

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»
(РУТ (МИИТ))



Рабочая программа дисциплины (модуля),
как компонент образовательной программы
высшего образования - программы бакалавриата
по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры,
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)
Тимониным В.С.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Правовое обеспечение земельно-имущественных отношений

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Кадастр недвижимости

Форма обучения: Очная

Рабочая программа дисциплины (модуля) в виде
электронного документа выгружена из единой
корпоративной информационной системы управления
университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)
ID подписи: 72156
Подписал: заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович
Дата: 06.07.2025

1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Цель дисциплины – изучение основных правовых институтов земельного права, основополагающие принципы земельного законодательства, места земельного права в системе российского законодательства; формирование умений и навыков научной и практической деятельности в области правового регулирования земельных отношений.

Задачи дисциплины:

- исследование вопросов нормативного регулирования земельных правоотношений;
- ознакомление с международными принципами и практикой регулирования земельных правоотношений;
- ознакомление с основным нормативным и подзаконными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере земельных правоотношений;
- формирование комплекса знаний о специфике нормативно-правового регулирования российского рынка земельных участков (предоставления земель различного фонда, приобретения земельных участков в собственность, аренду, безвозмездное пользование);
- формирование навыков принятия решений в области земельных споров.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

Перечень формируемых результатов освоения образовательной программы (компетенций) в результате обучения по дисциплине (модулю):

ОПК-7 - Способен анализировать, составлять и применять техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами;

ПК-7 - Способен использовать знания для управления земельными ресурсами и недвижимостью.

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает, что по его результатам обучающийся будет:

Знать:

- российское и международное законодательство в области земельного права;
- основные виды категорий земель, а также виды ответственности за нарушение норм земельного права;
- способы оформления прав на земельный участок;

- классификацию и общую характеристику методов и технических средств применяемых при проведении экспертных исследований;
- порядок проведения судебной экспертизы землеустроительной документации.

Уметь:

- грамотно толковать и использовать нормы законодательства о обороте земельных участков;
- грамотно толковать нормы законодательства о регулировании рынка земельных участков;
- использовать средства и приемы юридической техники при составлении различных юридических документов;
- отражать юридические факты и обстоятельства, имеющие правовое значение в суде;
- определить обоснованность назначения судебной экспертизы.

Владеть:

- навыками оформления и передачи прав на земельные участки;
- навыками представления интересов правообладателей земельных участков;
- владеть процедурой оформления прав на объекты земельного права в суде;
- навыками использования теоретических положений различных юридических наук, раскрывающих способы и методы подготовки юридических документов;
- основными способами и средствами юридической техники, используемыми при составлении различных юридических документов;
- навыками подготовки юридических документов в рамках правоприменения в сфере земельных отношений;
- навыками представления в судебном заседании результатов судебной экспертизы.

3. Объем дисциплины (модуля).

3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 3 з.е. (108 академических часа(ов)).

3.2. Объем дисциплины (модуля) в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами,

привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении учебных занятий:

Тип учебных занятий	Количество часов	
	Всего	Семестр №6
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	48	48
В том числе:		
Занятия лекционного типа	32	32
Занятия семинарского типа	16	16

3.3. Объем дисциплины (модуля) в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации составляет 60 академических часа (ов).

3.4. При обучении по индивидуальному учебному плану, в том числе при ускоренном обучении, объем дисциплины (модуля) может быть реализован полностью в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации.

4. Содержание дисциплины (модуля).

4.1. Занятия лекционного типа.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
1	Введение в земельно-имущественные отношения. Основы правового регулирования Рассматриваемые вопросы: - Понятие, предмет и структура дисциплины - Земля как объект природы, хозяйствования и недвижимости - Понятие имущественных отношений, связанных с землей - Источники земельного и гражданского права (Конституция РФ, ГК РФ, ЗК РФ, федеральные законы, подзаконные акты) - Принципы правового регулирования земельных отношений - Взаимосвязь земельного, гражданского, градостроительного, экологического, административного права.
2	История земельных отношений и права в России Рассматриваемые вопросы: - Эволюция земельных отношений и законодательства: дореволюционный период (вотчина, поместье, крестьянская реформа), советский период (национализация, коллективизация, единоличное пользование), постсоветский период (земельная реформа 90-х, современный этап) - Формирование современной системы прав на землю. Основные этапы кодификации земельного

