участков:

а) по поводу незаконного решения об изъятии земельного участка. Например, местная администрация принимает решение об изъятии земельного участка как используемого нерационально, и арендатор земли вправе доказывать по суду незаконность этих притязаний, поскольку снижения урожайности земли не произошло, мероприятия по повышению плодородия проводились своевременно и правильно;

б) по поводу незаконных требований (или законных требований) досрочного прекращения договора аренды земли в связи с нарушением договорных обязательств арендатором. Так, арендатор вправе доказывать по суду, а арендодатель опровергать в судебном заседании несоответствие или соответствие хозяйственной деятельности арендатора положениям договора аренды данной земли.

Четвертое – это земельные споры, возникающие из негаторных (владельческих) исков. В случае нарушения земельных прав собственников или других землепользователей они вправе обратиться в суд о прекращении неправомерных действий со стороны нарушителя и о возмещения причиненных им убытков.

Пятый вид - Земельные споры, возникающие в связи с земельно-планировочными работами. Такие споры часто встречаются в жизни. Они, как правило, имеют сложный юридический состав. Специфика этих споров заключается в том, что ответчиками или соответчиками в этих спорах являются, как правило, органы государственной власти, которые осуществляют в отношении этих земель свои земельные права. Эти споры возникают, когда ведут строительство крупных объектов (водохранилищ, железных и автомобильных дорог) и когда затрагиваются интересы многих пользователей земель.

И последнее, шестая категория земельных споров, обычно выделяемых, это Споры по поводу возмещения убытков, причиненных в ходе осуществления земельных правоотношений, можно подразделить следующим образом:

а) взыскание по суду убытков, причиненных правомерными действиями, которые в свою очередь подразделяются:

— на взыскание убытков, причиненных изъятием земель или временным занятием земельных участков, ограничением прав лиц, использующих земельные участки, или ухудшением их качества, которые совершены в соответствии с законом или не в противоречии с ним. В таком случае суды обязаны решать дело с применением специального Положения, в котором есть определенные ограничения во взыскании убытков;

— взыскание убытков, причиненных иными правомерными действиями, например причинение убытков, совершенное в состоянии крайней необходимости (ст. 1067 ГК РФ).

Вопросы и задания:

Понятие земельного спора.

Виды земельных споров.

Причины возникновения земельных споров.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.

3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.

4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>

Практическое занятие № 2 Земельный участок как объект спора

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала.

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие земельного участка, способы формирования земельного участка и процедуру формирования земельного участка как объекта недвижимости.

Уметь – применять нормативные правовые акты, содержащие положения о земельном участке, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по разрешению земельных споров.

Актуальность темы семинара обусловлена тем, что изучение основных характеристик земельного участка как объекта спора необходимо для освоения других тем дисциплины.

Организационная форма занятия: традиционный семинар

Теоретическая часть:

Понятие земельного участка раскрывает статья 6 Земельного кодекса РФ: земельный участок есть недвижимая вещь, которая представляет собой часть поверхности земли и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определенной вещи.

В юридической литературе выделяются следующие понятия земельного участка как объекта прав:

1) это недвижимая вещь в виде обособленной части земли, сформированной в установленном законом порядке, имеющей кадастровый номер, строго целевое назначение, а также индивидуальную определенность (размер, местонахождение, границы);

2) это основной объект недвижимости, ибо все иные объекты находятся в неразрывной с ним связи;

3) это часть поверхности земли, которая имеет четко определенные геодезические координаты, площадь, правовой статус и другие характеристики, учитываемые в государственном реестре прав собственности на недвижимое имущество.

Особенностью земельных участков является то, что их правовой режим регулируется не только нормами гражданского права, но и земельно-правовыми нормами, среди

которых важнейшими являются ЗК РФ и Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, а также так называемыми природоресурсовыми кодексами (Лесным, Водным и т.д.).

Так в нормативно-правовых актах РФ можно встретить следующие понятия земельного участка:

1) как объект права собственности, как участок поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедший государственный кадастровый учет;

2) статья 6 ЗК РФ рассматривает земельный участок как объект права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

Каждый земельный участок имеет две категории признаков – индивидуальные и дополнительные. К индивидуальным признакам относятся местоположение, площадь и границы земельного участка. К дополнительным, которые определены в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» – кадастровый номер, категория, целевое назначение, разрешенное использование, установленные на земельный участок права, ограничения этих прав, обременения земельного участка, наличие объектов недвижимого имущества на этом земельном участке.

Согласно современному экономическому и юридическому обоснованию, земельный участок – это часть поверхности земли, которая имеет четко определенные геодезические координаты, площадь, правовой статус и другие характеристики, учитываемые в государственном реестре прав собственности на недвижимое имущество.

В законодательстве (ст. 261 ГК РФ) выделяют такое понятие как земельный участок, который и является предметом различных гражданско-правовых сделок. Земля в своем природном состоянии является сплошной массой территории. Для того чтобы ей придать характер вещи, необходимо обособить отдельный земельный участок от соседних земель.

Вопросы и задания:

Понятие земельного участка.

Способы формирования земельного участка.

Процедура формирования земельного участка как объекта недвижимости.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.

3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.

4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>

Раздел 2. Особенности земельных споров

Практическое занятие № 3 Споры, возникающие при передаче земельных участков в частную собственность

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала.

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие и общую характеристику права частной собственности на земельные участки, понятие приватизации земли, способы приватизации земель, споры, возникающие при бесплатной передаче земельных участков в частную собственность и споры, возникающие при выкупе земельных участков в частную собственность.

Уметь – применять нормативные правовые акты, содержащие положения о праве частной собственности на земельные участки, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по разрешению земельных споров.

