

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное учреждение науки  
«Институт Китая и современной Азии Российской академии наук»

Утверждаю  
Директор ИКСА РАН  
доктор филологических наук  
К.В. Бабаев  
30.08.2024 года



*[Handwritten signature in blue ink]*

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**  
**Сравнительно-правовые проблемы земельного права**

Основная профессиональная образовательная программа высшего образования – программа магистратуры по направлению подготовки  
**40.04.01 Юриспруденция**  
(профиль (магистерская программа): **Сравнительное правоведение**)

# МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ОЦЕНОЧНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ

## I. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

### Практические задания

В 1987 году земельный участок был предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования муниципальному предприятию. В 1990-е годы одно здание было продано Обществу. В настоящее время ООО решило приобрести часть земельного участка под своим зданием в собственность.

*Оценить ситуацию. Подготовить алгоритм решения вопроса об образовании земельного участка для указанных целей, осуществления гку данного участка и регистрации прав на него.*

#### **Решение:**

1. В соответствии со ст.37 ЗК РСФСР, действовавшей в 1990-е годы, к ООО перешло право пользования земельным участком под зданием. До 1 июля 2012 года в соответствии с п.1 ст.2 ФЗ от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, коммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены здания. Юридические лица, за исключением указанных в п.2 ст.39.9 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

2. Часть земельного участка не может быть объектом права собственности, только земельный участок в целом (п.1 ст.15 ЗК РФ).

3. Необходимо образовать земельный участок под зданием, находящимся в собственности ООО, в соответствии с правилами гл. I.1 ЗК РФ о разделе земельного участка (ст.11.4 ЗК РФ).

4. Проведение кадастровых работ и подготовка межевого плана в целях подачи для ГКУ и гос.регистрации права собственности на участок, на основании заключенного договора подряда (ст.ст.35-37, 39, 40 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", ст.ст.14-18, 21, 22 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

5. Подача ООО межевого плана, документов, удостоверяющих право собственности на здание, документов о госпошлине через МФЦ (или через портал государственных и муниципальных услуг, или непосредственно в территориальный орган Росреестра, либо почтовым отправлением) для ГКУ и гос.регистрации права собственности на земельный участок.

У предприятия имеется в собственности комплекс зданий производственного назначения на земельном участке, находящемся у него на праве аренды, сроком действия до 2025 г. (долгосрочная аренда). Администрация муниципального образования запланировала проложить автомобильную дорогу местного значения, в результате принято решение о прекращении аренды земельного участка с 2020г. и объектов недвижимости, расположенных на нем. На консультации в юридической фирме предприятие задало следующие вопросы:

*Каким законодательством регулируются указанные отношения? Что полагается правообладателю при изъятии ЗУ? Как рассчитывается размер возмещения правообладателю за изымаемое имущество? Является ли указанная в задаче цель изъятия муниципальными нуждами? Кто принимает решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд? Может ли предприятие обжаловать решение об изъятии в судебном порядке?*

#### **Решение:**

В данном случае эти отношения будут регулироваться земельным и гражданским кодексом, так как в данном случае имеет место изъятие участка для муниципальных нужд, в соответствии с п. 5 ст. 56.3 ЗК РФ Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

В соответствии со ст. 56.8 ЗК РФ Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

1.1. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется перенос инженерных сооружений, в размер возмещения не включается рыночная стоимость указанных сооружений. В этом случае при определении размера возмещения в него включаются:

1) стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут), за исключением случая выполнения работ по реконструкции инженерных сооружений за счет лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

2) иные убытки, предусмотренные настоящей статьей.

В соответствии со ст. 56.6 ЗК РФ данное решение может принять орган местного самоуправления, данное решение можно обжаловать в суд.

#### **Рекомендации по выполнению практического задания.**

Приступая к решению задач, студенту следует внимательно и подробно изучить рекомендуемую литературу, нормативные правовые акты и иные материалы по теме представленных практических заданий, включая судебную практику.

Решение задачи должно основываться на полном анализе обстоятельств, изложенных в условии. Суждения не должны быть пространными, но при этом необходимо оценить и проанализировать все факты, изложенные в задании. Если решение допускает вариативность, должны быть рассмотрены все варианты.

При решении задач обязательно необходимо учитывать последние изменения экологического и иного законодательства.

