Частное образовательное учреждение высшего образования
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТЕХНОЛОГИЙ УПРАВЛЕНИЯ И ЭКОНОМИКИ»

| | |
|---|---|
| РАССМОТРЕНО И ОДОБРЕНО | УТВЕРЖДАЮ |
| На заседании кафедры гражданского права и процесса<br>Протокол № 11 от 20.06.2023 г. | Первый проректор<br>С.В. Авдашкевич<br>28.06.2023 |

# РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

| | |
|---|---|
| Дисциплина: | Б1.В.ДВ.03.02 Защита прав в сфере оборота недвижимости |
| Направление подготовки: | 40.03.01 Юриспруденция |
| Направленность (профиль): | Гражданско-правовая |
| Уровень высшего образования: | Бакалавриат |
| Форма обучения: | очная, заочная, очно-заочная |
| | |
| Разработчики: | Кандидат юридических наук, доцент Смирнова Е.М. |

Санкт-Петербург
2023

**1. Цели и задачи дисциплины:**

*Цель освоения дисциплины:*

формирование правовых знаний в сфере оборота недвижимого имущества, умений работы с действующими нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения в сфере сделок с недвижимостью, применение способов защиты прав в сфере оборота недвижимости

*Задачи дисциплины:*

приобретение у студентов знаний в сфере правового регулирования оборота недвижимого имущества;

закрепить навыки в области умений методического руководства правовой работой;

закрепить навыки использования опыта, сформированного юридической практикой;

освоить практику применения решений высших юрисдикционных органов в процессе рассмотрения юридических казусов;

приобретение навыков работы составления договоров, опосредующих оборот недвижимого имущества;

использования различных способов защиты нарушенных или оспоренных прав на недвижимое имущество.

**2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы высшего образования**

| Планируемые результаты освоения ОП ВО (код и содержание компетенций) | Планируемые результаты обучения по ОП ВО (индикаторы достижения компетенций) | Примечание |
|---|---|---|
| ПК-2 Способен обеспечить организацию методического руководства правовой работой в организации, организацию разъяснения действующего законодательства и порядка его применения, организацию оказания правовой помощи структурным подразделениям в претензионной работе, организацию подготовки и передачи необходимых материалов в судебные и арбитражные органы | ПК-2.1 Знает законодательные акты, регламентирующие производственно-хозяйственную и финансовую деятельность предприятия; методические и нормативные материалы по правовой деятельности; порядок заключения и оформления хозяйственных договоров, коллективных договоров, тарифных соглашений; порядок систематизации, учета и ведения правовой документации с использованием современных информационных технологий; основы организации труда, производства и управления; правила и нормы охраны труда. | Требования к должности «Начальник юридического отдела» (Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих) |
| | ПК-2.2 Умеет организовать методическое руководство правовой работой в организации, оказание правовой помощи структурным подразделениям в претензионной работе, подготовку и передачу необходимых материалов в судебные и арбитражные органы. | |
| | ПК-2.3 Владеет навыками организации разъяснения действующего законодательства и порядка его применения | |

| **Планируемые результаты освоения ОП ВО (код и содержание компетенций)** | **Планируемые результаты обучения по ОП ВО (индикаторы достижения компетенций)** | **Примечание** |
|---|---|---|
| ПК-4 Способен организовывать работу по заключению и исполнению гражданско-правовых договоров, в том числе по реализации вещных прав и прав требования на недвижимость; разработке и использованию в профессиональной юридической деятельности иных документов гражданско-правового и процессуального характера | ПК-4.1 Знает основные правила, методы, способы заключения и исполнения гражданско-правовых договоров, разработки и использования в профессиональной юридической деятельности иных документов гражданско-правового и процессуального характера; особенности юридического оформления договоров, направленных на реализацию вещных прав и прав требования на недвижимость. | 09.003 Профессиональный стандарт «Специалист по операциям с недвижимостью» Требования к должности «Начальник юридического отдела» (Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих) Требования к должности «Юрисконсульт» (Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих) |
| | ПК-4.2 Умеет определить оптимальный способ заключения гражданско-правового договора, контроля его исполнения; прогнозировать эффективность использования иных документов гражданско-правового и процессуального характера, разработанных в профессиональной юридической деятельности. | |
| | ПК-4.3 Владеет навыками эффективного распределения обязанностей при заключении и исполнении гражданско-правовых договоров, разработке и использовании в профессиональной юридической деятельности иных документов гражданско-правового и процессуального характера. | |
| ПК-6 Способен оказывать квалифицированную юридическую помощь физическим и юридическим лицам, публично-правовым образованиям в целях восстановления и защиты их прав, свобод и интересов в частноправовых и тесно связанных с ними правоотношениях, в том числе давать квалифицированные юридические заключения и консультации | ПК-6.1 Знает принципы осуществления профессиональной деятельности по оказанию юридической помощи, в том числе бесплатной; требования к составлению документов гражданско-правового и процессуального характера; систему адвокатских образований, их виды, структуру и основные полномочия. | Федеральный закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» Федеральный закон «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» Требования к должности «Начальник юридического отдела» (Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих) |
| | ПК-6.2 Умеет квалифицировать общественные отношения в соответствующей сфере правового регулирования, определять круг обстоятельств, имеющих юридическое значение в конкретной ситуации, а также состав доказательств, их подтверждающих. | |
| | ПК-6.3 Владеет приемами юридического консультирования, оказания правовой помощи на основе действующего законодательства в соответствующей сфере общественных отношений. | |