Актуальность темы семинара обусловлена тем, что споры по поводу передачи земельных участков в частную собственность нарушают земельный правопорядок. Изучение данной темы необходимо для освоения других тем дисциплины.

Организационная форма занятия: круглый стол

Теоретическая часть:

Право частной собственности следует понимать в объективном и субъективном смысле. В объективном смысле – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения в сфере возникновения, изменения и прекращения прав собственников.

В субъективном смысле – это комплекс прав конкретного лица по отношению конкретного земельного участка.

Объектом права собственности всегда является определенный земельный участок (также земельная доля – для земель сельхозназначения) либо его часть.

Частная собственность на землю подразделяется на несколько видов в зависимости от правообладателя: индивидуальная собственность граждан и юридических лиц; общая собственность, подразделяемая на общую совместную, т.е. без определения долей, принадлежащих каждому участнику общей совместной собственности, и общую долевую собственность, когда доля каждого собственника известна заранее.

Юридические лица, так же как и граждане, могут по своему желанию объединять находящиеся в их собственности земельные участки и использовать их на праве общей совместной и общей долевой собственности.

В процессе земельной реформы граждане и их объединения могут приобретать в частную собственность земельные участки за плату или бесплатно из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (приватизация). Кроме того, они могут это сделать путем совершения иных сделок с землей, предусмотренных земельным законодательством.

В соответствии со ст. 15 ЗК РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приватизации земли. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в частную собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Право собственности на землю включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения землей.

Право владения землей означает физическое обладание предметом собственности, т.е. землей. Владеть землей может и не собственник, но только легитимно, т.е. в соответствии с законом. В противном случае владение землей будет считаться самовольным захватом или самовольной передачей земли, за что по законодательству может применяться юридическая ответственность. Осуществление данного правомочия производится путем ограничения доступа на земельный участок не собственников, т.е. лиц, не имеющих права на данный земельный участок.

Право пользования землей дает возможность эксплуатировать ее полезные свойства и качества.

Возможность легального пользования землей является сердцевинной не только права владения, но и права собственности. Однако многие собственники не пользуются землей непосредственно, а предоставляют ее во владение и пользование другим лицам. Особенно это характерно для такого земельного собственника, как государство. Как показывает опыт стран мира, у собственника в этом случае сохраняется право на извлечение выгод из принадлежащей ему земли, но опосредованно - путем получения арендной платы за землю. Непосредственно же пользуется землей то лицо, которому она предоставлена во владение. Пользование в этом случае как бы раздваивается. Но что касается права пользования, то формально оно принадлежит владельцу земли - арендатору (а не собственнику), поскольку он непосредственно эксплуатирует землю.

Во многих случаях собственник сам владеет и пользуется своей землей. Чтобы отделить эти случаи от случаев предоставления земли в аренду, в теории права различают как бы две категории собственников: передающих и не передающих землю в чужое владение и пользование.

Собственнику принадлежит право распоряжения землей. У владельца-не собственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника.

Распоряжение землей может выражаться в двух основных формах - вещественной и правовой. Юристы традиционно обращают внимание на правовую сторону распоряжения землей. Она выражается в праве собственника продать, заложить землю, передать ее в дар, обменять, завещать по наследству, сдать в аренду по частям или полностью, передать другому лицу в бесплатное пользование, внести в уставный капитал организации, т.е. в праве на определение юридической судьбы земельного участка как вещи. Иногда сюда добавляют право выбирать управляющего (управомоченное лицо), которому доверяется вести хозяйство от имени и по поручению собственника или дается право разделить свою землю на несколько частей, поручение управлять каждой из них особому лицу. Также к правовой форме распоряжения земельным участком необходимо отнести изменение его правового режима путем перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Но не меньшее значение имеет и вещественная форма распоряжения землей. Сюда относится право необратимого изменения назначения земли, например ее застройки, перепланировки ландшафта. Вещественное (физическое) распоряжение включает в себя также такие мероприятия, как трансформация угодий (например, посадка леса на месте пашни или раскорчевка леса под пастбище), проведение капитальных работ, направленных на защиту и (или) улучшение земли.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных особо установленных территориях Российской Федерации. До установления Президентом Российской Федерации перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

Под приграничными территориями понимаются территории пограничной зоны, российской части вод пограничных рек, озер и иных водных объектов, внутренних морских вод и территориального моря Российской Федерации, где установлен пограничный режим, пунктов пропуска через Государственную границу, а также территории административных районов и городов, санаторно-курортных зон, особо охраняемые природные территории, объекты и другие территории, прилегающие к Государственной границе, пограничной зоне, берегам пограничных рек, озер и иных водных объектов, побережью моря или пунктам пропуска.

Иные "особо установленные территории" могут быть предусмотрены федеральными законами. Например, в соответствии со ст. 3 ФЗ от 24 июля 2002 г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Приватизация является особым основанием возникновения права собственности на землю, объединяющим в себе как публично-правовые, так и частноправовые начала.

В соответствии со ст. 217 ГК РФ земельный участок, как и иное имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передан в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ устанавливает следующие правила приватизации земель.

1) Приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

Более общий принцип сформулирован в ЗК РФ: при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Определение площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, зависит от предельных минимальных размеров для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка, устанавливаемых законами субъектов РФ, а для ведения личного подсобного хозяйства и

индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Земельный участок отчуждается в границах, которые определяются на основании предоставляемого покупателем кадастрового паспорта земельного участка. Кадастровый паспорт земельного участка прилагается к акту инвентаризации имущественного комплекса унитарного предприятия, а также к договору купли-продажи земельного участка.