Ответ на практическое задание должен обязательно заканчиваться четким, грамотным и аргументированным выводом со ссылками на конкретные нормы права.

#### **Формальные требования, предъявляемые к оформлению письменных работ, содержащих практические задания.**

Если решение задачи представляется преподавателю в письменной форме, то оно должно быть выполнено грамотно и разборчиво, с обязательным указанием на нормативно-правовую основу указанного решения. При этом текст нормативно-правового акта должен цитироваться только в том объеме, который необходим для предложенной практической ситуации. Не следует полностью копировать нормативно-правовые документы и их статьи.

В ссылках на нормативные правовые акты требуется указывать: полное название

нормативно-правового акта (наименование органа, принявшего нормативно-правовой акт; дату принятия; номер; источник официального опубликования; статью (пункт, абзац, иной фрагмент текста обозначенного нормативно-правового акта).

Работа набирается на компьютере (14 кеглем через полтора интервала) и представляется преподавателю в форме электронного документа.

На титульном листе обязательно указывается фамилия, имя, отчество студента, выполнившего контрольную работу; номер группы, институт и форма обучения; наименование кафедры; дисциплина.

В контрольной работе должен присутствовать библиографический список, оформленный в соответствии с предъявляемыми требованиями ГОСТ 7.1-2003 «Библиографическая запись. Библиографическое описание электронных ресурсов. Общие требования и правила составления».

Библиографические ссылки оформляются в соответствии с требованиями ГОСТ Р 7.0.5-2008 «Библиографическая ссылка. Общие требования и правила составления».

## **2. Теоретические вопросы**

**1. Обладает ли собственник здания подземного паркинга (имеющего наземную часть), расположенного в границах земельного участка, исключительным правом на приобретение в собственность (приватизацию) такого земельного участка?**

**Ответ:**

Российское законодательство реализует принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости (подп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ).

Арендатор земельного участка, законно построивший здание на нем, также имеет исключительное право на приобретение его в собственность по правилам ст. 39.20 Земельного кодекса РФ.

В частности, объект капитального строительства, расположенный как над поверхностью земельного участка, так и полностью или частично под его поверхностью – в любом случае функционально связан с земельным участком в части необходимости обеспечения доступа к объекту недвижимости, вероятности нахождения надземных и подземных конструкций в единой системе, необходимости прокладки коммуникаций и подключения к ним объекта. При этом, что наиболее важно, *становится невозможным иная застройка земельного участка вне взаимосвязи с уже существующим объектом недвижимости.*

Развивая правило о том, что земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному п. 1 ст.

39.20 ЗК РФ, *сугубо для целей эксплуатации уже существующих зданий и сооружений*, в границах земельного участка которого находится здание паркинга, которое было возведено с соблюдением целевого назначения участка на основании договора аренды.

Таким образом, исключительность права на приобретение земельного участка в собственность без проведения торгов проявляется прежде всего в том, что никто, кроме собственника здания не имеет права на приобретение земельного участка под этим зданием для целей его эксплуатации.

**Уполномочен ли орган регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия проводить правовую экспертизу обоснованности решения органа власти об установлении зоны с особыми условиями использования территории (на примере зоны вокруг военного объекта)? Если да, то в каких пределах?**

**Ответ:**

Согласно ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) **под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества** понимается внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений **о земельных участках**, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают

прекращение его существования, а также **иных** предусмотренных настоящим Федеральным законом **сведений об объектах недвижимости**.

В соответствии с п. 1 Положения об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 405 (далее - Положение № 405), "запретная зона" - территория вокруг военного объекта, включающая земельный участок, на котором он размещен, в границах которой запрещается или ограничивается хозяйственная и иная деятельность с целью обеспечения безопасности населения при функционировании военного объекта и возникновении на нем чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или совершении террористического акта.

На территории запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нем имущества (п. 12 Положения № 405).