| Планируемые результаты обучения по ОП ВО (индикаторы достижения компетенций) | Планируемые результаты обучения по дисциплине |
|---|---|
| ПК-2.1. Знает законодательные акты, регламентирующие производственно-хозяйственную и финансовую деятельность предприятия; методические и нормативные материалы по правовой деятельности; порядок заключения и оформления хозяйственных договоров, коллективных договоров, тарифных соглашений; порядок систематизации, учета и ведения правовой документации с использованием современных информационных технологий; основы организации труда, производства и управления; правила и нормы охраны труда. | Знает законодательные акты, методические и нормативные материалы по правовой деятельности в части оборота недвижимого имущества. |
| ПК-2.2. Умеет организовать методическое руководство правовой работой в организации, оказание правовой помощи структурным подразделениям в претензионной работе, подготовку и передачу необходимых материалов в судебные и арбитражные органы. | Умеет организовать методическое руководство в части правовой работы, обладать способностью к оказанию правовой помощи в рамках претензионной работы |
| ПК-2.3. Владеет навыками организации разъяснения действующего законодательства и порядка его применения | Владеет навыками применения и использования акта толкования в юридической деятельности в рамках защиты прав на недвижимое имущество |
| ПК-4.1. Знает основные правила, методы, способы заключения и исполнения гражданско-правовых договоров, разработки и использования в профессиональной юридической деятельности иных документов гражданско-правового и процессуального характера; особенности юридического оформления договоров, направленных на реализацию вещных прав и прав требования на недвижимость. | Знает основные правила, приемы и способы при заключении и исполнении гражданско-правовых договоров и иных документов гражданско-правового и процессуального характера |
| ПК-4.2. Умеет определить оптимальный способ заключения гражданско-правового договора, контроля его исполнения; прогнозировать эффективность использования иных документов гражданско-правового и процессуального характера, разработанных в профессиональной юридической деятельности. | Умеет оптимизировать, эффективно использовать способы заключения гражданско-правовых договоров объектов недвижимости |
| ПК-4.3. Владеет навыками эффективного распределения обязанностей при заключении и исполнении гражданско-правовых договоров, разработке и использовании в профессиональной юридической деятельности иных документов гражданско-правового и процессуального характера. | Владеет навыками эффективного распределения обязанностей при заключении и исполнении документации гражданско-правового и процессуального характера |
| ПК-6.1. Знает принципы осуществления профессиональной деятельности по оказанию юридической помощи, в том числе бесплатной; требования к составлению документов гражданско-правового и процессуального характера; систему адвокатских образований, их виды, структуру и основные полномочия. | Знает принципы осуществления профессиональной деятельности по оказанию юридической помощи, бесплатной юридической помощи,требования к составлению документов гражданско-правового и процессуального характера; систему адвокатских образований, их виды, структуру и основные полномочия. |
| ПК-6.2. Умеет квалифицировать общественные отношения в соответствующей сфере правового регулирования, определять круг обстоятельств, имеющих юридическое значение в конкретной ситуации, а также состав доказательств, их подтверждающих. | Умеет квалифицировать общественные отношения в соответствующей сфере правового регулирования нарушенных или оспоренных прав на недвижимое имущество |
| ПК-6.3. Владеет приемами юридического консультирования, оказания правовой помощи на основе действующего законодательства в соответствующей сфере общественных отношений. | Владеет навыками, приемами оказания правовой помощи и юридического консультирования в сфере защиты нарушенных или оспоренных прав на недвижимое имущество |