Таким образом, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

2) Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю следующих земельных участков:

- находящихся у унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды;

- занимаемых вышеуказанными объектами недвижимости, входящими в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия, и необходимых для использования указанных объектов.

3) Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По желанию собственника объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, соответствующий земельный участок может быть предоставлен ему в аренду на срок не более чем сорок девять лет, а если объект недвижимости расположен на земельном участке в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, - на срок, не превышающий срока резервирования земель, если иное не установлено соглашением сторон.

Важное значение имеет то, что договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка. Собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу ЗК РФ.

Отказ в выкупе земельного участка или предоставлении его в аренду не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

4) При приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством.

Размер доли в праве собственности на земельный участок определяется пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения.

5) Одновременно с принятием решения об отчуждении земельного участка при необходимости принимается решение об установлении публичных сервитутов.

При отчуждении земельных участков право собственности не переходит на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов недвижимости, расположенных на указанных земельных участках. Исключения из данного правила возможны при установлении на земельный участок публичного сервитута, обеспечивающего возможность использования улучшений и принадлежностей в полном объеме.

б) Отчуждению (приватизации) не подлежат земельные участки в составе земель:

- лесного фонда и водного фонда, особо охраняемых природных территорий и объектов;

- зараженных опасными веществами и подвергшихся биогенному заражению;

- общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты);

- зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

- в составе земель транспорта, предназначенные для обеспечения деятельности в морских портах, речных портах, аэропортах или отведенные для их развития;

- не подлежащих отчуждению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Земельное законодательство содержит ряд специальных норм, регулирующих особые случаи приватизации земельных участков:

а) выкуп земельных участков под объектами недвижимости;

б) упрощенный порядок приватизации земельных участков, предоставленных гражданам в период до введения в действие Земельного кодекса РФ ("дачная амнистия");

в) приватизация путем переоформления права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения на право собственности.

Статьей 29 ЗК РФ установлено, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст. ст. 9 - 11 ЗК РФ.

Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица обращаются в соответствующий орган, в компетенцию которого входит распоряжение истребуемым земельным участком, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, установлен Приказом Минэкономразвития РФ от 30 октября 2007 г. N 370 "Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения":

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица, а также копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя; копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих)

права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, к заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4) кадастровый паспорт;

5) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

Вопросы круглого стола:

Общая характеристика права частной собственности на земельные участки.

Понятие приватизации земли.

Способы приватизации земель.

Споры, возникающие при бесплатной передаче земельных участков в частную собственность.

Споры, возникающие при выкупе земельных участков в частную собственность.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.

3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.

4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>

Практическое занятие № 4 Споры, связанные с установлением, использованием и прекращением земельных сервитутов

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие и общую характеристику земельного сервитута, виды земельных сервитутов, споры, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и споры, возникающие в связи с установлением частного сервитута.

Уметь – применять нормативные правовые акты, содержащие положения о земельных сервитутах, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по разрешению земельных споров.

Актуальность темы семинара обусловлена тем, что споры по поводу земельных сервитутов, нарушают земельный правовой порядок.. Изучение данной темы необходимо для освоения других тем дисциплины.

Организационная форма занятия: традиционный семинар

Теоретическая часть:

Земельный и Гражданский кодексы рассматривают сервитут в качестве вторичного вещного права. Однако возможно рассмотрение сервитута в качестве обременения земельного участка. С точки зрения собственника земельного участка, который соседи используют для прохода к водоему, сервитут является ограничением его права. С точки зрения соседей, сервитут - это право пользования чужим земельным участком.

Сервитуты могут возникать на основании договора или закона. Так, согласно Воздушному кодексу вокруг аэропортов не допускается строительство высоких зданий, которые могли бы создать опасность полетам воздушных судов. Если по сельскохозяйственным землям прокладывается воздушная линия электропередачи, то в определенной полосе вдоль этой линии запрещаются полив посевов дождеванием, земляные и некоторые другие работы и т.п.

Статья 23 ЗК РФ устанавливает, что частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом, когда это необходимо для обеспечения публичных интересов, в том числе интересов государства, местного самоуправления либо интересов населения, проживающего на данной территории, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Земельный кодекс РФ содержит исчерпывающий перечень публичных сервитутов. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка для охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком для производства изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Срочный сервитут устанавливается для проведения временных работ, например осуществления прокладки трубопровода на территории участка, находящегося в собственности.

Сервитут должен осуществляться способом, наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В случаях, когда установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник, землевладелец и землепользователь вправе требовать изъятия (выкупа) у него данного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков либо предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Лица, права и интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке. Споры между органом, установившим публичный сервитут, и собственником земельного участка, землевладельцем, землепользователем, связанные с необоснованным отказом в изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка, несогласием с выкупной ценой или размером убытков, причиненных установлением такого сервитута, подлежат рассмотрению в арбитражных судах независимо от того, каким органом они были установлены.

Изменение указанных и введение новых публичных сервитутов может осуществляться лишь федеральным законом или принятыми в соответствии с федеральным законом нормативно-правовыми актами.

После установления сервитута он считается неотъемлемой принадлежностью земельного участка и не может быть отчужден отдельно от участка.

Вопросы и задания:

Понятие и общая характеристика земельного сервитута.

Виды земельных сервитутов.

Споры, возникающие в связи с установлением публичного сервитута.

Споры, возникающие в связи с установлением частного сервитута.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.

3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.

