

**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:

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<p>- 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)</p> <p>- Формирование современной системы прав на землю. Основные этапы кодификации земельного законодательства.</p>
3	<p><b>Правовые формы использования земель. Право собственности на землю</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание права собственности на землю (владение, пользование, распоряжение)</li> <li>- Виды земельной собственности: частная (граждан и юридических лиц), государственная (федеральная и субъектов РФ), муниципальная</li> <li>- Основания возникновения и прекращения права собственности на землю</li> <li>- Ограничения права собственности на землю (публичные сервитуты, зоны с особыми условиями использования территорий - ЗОУИТ).</li> </ul>
4	<p><b>Иные вещные права на земельные участки</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Право постоянного (бессрочного) пользования: субъекты, содержание, особенности</li> <li>- Право пожизненного наследуемого владения: содержание, переход права</li> <li>- Сервитуты: понятие, виды (частный и публичный), основания установления, содержание, регистрация</li> <li>- Аренда земельных участков как основное ограниченное вещное право: договор аренды, сроки, права и обязанности сторон, выкуп.</li> </ul>
5	<p><b>Основания возникновения прав на земельные участки. Предоставление земель из государственной и муниципальной собственности</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Способы возникновения прав: сделки, административные акты, наследование, приобретательная давность</li> <li>- Порядок предоставления земельных участков: без торгов (для определенных целей и категорий лиц) и на торгах (аукцион, конкурс)</li> <li>- Стадии предоставления: подача заявления, предварительное согласование, проведение торгов, принятие решения, формирование участка, регистрация права</li> <li>- Особенности предоставления земель для ИЖС, ЛПХ, предпринимательской деятельности.</li> </ul>
6	<p><b>Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие и значение кадастра недвижимости</li> <li>- ЕГРН как единый источник сведений об объектах недвижимости</li> <li>- Основные сведения, содержащиеся в ЕГРН (характеристики участка, зарегистрированные права, ограничения/обременения, кадастровая стоимость)</li> <li>- Кадастровый учет: порядок проведения, необходимые документы (межевой план, технический план)</li> <li>- Виды кадастровых ошибок</li> <li>- Публичная кадастровая карта.</li> </ul>
7	<p><b>Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Правовая природа и значение государственной регистрации прав</li> <li>- Органы, осуществляющие регистрацию (Росреестр, МФЦ)</li> <li>- Порядок регистрации: подача заявления и документов, правовая экспертиза, внесение записи в ЕГРН, выдача выписки</li> <li>- Регистрируемые права и сделки (собственность, аренда, ипотека, сервитуты, купля-продажа, дарение и т.д.)</li> </ul>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Основания для приостановления и отказа в регистрации</li> <li>- Электронная регистрация.</li> </ul>
8	<p><b>Правовой режим земель: категории и виды разрешенного использования</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Деление земель на категории по целевому назначению (земли населенных пунктов, сельхозназначения, промышленности, особо охраняемых территорий, лесного и водного фонда, запаса)</li> <li>- Понятие и значение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка</li> <li>- Классификатор ВРИ</li> <li>- Порядок установления и изменения категории земли и ВРИ</li> <li>- Правовые последствия нарушения целевого назначения и ВРИ.</li> </ul>
9	<p><b>Правовое регулирование оборота земельных участков. Сделки с землей</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие оборота земельных участков</li> <li>- Особенности оборота земель различных категорий (особенности купли-продажи сельхозземель, земель в составе лесного фонда и т.д.)</li> <li>- Основные виды сделок: купля-продажа, мена, дарение, аренда, ипотека (залог)</li> <li>- Существенные условия договоров с земельными участками</li> <li>- Ограничения оборотоспособности земельных участков</li> <li>- Особенности продажи земельных долей.</li> </ul>
10	<p><b>Плата за землю и оценка недвижимости</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Формы платы за землю: земельный налог (субъекты, объект, налоговая база, ставки, льготы) и арендная плата (порядок определения, индексация)</li> <li>- Кадастровая стоимость земельного участка: понятие, порядок определения (государственная кадастровая оценка), значение (для налога, выкупа, арендной платы)</li> <li>- Оспаривание кадастровой стоимости</li> <li>- Рыночная оценка земельных участков и иной недвижимости.</li> </ul>
11	<p><b>Правовая охрана земель. Ответственность за земельные правонарушения</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Цели и содержание охраны земель</li> <li>- Меры охраны: землеустройство, мониторинг, государственный земельный надзор, производственный и общественный контроль.</li> <li>- Виды земельных правонарушений (нецелевое использование, порча, загрязнение, самовольное занятие, уничтожение межевых знаков и др.)</li> <li>- Виды юридической ответственности за земельные правонарушения: административная, гражданско-правовая, дисциплинарная, уголовная</li> <li>- Порядок привлечения к ответственности.</li> </ul>
12	<p><b>Разрешение земельных споров</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие и виды земельных споров (о границах участков, о признании права, о возмещении убытков, об устранении препятствий в пользовании и др.)</li> <li>- Досудебный порядок урегулирования споров</li> <li>- Подведомственность и подсудность земельных споров</li> <li>- Особенности доказывания в земельных спорах (роль кадастровых данных, межевых планов, заключений экспертов)</li> <li>- Судебная практика по земельным спорам.</li> </ul>
13	<p><b>Правовой режим земель населенных пунктов и градостроительное регулирование</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие и состав земель населенных пунктов</li> <li>- Территориальное зонирование: виды территориальных зон (жилые, общественно-деловые,</li> </ul>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<p>производственные и др.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) как основной документ градостроительного зонирования</li> <li>- Градостроительный регламент и его элементы</li> <li>- Получение разрешительной документации на строительство (разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию)</li> <li>- Понятие объекта капитального строительства и самостроя.</li> </ul>
14	<p><b>Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие, состав и особенности земель сельхозназначения</li> <li>- Субъекты прав на сельхозземли (граждане, КФХ, с/х организации)</li> <li>- Особенности оборота сельхозземель (приоритетное право субъекта РФ, ограничения на приобретение иностранцами)</li> <li>- Земельные доли: понятие, особенности распоряжения</li> <li>- Специфика использования земель для сельхозпроизводства, ЛПХ, садоводства и огородничества.</li> </ul>
15	<p><b>Правовое регулирование недвижимости, связанной с земельными участками (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства)</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Понятие недвижимости в гражданском праве</li> <li>- Единство судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (принцип "superficies solo cedit")</li> <li>- Порядок возникновения и регистрации прав на здания и сооружения</li> <li>- Особенности сделок с объектами незавершенного строительства</li> <li>- Перевод помещений из нежилых в жилые и наоборот</li> <li>- Понятие и виды общего имущества в многоквартирном доме (МКД) и его связь с земельным участком.</li> </ul>
16	<p><b>Актуальные проблемы и тенденции развития законодательства в сфере земельно-имущественных отношений</b></p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Цифровизация земельно-имущественной сферы ("цифровая трансформация Росреестра", электронные услуги, блокчейн)</li> <li>- Упрощение процедур (например, "дачная амнистия", декларативный порядок учета)</li> <li>- Проблемы несоответствия данных в различных реестрах</li> <li>- Борьба с рейдерством и мошенничеством с недвижимостью</li> <li>- Тенденции в регулировании оборота сельхозземель и земель лесного фонда</li> <li>- Влияние международного опыта</li> <li>- Основные направления реформирования земельного и градостроительного законодательства.</li> </ul>