В соответствии с подп. д) п. 19 Положения № 405 **в обосновании необходимости установления запретной зоны, специальной зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта указываются сведения о перечне земельных участков и (или) объектов недвижимости, подлежащих изъятию в собственность Российской Федерации в случае установления запретной зоны, специальной зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта, а также перечень земельных участков и (или) объектов недвижимости, принадлежащих физическим и юридическим лицам, использование которых указанными лицами ограничивается.**

Подп. а) п. 23 Положения № 405 предусматривает, что Федеральный орган исполнительной власти (федеральный государственный орган), принявший решение об установлении запретной зоны, специальной зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта в установленном порядке **направляет в орган, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, документы для принятия органом кадастрового учета соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета.**

Однако, несмотря на то, что в Положении говорится об осуществлении кадастрового учета запретной зоны ст. 13 Закона о регистрации разграничивает процедуры внесения сведений в ЕГРН. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:

**1) в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав** - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;

**2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия** - при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;

**3) в уведомительном порядке** - при внесении в установленных Федеральным законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

Сведения об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий вносятся в ЕГРН **в порядке межведомственного информационного взаимодействия (п. 9 ч. 1 Закона о регистрации).**

В отличие от процедуры **государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**, которая предполагает проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом

оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона о регистрации), такая правовая экспертиза **в порядке межведомственного информационного взаимодействия не проводится** и у органа регистрации **отсутствуют основания для приостановления и (или) отказа во внесении сведений в ЕГРН.**

По сути орган регистрации, получив все необходимые документы в **порядке межведомственного информационного взаимодействия**, вносит сведения об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий. И это является чисто технической процедурой.

Перечень оснований для отказа внесения сведений о зонах с особыми условиями территорий является исчерпывающим и носит формальный характер (ч. 2 ст. 34 Закона о регистрации).

Таким образом, *орган регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия не уполномочен проводить правовую экспертизу обоснованности решения органа власти об установлении зоны с особыми условиями использования территории.*

#### **Рекомендации студенту при устном ответе на теоретические вопросы.**

При устном ответе на поставленный вопрос по теме практического занятия студент должен показать знание понятийного аппарата земельного, градостроительного и экологического права, а также процессуального права, и правильное его применение; раскрыть содержание теоретического материала по заданному вопросу, продемонстрировать свободное владение нормативными правовыми актами законодательства и практикой его применения (со ссылкой на соответствующие примеры из судебной практик), умение сравнивать и анализировать. Материал необходимо излагать последовательно, правильно с точки зрения норм литературного языка, приводить примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные.

При обосновании выводов возможная частичная опора на нормативные правовые акты и учебную литературу.

#### **Доклад/реферат с презентацией Возможные темы:**

1. Публичный сервитут для отдельных целей
2. Залог (ипотека) земли
3. Особенности осуществления земельного контроля
4. Правовое регулирование платы за землю
5. Правовое регулирование оценки земель
6. Современные вопросы охраны земель
7. Проблемы применения административной ответственности за земельные правонарушения
8. Проблемы применения уголовной ответственности за земельные правонарушения
9. Проблемы применения имущественной ответственности за земельные правонарушения
10. Особенности применения дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения
11. Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения
12. Особенности правового режима земель крестьянских (фермерских) хозяйств
13. Особенности правового режима земель личных подсобных хозяйств
14. Особенности правового режима земель населенных пунктов
15. Современные проблемы градостроительного зонирования земель населенных пунктов

#### **Рекомендации студенту при подготовке доклада/реферата.**

Доклад/реферат представляет собой обобщенное изложение идей, концепций, точек зрения, выявленных и изученных автором в ходе самостоятельного анализа рекомендованных и дополнительных научных источников, законодательных и иных нормативных правовых актов о предмете исследования, а также предложение на этой основе собственных (оригинальных) суждений, выводов и рекомендаций. В докладе/реферате необходимо раскрыть содержание основных концепций, наиболее распространенных позиций ученых, а также высказать свое аргументированное мнение по важнейшим проблемам данной темы. Работа должна носить творческий, поисковый характер, содержать элементы научного

исследования и практического применения.

Презентация должна отражать основные положения и выводы, сделанные в работе.

**Сплошное цитирование статей нормативных источников в презентации не допускается.**

### **Вопросы к контрольной работе**

#### ***Вопросы к контрольной работе***

1. Перечислите виды ограниченных вещных прав на земельные участки.  
2. Назовите предельные сроки договора аренды участка лесного фонда.  
3. Назовите формы платы за использования земельных участков и случаи бесплатного землепользования.