4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск:

Практическое занятие № 5 Споры, возникающие в связи с деятельностью сельскохозяйственных кооперативов и ведением крестьянского (фермерского) хозяйства

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного изложения материала

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие и общую характеристику сельскохозяйственных кооперативов, споры по поводу создания сельскохозяйственных кооперативов, споры по поводу членства в сельскохозяйственном кооперативе, споры по поводу имущества сельскохозяйственных кооперативов, понятие и общую характеристику крестьянского (фермерского) хозяйства, споры по поводу создания крестьянского (фермерского) хозяйства, споры по поводу членства в крестьянском (фермерском) хозяйстве, споры по поводу имущества крестьянского (фермерского) хозяйства.

Уметь – применять нормативные правовые акты, содержащие положения о землях, предоставляемых сельскохозяйственным кооперативам и крестьянским (фермерским) хозяйствам, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по разрешению земельных споров.

Актуальность темы семинара обусловлена тем, что споры по поводу деятельности сельхозкооперативов нарушают земельный порядок.. Изучение данной темы необходимо для освоения других тем дисциплины.

Организационная форма занятия: традиционный семинар

Теоретическая часть:

В настоящее время сельскохозяйственные кооперативы являются основным видом сельскохозяйственных товаропроизводителей в РФ.

Деятельность сельскохозяйственных кооперативов обладает значительными отличиями, поэтому Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в ст. 14 предусматривает, что особенности создания и деятельности сельскохозяйственных кооперативов определяются Законом «О сельскохозяйственной кооперации».

Основными признаками кооперативной формы организаций являются: объединение в кооперативе в первую очередь лиц, а не капитала; цель деятельности кооператива — удовлетворение не только материальных, но и социальных потребностей членов кооператива; добровольность членства в кооперативе; демократическое управление; экономическое участие в деятельности кооператива.

Кооперативные ценности нашли свое отражение и в Законе (ст. 2). К числу основополагающих начал (принципов) создания и деятельности сельскохозяйственных кооперативов относятся:

- добровольность членства в кооперативе. Данный принцип означает, что любое лицо, удовлетворяющее требованиям Закона и устава кооператива, может стать членом кооператива и на основании своего заявления может выйти из его состава;

- взаимопомощь и обеспечение экономической выгоды для членов кооператива, участвующих в его производственной и иной хозяйственной деятельности;
- распределение прибыли и убытков кооператива между его членами с учетом их личного трудового участия или участия в хозяйственной деятельности. Данный принцип находит свое отражение в ст. 36 Закона: в производственном кооперативе кооперативные выплаты распределяются между членами кооператива пропорционально оплате труда за год, между членами потребительского кооператива — пропорционально доли их участия в хозяйственной деятельности. Данный механизм способствует повышению заинтересованности членов кооператива в результатах его деятельности кооператива;
- ограничение участия в хозяйственной деятельности кооператива лиц, не являющихся его членами. Учитывая, что кооператив ориентирован прежде всего на удовлетворение потребностей своих членов, кооперативное законодательство ограничивает или запрещает участие в деятельности лиц, не являющихся членами кооператива. Например, кредитный кооператив не вправе выдавать займы гражданам или юридическим лицам, не являющимся членами этого кооператива (ст. 40.1 Закона);
- ограничение дивидендов по дополнительным паевым взносам членов и паевым взносам ассоциированных членов. Учитывая, что кооператив создается в первую очередь для удовлетворения материальных и иных потребностей своих членов, а не исключительно с целью извлечения прибыли, кооперативное законодательство предусматривает, что на выплату дивидендов на дополнительные паевые взносы членов кооператива и паевые взносы ассоциированных членов кооператива может выделяться ограниченная Законом часть прибыли, подлежащей распределению;
- управление деятельностью кооператива на демократических началах (один член кооператива — один голос). Члены кооператива равны при принятии управленческих решений, вправе избирать и быть избранными в органы управления кооперативом, вправе осуществлять контроль за деятельностью органов управления;
- доступность информации о деятельности кооператива для всех его членов. Каждый член кооператива вправе получить информацию о финансовом положении кооператива, о прибылях и убытках и др.

Закон предусматривает, что сельскохозяйственные кооперативы создаются в форме производственных и потребительских кооперативов.

Согласно ГК РФ производственные кооперативы признаются коммерческими организациями, а потребительские кооперативы — некоммерческими организациями.

П. 2 ст. 23 ГК РФ, определяя юридическую конструкцию фермерского хозяйства, устанавливает, что предпринимательская деятельность без образования юридического лица может осуществляться не только индивидуальными предпринимателями, но и коллективными субъектами права, поскольку фермерское хозяйство может быть образовано как одним гражданином, так и несколькими.

В соответствии с Законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 г. хозяйство являлось юридическим лицом. Согласно части первой ГК РФ хозяйство является формой предпринимательской деятельности без образования юридического лица.

Пункт 2 ст. 23 ГК РФ предусматривает, что глава фермерского хозяйства является предпринимателем с момента государственной регистрации крестьянского хозяйства. Именно данная норма в процессе ее практического применения вызвала огромное количество теоретических и практических споров. Проблема заключалась в том, что часть ученых, государственных органов, включая Конституционный Суд РФ, Правительство РФ в лице Министерства по налогам и сборам, заняли четкую позицию, согласно которой субъектом права считается глава фермерского хозяйства.

В настоящее время продолжает существовать два вида фермерских хозяйств. Одни из них образованы в соответствии с Законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 г. и продолжают оставаться юридическими лицами, другие созданы в порядке,

предусмотренном ГК, и осуществляют свою деятельность без образования юридического лица.

Правовое положение двух видов фермерских хозяйств различается по юридическому статусу, режиму собственности, оформлению земельных отношений и др.