## 4.2. Занятия семинарского типа.

### Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	<p><b>Работа с ЕГРН и Публичной кадастровой картой</b></p> <p>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,</p>

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
	зонирования, территорий с особыми условиями использования (ЗОУИТ). Решение задач на поиск и анализ кадастровой информации.
2	<p><b>Анализ видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков и порядок их изменения</b></p> <p>Работа с Классификатором ВРИ. Определение текущего ВРИ конкретного участка по выписке ЕГРН. 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.</p>
3	<p><b>Составление проекта договора аренды земельного участка</b></p> <p>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.</p>
4	<p><b>Анализ сделок купли-продажи земельных участков</b></p> <p>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.</p>
5	<p><b>Расчет земельного налога и арендной платы</b></p> <p>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).</p>
6	<p><b>Разбор типовых земельных споров на основе судебной практики</b></p> <p>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.</p>
7	<p><b>Порядок предоставления земельных участков из государственной/муниципальной собственности</b></p> <p>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.</p>
8	<p><b>Комплексный кейс: Оформление прав на объект недвижимости и связанный с ним земельный участок</b></p> <p>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;</p>



№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
	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: <a href="https://urait.ru/bcode/558582">https://urait.ru/bcode/558582</a>
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: <a href="https://urait.ru/bcode/559566">https://urait.ru/bcode/559566</a> .
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: <a href="https://urait.ru/bcode/569474">https://urait.ru/bcode/569474</a>

#### 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:

С.В. Воронцова

Согласовано:

Заведующий кафедрой ГГН

И.Н. Розенберг

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.Ф. Гуськова