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	законодательства.
3	Правовые формы использования земель. Право собственности на землю Рассматриваемые вопросы: - Содержание права собственности на землю (владение, пользование, распоряжение) - Виды земельной собственности: частная (граждан и юридических лиц), государственная (федеральная и субъектов РФ), муниципальная - Основания возникновения и прекращения права собственности на землю - Ограничения права собственности на землю (публичные сервитуты, зоны с особыми условиями использования территорий - ЗОУИТ).
4	Иные вещные права на земельные участки Рассматриваемые вопросы: - Право постоянного (бессрочного) пользования: субъекты, содержание, особенности - Право пожизненного наследуемого владения: содержание, переход права - Сервитуты: понятие, виды (частный и публичный), основания установления, содержание, регистрация - Аренда земельных участков как основное ограниченное вещное право: договор аренды, сроки, права и обязанности сторон, выкуп.
5	Основания возникновения прав на земельные участки. Предоставление земель из государственной и муниципальной собственности Рассматриваемые вопросы: - Способы возникновения прав: сделки, административные акты, наследование, приобретательная давность - Порядок предоставления земельных участков: без торгов (для определенных целей и категорий лиц) и на торгах (аукцион, конкурс) - Стадии предоставления: подача заявления, предварительное согласование, проведение торгов, принятие решения, формирование участка, регистрация права - Особенности предоставления земель для ИЖС, ЛПХ, предпринимательской деятельности.
6	Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) Рассматриваемые вопросы: - Понятие и значение кадастра недвижимости - ЕГРН как единый источник сведений об объектах недвижимости - Основные сведения, содержащиеся в ЕГРН (характеристики участка, зарегистрированные права, ограничения/обременения, кадастровая стоимость) - Кадастровый учет: порядок проведения, необходимые документы (межевой план, технический план) - Виды кадастровых ошибок - Публичная кадастровая карта.
7	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним Рассматриваемые вопросы: - Правовая природа и значение государственной регистрации прав - Органы, осуществляющие регистрацию (Росреестр, МФЦ) - Порядок регистрации: подача заявления и документов, правовая экспертиза, внесение записи в ЕГРН, выдача выписки - Регистрируемые права и сделки (собственность, аренда, ипотека, сервитуты, купля-продажа, дарение и т.д.) - Основания для приостановления и отказа в регистрации - Электронная регистрация.
8	Правовой режим земель: категории и виды разрешенного использования Рассматриваемые вопросы: - Деление земель на категории по целевому назначению (земли населенных пунктов,

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	сельхозназначения, промышленности, особо охраняемых территорий, лесного и водного фонда, запаса) - Понятие и значение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка - Классификатор ВРИ - Порядок установления и изменения категории земли и ВРИ - Правовые последствия нарушения целевого назначения и ВРИ.
9	Правовое регулирование оборота земельных участков. Сделки с землей Рассматриваемые вопросы: - Понятие оборота земельных участков - Особенности оборота земель различных категорий (особенности купли-продажи сельхозземель, земель в составе лесного фонда и т.д.) - Основные виды сделок: купля-продажа, мена, дарение, аренда, ипотека (заклад) - Существенные условия договоров с земельными участками - Ограничения оборотоспособности земельных участков - Особенности продажи земельных долей.
10	Плата за землю и оценка недвижимости Рассматриваемые вопросы: - Формы платы за землю: земельный налог (субъекты, объект, налоговая база, ставки, льготы) и арендная плата (порядок определения, индексация) - Кадастровая стоимость земельного участка: понятие, порядок определения (государственная кадастровая оценка), значение (для налога, выкупа, арендной платы) - Оспаривание кадастровой стоимости - Рыночная оценка земельных участков и иной недвижимости.
11	Правовая охрана земель. Ответственность за земельные правонарушения Рассматриваемые вопросы: - Цели и содержание охраны земель - Меры охраны: землеустройство, мониторинг, государственный земельный надзор, производственный и общественный контроль. - Виды земельных правонарушений (нецелевое использование, порча, загрязнение, самовольное занятие, уничтожение межевых знаков и др.) - Виды юридической ответственности за земельные правонарушения: административная, гражданско-правовая, дисциплинарная, уголовная - Порядок привлечения к ответственности.
12	Разрешение земельных споров Рассматриваемые вопросы: - Понятие и виды земельных споров (о границах участков, о признании права, о возмещении убытков, об устранении препятствий в пользовании и др.) - Досудебный порядок урегулирования споров - Подведомственность и подсудность земельных споров - Особенности доказывания в земельных спорах (роль кадастровых данных, межевых планов, заключений экспертов) - Судебная практика по земельным спорам.
13	Правовой режим земель населенных пунктов и градостроительное регулирование Рассматриваемые вопросы: - Понятие и состав земель населенных пунктов - Территориальное зонирование: виды территориальных зон (жилые, общественно-деловые, производственные и др.) - Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) как основной документ градостроительного зонирования - Градостроительный регламент и его элементы - Получение разрешительной документации на строительство (разрешение на строительство, ввод в