ФЗ от 11.06.2003 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» гарантирует гражданам право на создание хозяйств и их самостоятельную деятельность. Гарантирование права на ведение фермерского хозяйства представляет собой реализацию предусмотренных Конституцией РФ гражданских прав и свобод. Согласно Конституции РФ человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанности государства. Статьи 34 - 36 Конституции РФ провозглашают и гарантируют гражданам и их объединениям свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной нормативными актами экономической деятельности. Гарантия и охрана частной собственности, в том числе на землю, включая реализацию правомочий владения, пользования и распоряжения, создают серьезную основу для развития предпринимательской деятельности граждан, одним из видов которой является ведение фермерского хозяйства. Так как деятельность хозяйства непосредственно связана с землей, ее правовое регулирование дополняется п. 3 ст. 36 Конституции, согласно которому условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

ФЗ от 11.06.2003 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» сохранил идентичность формулировок «крестьянское» и «фермерское». В литературе, опубликованной до введения в действие Закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" 2003 г., такой подход был отрицательно воспринят некоторыми авторами, указывающими на необходимость разграничения названных понятий.

В соответствии с п. 1 ст. 1 действующего Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» фермерское хозяйство может быть создано гражданами, связанными родством или свойством.

Согласно Закону «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 г., допускалось существование семейных фермерских хозяйств и хозяйств, члены которых не связаны родственными связями.

Представляется, что закрепление семейного признака фермерского хозяйства в Законе «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 2003 г. является правильным шагом. Что касается партнерских хозяйств, то их правовое положение, статус должны регулироваться нормами о хозяйственных товариществах, обществах и производственных кооперативах, создаваемых в соответствии с Гражданским кодексом. В настоящее время наряду с семейными хозяйствами существуют партнерские крестьянские хозяйства.

Статья 1 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» закрепляет важный признак фермерского хозяйства, отличающий его от других субъектов предпринимательской деятельности, - общая собственность членов фермерского хозяйства на имущество хозяйства.

Согласно п. 1 указанной статьи деятельность хозяйства должна основываться на личном участии членов хозяйства.

По общему правилу фермерское хозяйство является коллективным субъектом права. При этом допускается образование хозяйства одним гражданином. В отличие от Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 г., действующий Закон не наделяет хозяйство правами юридического лица. В «новом» Законе сохранена предложенная в ГК РФ конструкция, согласно которой фермерское хозяйство является формой предпринимательской деятельности без образования юридического лица.

К предпринимательской деятельности фермерского хозяйства, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими

организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений.

Статья 3 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» определяет круг лиц, которые могут быть членами фермерского хозяйства. Возможность участия в хозяйстве непосредственно связана Законом с дееспособностью гражданина, которая возникает по общему правилу с 18 лет, а в предусмотренных ГК случаях - с 16 лет. Из п. 1 ст. 3 следует, что членами фермерского хозяйства могут быть только граждане - физические лица. Юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления не вправе быть членами фермерских хозяйств. Иностранцы граждане и лица без гражданства обладают равным с гражданами РФ правами по созданию и ведению фермерского хозяйства, однако они не могут иметь землю на праве собственности.

Семейный характер ведения фермерского хозяйства, установленный ст. 1 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», получил дальнейшее развитие и конкретизацию. Членами хозяйства могут быть супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из трех семей.

Дети, внуки, братья и сестры членов фермерского хозяйства «автоматически» членами хозяйства не признаются. Они могут быть приняты в члены хозяйства по достижении ими возраста шестнадцати лет.

Членами фермерского хозяйства могут быть граждане, не состоящие в родстве с главой хозяйства. Максимальное число таких граждан не может быть более пяти. Из смысла указанной статьи следует, что Закон допускает существование партнерских хозяйств, то есть хозяйств, образованных гражданами, не являющимися родственниками. Это возможно при образовании фермерского хозяйства одним гражданином, после чего в хозяйство принимается гражданин, не являющийся родственником главы.

Таким образом, действующий Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» предусматривает следующие виды фермерских хозяйств:

- а) хозяйство, созданное одним гражданином;
- б) хозяйство, образованное шестью гражданами, не являющимися родственниками (глава и пять членов хозяйства);
- в) хозяйство, членами которого являются граждане, состоящие в родстве, но не более чем из трех семей. Ограничение числа членов таких хозяйств действующим Законом не предусмотрено.

Согласно Закону «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» 1990 г. заключение соглашения между членами фермерского хозяйства было необязательно. Аналогичные положения содержались в ст. ст. 257, 258 ГК РФ.

ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" предусматривает в качестве обязательного требования заключение соглашения о создании фермерского хозяйства. В случае создания хозяйства одним гражданином заключение соглашения не требуется.

В соответствии с п. 2 ст. 4 ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" заключение соглашения обязательно для вновь образуемых фермерских хозяйств. Закон не предусматривает аналогичное правило в отношении уже действующих хозяйств. Следовательно, соглашения должны заключать члены фермерских хозяйств, образуемых после введения в действие Закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" 2003 г.

В ст. 4 ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" установлен перечень сведений, которые должны содержаться в соглашении о создании фермерского хозяйства. Данные сведения необходимо включить в соглашение в обязательном порядке. Граждане, образующие фермерское хозяйство, вправе включить в соглашение иные не противоречащие гражданскому законодательству условия.

Прежде всего, в соглашении о создании хозяйства следует указать сведения о членах хозяйства, их паспортные данные и место проживания (регистрации). В соглашении должна быть выражена воля всех членов относительно главы хозяйства.

Соглашение о создании фермерского хозяйства должно содержать условия о порядке формирования имущества, внесения и размерах вкладов членов в имущество хозяйства.