4. Перечислите органы управления в области использования и охраны земель.

5. ЗОУИТ: понятие и особенности установления.

#### **Рекомендации студенту при выполнении контрольных работ.**

При ответе на вопросы контрольной работы магистрант должен показать знание понятийного аппарата по земельному праву и правильное его применение; дать полный и развернутый ответ, основанный на знании учебной литературы, Конституции РФ, законов и подзаконных правовых актов земельного законодательства.

В ходе контрольного мероприятия нельзя использовать нормативно-правовые акты, учебные, методические и иные материалы и средства.

## **II. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ**

### **Теоретические вопросы для собеседования:**

1. Проблемы системы понятий в земельном праве.
2. Земельная реформа в РФ.
3. Проблемы понимания предмета и метода земельного права.
4. Современное понимание земельного права и системы земельного права.
5. Принципы земельного права.
6. Земельные правоотношения.
7. Источники земельного права и земельное законодательство.
8. Земельные правоотношения: понятие, структура, содержание.
9. Понятие и общая характеристика права собственности на землю.
10. Формы, субъекты и объекты права собственности на землю.
11. Характеристика государственной и муниципальной собственности на землю.
12. Характеристика частной собственности на землю.
13. Содержание права собственности на землю. Формы реализации.
14. Сделки с землей (понятие, виды, особенности).
15. Понятие, общая характеристика и принципы права на использование земли.
16. Субъекты, объекты, виды права пользования землей. Основания возникновения и прекращения права пользования землей.
17. Содержание права на использование земли. Современные проблемы ограничений прав на землю. Соотношение права на землю и на другие объекты природы.
18. Аренда.
19. Право пожизненного наследуемого владения. Право постоянного (бессрочного) пользования.
20. Безвозмездное пользование.
21. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут).
22. Использование земель без предоставления и установления сервитута (глава V.6).
23. Понятие и общая характеристика управления в области использования и охраны земель.
24. Виды и органы управления в области использования и охраны земель.
25. Государственный кадастровый учет земельных участков и ведение ЕГРН.
26. Землеустройство: понятие, правовые основы и содержание.
27. Мониторинг земель.
28. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам.
29. Государственный земельный надзор. Земельный контроль.

30. Понятие и содержание правовой охраны земель.
31. Понятие и особенности юридической ответственности за земельные правонарушения.
32. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения.
33. Гражданско-правовая и дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения.
34. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения
35. Правовой режим земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения крестьянского (фермерского хозяйства).
36. Правовой режим земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства.
37. Правовой режим земельных участков, предоставляемых гражданам для садоводства и огородничества для собственных нужд.
38. Правовой режим земель населенных пунктов.
39. Понятие и общая характеристика территориального планирования. Градостроительное зонирование.
40. Правовой режим земель промышленности и транспорта.
41. Правовой режим земель энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обороны и иного специального назначения.
42. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий и объектов.
43. Правовой режим земель лечебно-оздоровительного, природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения.
44. Правовой режим земель лесного фонда
45. Правовой режим земель водного фонда и земель запаса.
46. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую.

#### **Тестовые задания**

**Необходимо выбрать один правильный ответ.**

- 1) **Деление земель на категории осуществляется с учетом...**
  1. целевого назначения
  2. местоположения земель
  3. формы собственности
  4. вида разрешенного использования земельного участка
- 2) **Право собственности на земельный участок в составе имущества многоквартирного дома возникает с момента...**
  1. окончания строительства
  2. сдачи дома в эксплуатацию
  3. формирования земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет
  4. принятия решения общим собранием собственников помещений
- 3) **Наблюдение за состоянием земель - это...**
  1. мониторинг
  2. государственный надзор
  3. контроль
  4. землеустройство
- 4) **Земельные участки земель лесного фонда по оборотоспособности**
  1. находятся в обороте без ограничений
  2. изъяты из оборота
  3. изъяты из оборота или ограничены в обороте
  4. ограничены в обороте

#### **Решение:**

Правильный ответ на 1 тестовое задание оценивается в 3 балла, правильный ответ на 10 тестовых заданий оценивается в 30 баллов. В билет включаются тестовые задания разного уровня сложности (простой, средний, сложный).

- 1) - 1. 2) - 3. 3) - 1. 4) - 4