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	эксплуатацию) - Понятие объекта капитального строительства и самостроя.
14	Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения Рассматриваемые вопросы: - Понятие, состав и особенности земель сельхозназначения - Субъекты прав на сельхозземли (граждане, КФХ, с/х организации) - Особенности оборота сельхозземель (приоритетное право субъекта РФ, ограничения на приобретение иностранцами) - Земельные доли: понятие, особенности распоряжения - Специфика использования земель для сельхозпроизводства, ЛПХ, садоводства и огородничества.
15	Правовое регулирование недвижимости, связанной с земельными участками (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства) Рассматриваемые вопросы: - Понятие недвижимости в гражданском праве - Единство судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (принцип "superficies solo cedit") - Порядок возникновения и регистрации прав на здания и сооружения - Особенности сделок с объектами незавершенного строительства - Перевод помещений из нежилых в жилые и наоборот - Понятие и виды общего имущества в многоквартирном доме (МКД) и его связь с земельным участком.
16	Актуальные проблемы и тенденции развития законодательства в сфере земельно-имущественных отношений Рассматриваемые вопросы: - Цифровизация земельно-имущественной сферы ("цифровая трансформация Росреестра", электронные услуги, блокчейн) - Упрощение процедур (например, "дачная амнистия", декларативный порядок учета) - Проблемы несоответствия данных в различных реестрах - Борьба с рейдерством и мошенничеством с недвижимостью - Тенденции в регулировании оборота сельхозземель и земель лесного фонда - Влияние международного опыта - Основные направления реформирования земельного и градостроительного законодательства.

4.2. Занятия семинарского типа.

Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Работа с ЕГРН и Публичной кадастровой картой Практическое освоение сервисов Росреестра. Получение электронных выписок из ЕГРН на конкретные земельные участки и объекты недвижимости (через официальный сайт или Госуслуги). Анализ содержания выписки: основные характеристики объекта, сведения о правах и правообладателях, ограничениях/обременениях, кадастровой стоимости. Работа с Публичной кадастровой картой: поиск участков по кадастровому номеру/адресу, просмотр границ, зонирования, территорий с особыми условиями использования (ЗООИТ). Решение задач на поиск и анализ кадастровой информации.
2	Анализ видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков и порядок их изменения Работа с Классификатором ВРИ. Определение текущего ВРИ конкретного участка по выписке ЕГРН.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
	Анализ градостроительного регламента территориальной зоны (на основе Правил землепользования и застройки - ПЗЗ муниципалитета, доступных онлайн). Решение ситуационных задач: подбор возможных ВРИ для заданных целей; определение возможности и порядка изменения ВРИ (упрощенная процедура через уведомление или публичные слушания); анализ случаев нарушения ВРИ и последствий.
3	Составление проекта договора аренды земельного участка Разбор типовой структуры и существенных условий договора аренды земельного участка (ст. 22 ЗК РФ, ст. 606-625 ГК РФ). Анализ образцов договоров. Практическое задание: составление проекта договора аренды на основе конкретного кейса (цель использования, категория земли, ВРИ, срок, арендная плата, права и обязанности сторон). Обсуждение спорных условий: порядок изменения платы, улучшение земельного участка, досрочное расторжение, продление срока.
4	Анализ сделок купли-продажи земельных участков Изучение особенностей договора купли-продажи земельного участка (ст. 37 ЗК РФ, ст. 549-558 ГК РФ). Разбор существенных условий (предмет, цена). Анализ типовых рисков покупателя и продавца. Практическая работа: экспертиза представленного проекта договора купли-продажи (выявление ошибок, несоответствий закону, рисков). Решение задач на специфику оборота земель разных категорий (особенно сельхозназначения). Обсуждение вопроса о необходимости межевания и актуальности сведений ЕГРН для сделки.
5	Расчет земельного налога и арендной платы Изучение элементов земельного налога (НК РФ, гл. 31): налогоплательщики, налоговая база (кадастровая стоимость), ставки, льготы, порядок исчисления. Практика расчета суммы земельного налога для физических и юридических лиц на основе данных ЕГРН и местных нормативных актов. Анализ методик расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной/муниципальной собственности. Расчет арендной платы по различным формулам (процент от КС, рыночная оценка, фиксированная сумма).
6	Разбор типовых земельных споров на основе судебной практики Анализ реальных кейсов из практики судов (Верховного Суда РФ, арбитражных судов, судов общей юрисдикции). Основные типы споров: о границах земельных участков (спору с соседями), о признании права собственности (включая приобретательную давность), о сносе самовольных построек, о возмещении убытков при изъятии земель, об оспаривании кадастровой стоимости. Работа в группах: определение правовой позиции сторон, подбор норм права, прогнозирование судебного решения.
7	Порядок предоставления земельных участков из государственной/муниципальной собственности Моделирование процедуры предоставления участка. Работа с регламентами местной администрации. Составление заявления о предоставлении земельного участка (без торгов и на торгах). Анализ перечня необходимых документов. Разбор оснований для предоставления без торгов. Моделирование этапов: предварительное согласование места размещения объекта, проведение торгов (аукциона), принятие решения о предоставлении. Анализ типичных отказов и их обоснованность.
8	Комплексный кейс: Оформление прав на объект недвижимости и связанный с ним земельный участок Работа со сквозной задачей, охватывающей несколько тем курса. Пример: Клиент приобрел жилой дом. Необходимо: 1) проверить сведения о доме и земельном участке в ЕГРН; 2) определить категорию земель и ВРИ участка; 3) проверить соответствие постройки градостроительным нормам; 4) установить, оформлено ли право собственности на участок под домом (принцип единства судьбы); 5) составить договор купли-продажи дома и земельного участка (или долю в праве); 6) определить перечень документов для регистрации перехода права; 7) рассчитать возможные налоговые последствия. Групповая работа над этапами кейса и презентация решения.

4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Изучение учебной литературы и интернет источников.
2	Подготовка к промежуточной аттестации.
3	Подготовка к текущему контролю.

5. Перечень изданий, которые рекомендуется использовать при освоении дисциплины (модуля).

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	Боголюбов, С. А. Земельное право : учебник для вузов / С. А. Боголюбов. — 10-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 276 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-20683-8	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/558582
2	Ерофеев, Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; под научной редакцией Л. Б. Братковской. — 18-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 573 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-17744-2	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/559566 .
3	Земельное право России : учебник для вузов / А. П. Анисимов, Ю. И. Исакова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под редакцией А. П. Анисимова. — 9-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 287 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-21273-0	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/569474

6. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, которые могут использоваться при освоении дисциплины (модуля).

1. Электронно-библиотечная система Научно-технической библиотеки - МИИТ. <http://library.miit.ru/>

2. Научно-электронная библиотека - <http://elibrary.ru/>

3. Поисковые системы: Yandex, Mail.

4. Портал Федеральной службы по интеллектуальной собственности «Роспатент» <http://www.rupto.ru/ru>

5. Сайт Всемирной организации интеллектуальной собственности WIPO <http://www.wipo.int/portal/ru/>

7. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, необходимого для освоения дисциплины (модуля).

Microsoft Internet Explorer (или другой браузер).

Операционная система Microsoft Windows.

Microsoft Office.

8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю).

Учебные аудитории для проведения учебных занятий, оснащенные компьютерной техникой и наборами демонстрационного оборудования.

9. Форма промежуточной аттестации:

Зачет в 6 семестре.

10. Оценочные материалы.

Оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации, разрабатываются в соответствии с локальным нормативным актом РУТ (МИИТ).

Авторы:

доцент, доцент, к.н. кафедры
«Международный бизнес»

С.В. Воронцова

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН

И.Н. Розенберг

Председатель учебно-методической
комиссии

М.Ф. Гуськова