По общему правилу распоряжение имуществом хозяйства осуществляется главой (см. ст. 8 и комментарий к ней). Вместе с тем в соглашении целесообразно четко определить порядок принятия решения о распоряжении имуществом и пределы (ограничения) совершения сделок главой фермерского хозяйства. Например, в соглашении может быть указано, что распоряжение основными средствами осуществляется по единогласному решению всех членов хозяйства; глава хозяйства вправе заключать сделки на сумму, не превышающую 2000 МРОТ.

Соглашение о создании фермерского хозяйства должно содержать условия приема членов в хозяйство, порядок, сроки и размер (стоимость) имущества, которое должно быть внесено в хозяйство его членом. Четкой регламентации требует и вопрос об имущественных расчетах в связи с выходом членов хозяйства из его состава. В соглашении между членами хозяйства следует указать срок, в течение которого выходящему гражданину производится компенсация стоимости его доли.

Поскольку деятельность фермерского хозяйства, прежде всего, направлена на получение прибыли, то ее распределение, безусловно, является одним из самых важных вопросов. Роль членов фермерского хозяйства в ведении хозяйства неодинакова. Она различается и по объему вкладов, сделанных в имущество хозяйства, и по степени участия члена хозяйства непосредственно в производстве. При отсутствии соглашения между участниками хозяйства прибыль должна распределяться между ними в равных долях. Чтобы этого не происходило, в соглашении необходимо определить порядок распределения прибыли. При этом доля прибыли, получаемая участником, может соответствовать его доле в имуществе хозяйства. Вместе с тем при определении доли прибыли целесообразно учитывать также вклад каждого члена фермерского хозяйства в общее дело. В соглашении, заключаемом между членами хозяйства, необходимо предусмотреть порядок погашения убытков, причиненных его членом хозяйству.

В соответствии с требованиями, установленными нормативными актами Российской Федерации о записи актов гражданского состояния, члены фермерского хозяйства к соглашению о создании хозяйства должны приложить документы, подтверждающие родство граждан, изъявивших желание образовать хозяйство.

Соглашение о создании фермерского хозяйства должно быть подписано всеми его членами. Статья 4 ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" не содержит требований о том, что подписи членов должны быть нотариально удостоверены. Из этого следует, что подписи членов под соглашением могут быть сделаны в присутствии специалиста регистрационного органа, который предварительно должен установить личность граждан, подающих заявления об образовании фермерского хозяйства. Для установления личности необходимо предъявить паспорт. Подписи членов хозяйства могут быть также удостоверены в порядке, предусмотренном законодательством о нотариате.

Изменение членского состава влечет за собой внесение изменений в соглашение о создании фермерского хозяйства. В Законе остается открытым вопрос о регистрации непосредственно соглашения о создании хозяйства.

Соглашение о создании фермерского хозяйства имеет значение не только для успешной деятельности хозяйства, но и для установления цивилизованных, урегулированных как нормами права, так и договором взаимоотношений между членами хозяйства.

Решающую роль в образовании фермерского хозяйства играет единство устремлений граждан, направленное на получение прибыли. Объединение воли нескольких лиц, которое воплощается в новом субъекте права, не может произойти без наличия юридической конструкции, предусмотренной законодателем. Поэтому согласно ст. 5 ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" правосубъектность фермерского хозяйства

возникает с момента его государственной регистрации. Сделки, совершенные хозяйством до регистрации, должны быть признаны недействительными.

Вопросы и задания:

- Понятие и общая характеристика сельскохозяйственных кооперативов.
- Споры по поводу создания сельскохозяйственных кооперативов.
- Споры по поводу членства в сельскохозяйственном кооперативе.
- Споры по поводу имущества сельскохозяйственных кооперативов.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю
2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.
3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.
4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>

Практическое занятие № 6. Общая характеристика споров, вытекающих из обязательств по сделкам с земельными участками

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного и письменного изложения материала, дать характеристику споров, вытекающих из обязательств по сделкам с земельными участками.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие, виды и элементы сделок с земельными участками

Уметь - анализировать, толковать и правильно применять нормы земельного права.

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

Актуальность темы семинара в том, что сделки с земельными участками являются самым распространенным основанием возникновения прав на земельные участки.

Организационная форма занятия: «круглый стол»

Теоретическая часть:

Под сделками понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В зависимости от числа участников сделки они могут быть двусторонними (или многосторонними) и односторонними. В односторонней сделке выражается воля одного

лица или одной стороны (например, завещание). Двух- и многосторонние сделки называются договорами. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух и более сторон. Общие требования к совершению гражданско-правовых сделок с землей содержатся в главе 9 Гражданского кодекса РФ.

Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Единственным исключением является аренда на срок до одного года, заключение которой Гражданский кодекс РФ допускает в устной форме.

Так как предметом договора может быть только индивидуально определенное имущество, к договору в обязательном порядке прилагается кадастровый паспорт земельного участка. Отсутствие паспорта влечет признание сделки недействительной.

Нотариальное удостоверение сделок с земельными участками на сегодняшний день является обязательным для ипотеки, ренты и завещания (за исключением завещаний в чрезвычайных обстоятельствах, которые составляются в простой письменной форме).

Иные сделки также могут быть удостоверены нотариусом по желанию сторон.

Все сделки с землей подлежат обязательной государственной регистрации. Купля-продажа земельных участков регулируется ст. ст. 450 - 490 ГК РФ, а также ст. 37 Земельного кодекса РФ.

По договору купли-продажи земельного участка продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму.

Нормативной базой ипотеки является § 3 главы 23 ГК РФ и ФЗ N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 г. (далее - Закон об ипотеке).

Согласно п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке, по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвовавшее в этом обязательстве (третье лицо). При этом имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами.

Правоотношения по передаче земельных участков по наследству регулируются нормами гражданского, наследственного и семейного законодательства. С 1 марта 2002 г. вступила в силу часть третья ГК РФ, посвященная наследственным правоотношениям.

Наследование земельных участков осуществляется по завещанию, а при его отсутствии - по закону (ст. 1111 ГК РФ).

Наследование представляет собой одностороннюю сделку, т.е. сделку, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны, в данном случае наследодателя.

Гражданским кодексом предусматриваются особенности наследования имущества члена крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 1179).

Сделки дарения и мены совершаются по правилам гражданского законодательства. Особого порядка совершения данных сделок федеральным земельным законодательством не предусмотрено.

По договору дарения земельного участка одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность (см. п. 1 ст. 572 ГК РФ). Ничтожным является условие передачи земельного участка после смерти дарителя. Одаряемый вправе отказаться от дара до его получения. В таком случае сделка считается расторгнутой. Отказ от земельного участка после

оформления его в собственность является добровольным отказом от участка, прекращающим право собственности на него, и право на участок переходит к государству.

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК РФ). В сущности, договор мены представляет собой модификацию договора купли-продажи, где каждая из сторон одновременно является продавцом и покупателем (п. 2 ст. 567 ГК РФ).

Отношения ренты введены сравнительно недавно. Особенности заключения договоров ренты земельных участков в настоящее время земельным законодательством не установлены. В настоящее время в связи с низкой ликвидностью земельных участков рента по поводу земельных участков не имеет такого распространения, как, например, рента по поводу квартир.

Рентные отношения регулируются главой 33 ГК РФ, в которой также учтены некоторые особенности обременения рентой недвижимого имущества (в том числе земли).

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК РФ).

Внесение земельных участков в уставный капитал организации является действием по формированию уставного капитала юридического лица, т.е., по сути, сделкой с земельным участком не является. Государственной регистрации подлежит не само внесение земельного участка или земельной доли, а переход права, произошедший в итоге внесения. С момента государственной регистрации прекращается право собственности лица, которое внесло в уставный капитал свой земельный участок или земельную долю. Соответственно, возникает право собственности юридического лица на соответствующее имущество.

По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

В отношении доверительного управления иными земельными участками и земельными долями применяются правила гл. 53 ГК РФ.

Вопросы и задания:

1. Понятие сделки с земельным участком и условия ее действительности.
2. Понятие и виды недействительных сделок с земельными участками.
3. Последствия признания сделки недействительной.
4. Споры о признании сделки с земельным участком недействительной.
5. Споры о признании сделки с земельным участком ничтожной.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.

3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.

4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>

Практическое занятие № 7. Споры, вытекающие из договора купли-продажи земельного участка

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного и письменного изложения материала, дать характеристику споров, вытекающих из договора купли-продажи земельного участка.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие, виды и элементы сделок с земельными участками

Уметь - анализировать, толковать и правильно применять нормы земельного права.

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

Актуальность темы семинара в том, что сделки с земельными участками являются самым распространенным основанием возникновения прав на земельные участки.

Организационная форма занятия: «круглый стол»

Теоретическая часть:

Под сделками понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В зависимости от числа участников сделки они могут быть двусторонними (или многосторонними) и односторонними. В односторонней сделке выражается воля одного лица или одной стороны (например, завещание). Двух- и многосторонние сделки называются договорами. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух и более сторон. Общие требования к совершению гражданско-правовых сделок с землей содержатся в главе 9 Гражданского кодекса РФ.

Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Единственным исключением является аренда на срок до одного года, заключение которой Гражданский кодекс РФ допускает в устной форме.

Так как предметом договора может быть только индивидуально определенное имущество, к договору в обязательном порядке прилагается кадастровый паспорт земельного участка. Отсутствие паспорта влечет признание сделки недействительной.

Нотариальное удостоверение сделок с земельными участками на сегодняшний день является обязательным для ипотеки, ренты и завещания (за исключением завещаний в чрезвычайных обстоятельствах, которые составляются в простой письменной форме).

Иные сделки также могут быть удостоверены нотариусом по желанию сторон.

Все сделки с землей подлежат обязательной государственной регистрации. Купля-продажа земельных участков регулируется ст. ст. 450 - 490 ГК РФ, а также ст. 37 Земельного кодекса РФ.

По договору купли-продажи земельного участка продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму.

Вопросы круглого стола:

1. Понятие договора купли-продажи земельного участка.
2. Предмет договора купли-продажи земельного участка.
3. Существенные условия договора купли-продажи земельного участка.
4. Форма договора купли-продажи земельного участка.
5. Порядок заключения и расторжения договора купли-продажи земельного участка.
6. Основания уменьшения цены земельного участка.
7. Разрешение спора, вытекающего из договора купли-продажи земельного участка.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю
2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.
3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.
4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>

Практическое занятие № 8. Споры, вытекающие из договора аренды земельного участка

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного и письменного изложения материала, дать характеристику споров, вытекающих из договора аренды земельного участка.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие, виды и элементы сделок с земельными участками

Уметь - анализировать, толковать и правильно применять нормы земельного права.

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

Актуальность темы семинара в том, что сделки с земельными участками являются самым распространенным основанием возникновения прав на земельные участки.

Организационная форма занятия: традиционный семинар

Теоретическая часть:

Под сделками понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В зависимости от числа участников сделки они могут быть двусторонними (или многосторонними) и односторонними. В односторонней сделке выражается воля одного лица или одной стороны (например, завещание). Двух- и многосторонние сделки

называются договорами. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух и более сторон. Общие требования к совершению гражданско-правовых сделок с землей содержатся в главе 9 Гражданского кодекса РФ.

Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме. Единственным исключением является аренда на срок до одного года, заключение которой Гражданский кодекс РФ допускает в устной форме.

Так как предметом договора может быть только индивидуально определенное имущество, к договору в обязательном порядке прилагается кадастровый паспорт земельного участка. Отсутствие паспорта влечет признание сделки недействительной.

Нотариальное удостоверение сделок с земельными участками на сегодняшний день является обязательным для ипотеки, ренты и завещания (за исключением завещаний в чрезвычайных обстоятельствах, которые составляются в простой письменной форме).

Иные сделки также могут быть удостоверены нотариусом по желанию сторон.

Все сделки с землей подлежат обязательной государственной регистрации. Купля-продажа земельных участков регулируется ст. ст. 450 - 490 ГК РФ, а также ст. 37 Земельного кодекса РФ.

Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами.

Вопросы и задания:

1. Понятие договора аренды земельного участка.
2. Предмет договора аренды земельного участка.
3. Существенные условия договора аренды земельного участка.
4. Форма договора аренды земельного участка.
5. Порядок заключения и расторжения договора купли-продажи земельного участка.
6. Разрешение спора, вытекающего из договора аренды земельного участка.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.

3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.

4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>

Практическое занятие № 9. Споры, вытекающие из договоров мены и дарения земельного участка

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного и письменного изложения материала, дать характеристику споров, вытекающих из договоров мены и дарения земельного участка.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – понятие, виды и элементы сделок с земельными участками

Уметь - анализировать, толковать и правильно применять нормы земельного права.

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

Актуальность темы семинара в том, что сделки с земельными участками являются самым распространенным основанием возникновения прав на земельные участки.

Организационная форма занятия: традиционный семинар

Теоретическая часть:

Дарение земельного участка. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения – земельный участок – ничтожно. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

Форма: устная письменная

Мена земельного участка. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один земельный участок в обмен на другой.

К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже земельных участков, если это не противоречит специальным правилам и существу мены. Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами.

Вопросы и задания:

1. Понятие договоров мены и дарения земельного участка.
2. Предмет договоров мены и дарения земельного участка.
3. Существенные условия договоров мены и дарения земельного участка.
4. Форма договоров мены и дарения земельного участка.
5. Порядок заключения и расторжения договоров мены и дарения земельного участка.
6. Разрешение спора, вытекающего из договоров мены и дарения купли-продажи земельного участка.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.

3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.

4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>

Практическое занятие № 10. Споры, связанные с наследованием земельных участков

Цель – углубить и закрепить теоретические знания, полученные на лекции и в процессе самостоятельной работы, привить навыки устного и письменного изложения материала, дать характеристику споров, связанных с наследованием земельного участка.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать – споры, связанные с наследованием земельных участков

Уметь - анализировать, толковать и правильно применять нормы земельного права.

Формируемые компетенции - ОПК-1 способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации; ПК-4 способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации; ПК-16 способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности; ППК-1 владение базовыми предметными знаниями и методами решения практических задач по гражданским делам.

Актуальность темы семинара в том, что сделки с земельными участками являются самым распространенным основанием возникновения прав на земельные участки.

Организационная форма занятия: традиционный семинар

Теоретическая часть:

Правоотношения по передаче земельных участков по наследству регулируются нормами гражданского, наследственного и семейного законодательства.

Наследование земельных участков осуществляется по завещанию, а при его отсутствии - по закону (ст. 1111 ГК РФ).

Наследование представляет собой одностороннюю сделку, т.е. сделку, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны, в данном случае наследодателя. Это вид универсального правопреемства, субъектами которого в большинстве случаев выступают граждане (ст. 1110 ГК РФ). Наследник становится собственником земли после прохождения процедуры вступления в права наследования и регистрации права собственности в государственных органах.

Лица, призываемые к наследству, указаны в ст. 1116 ГК РФ.

Каждый гражданин вправе завещать свое имущество (в частности, и земельный участок) любому лицу или нескольким лицам, в том числе и не входящим в круг наследников по закону. Завещание должно быть составлено письменно и нотариально удостоверено (ст. 1124, 1137, 1139 ГК).

Приобретение наследства осуществляется путем его принятия, которое можно совершить двумя способами:

- фактически вступить во владение наследственным имуществом (вступить во владение или в управление наследственным имуществом; принять меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц; произвести за свой счет расходы на содержание наследственного имущества; оплатить за свой счет долги наследодателя или получить от третьих лиц причитавшиеся наследодателю денежные средства);

- подать заявление о принятии наследства в нотариальный орган по месту открытия наследства.

В соответствии со ст. 1153 ГК РФ наследники земельного участка, призванные к наследованию, должны просить нотариальную контору по месту открытия наследства выдать свидетельство о праве на наследство, поскольку переход права собственности на недвижимость согласно ст. 131 ГК РФ подлежит государственной регистрации, которая осуществляется на основании соответствующих документов.

Вопросы и задания:

1. Понятие и способы наследования земельных участков.
2. Споры, возникающие при наследовании земельных участков по завещанию.
3. Споры, возникающие при наследовании земельных участков по закону.

Литература:

1. Волкова Т.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Волкова Т.В., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 360 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17846>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю
2. Данилова Н.В. Практикум по земельно-имущественным спорам: учебное пособие / Н.В. Данилова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2017. - 111 с.
3. Лисина Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.
4. Тоточенко Д.А. Рассмотрение споров о правах на земельные участки [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д.А. Тоточенко. — Электрон. текстовые данные. — Омск: Омская академия МВД России, 2016. — 152 с. — 978-5-88651-646-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72870.html>