## 3. Содержание, объем дисциплины и формы проведения занятий

| № п/п | Наименование темы дисциплины | Компетенции | Оценочные средства текущего контроля | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ЗНАТЬ | УМЕТЬ | ВЛАДЕТЬ |
| | | | ПК-2.1<br>ПК-4.1<br>ПК-6.1 | ПК-2.2<br>ПК-4.2<br>ПК-6.2 | ПК-2.3<br>ПК-4.3<br>ПК-6.3 |
| 1 | Основы правового регулирования оборота недвижимости | ПК-2<br>ПК-4<br>ПК-6 | Тестирование №1 (10) | Доклад, сообщение/ Реферат №1 (10) | Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №1 (20) |
| 2 | Правовой режим недвижимого имущества | ПК-2<br>ПК-4<br>ПК-6 | Тестирование №1 (10) | Доклад, сообщение/ Реферат №1 (10) | Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №1 (20) |
| 3 | Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество | ПК-2<br>ПК-4<br>ПК-6 | Тестирование №1 (10) | Доклад, сообщение/ Реферат №1 (10) | Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №2 (20) |
| 4 | Система договоров, опосредующих оборот недвижимости | ПК-4<br>ПК-6 | Тестирование №2 (10) | Собеседование, опрос/ Контрольная работа №1 (10) | Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №2 (20) |
| 5 | Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним | ПК-2<br>ПК-4<br>ПК-6 | Тестирование №2 (10) | Собеседование, опрос/ Контрольная работа №1 (10) | Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №3 (20) |
| 6 | Юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости | ПК-4<br>ПК-6 | Тестирование №2 (10) | Собеседование, опрос/ Контрольная работа №1 (10) | Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №3 (20) |
| **Количество баллов (100 баллов):** | | | 100 | | |

| Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, курсовая работа |
|---|
| **Тема 1:** Основы правового регулирования оборота недвижимости<br>Система общественных отношений в сфере оборота недвижимости. Субъекты и объекты отношений в сфере оборота недвижимости. Правовое регулирование отношений в сфере оборота недвижимости. Принципы правового регулирования оборота недвижимости. Права и обязанности субъектов в сфере оборота недвижимости. Конституционные основы оборота недвижимости. Международные договоры. Законы и подзаконные акты как источники правового регулирования оборота недвижимости.<br>**Практические занятия/самостоятельная работа:**<br>Правовые обычаи. Роль судебной практики в регулировании оборота недвижимости.<br>**Лабораторная работа: -** |
| **Тема 2:** Правовой режим недвижимого имущества<br>Понятие недвижимой вещи (недвижимого имущества, недвижимости). Особенности недвижимости как товара. Недвижимость как объект права собственности и сделок. Классификация объектов недвижимости. Рынок недвижимости: понятие и особенности. Оборотоспособность недвижимого имущества. Природные объекты как недвижимое имущество. Земельный участок как недвижимость. Здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства как объекты недвижимости. Предприятие как недвижимость. Единый недвижимый комплекс. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости. Правовая основа государственного кадастрового учета недвижимости.<br>**Практические занятия/самостоятельная работа:**<br>Единый государственный реестр недвижимости. Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости).<br>**Лабораторная работа: -** |

| Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, курсовая работа |
|---|
| **Тема 3:** Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество<br>Содержание права собственности на недвижимое имущество. Субъекты и объекты права собственности на недвижимое имущество. Виды и формы собственности на недвижимое имущество. Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество. тельное изъятие недвижимости у собственника. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество. Право аренды. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Право постоянного (бессрочного) пользования. Право безвозмездного пользования. Сервитут.<br>**Практические занятия/самостоятельная работа:**<br>Обременения недвижимого имущества. Ограничения прав на недвижимое имущество.<br>**Лабораторная работа: -** |
| **Тема 4:** Система договоров, опосредующих оборот недвижимости<br>Сделки на рынке недвижимости. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью. Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости. Форма договоров, опосредующих оборот недвижимости. Договор купли-продажи недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости. Мена объектов недвижимости. Договор дарения недвижимого имущества. Договор ренты. Договор пожизненного содержания с иждивением. Договор аренды недвижимого имущества: понятие и объекты. Наем жилого помещения. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества.<br>**Практические занятия/самостоятельная работа:**<br>Договор доверительного управления чужим имуществом. Ипотека (залог недвижимого имущества).<br>**Лабораторная работа: -** |
| **Тема 5:** Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним<br>Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: понятие и правовая природа. Сущность государственной регистрации. Значение государственной регистрации.Практическое занятие прав на недвижимое имущество. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимость. Тенденции развития законодательства о государственной регистрации прав на недвижимость. Объекты государственной регистрации и основные принципы системы регистрации прав на недвижимое имущество. Единый государственный реестр недвижимости. Реестр прав на недвижимость. Государственная регистрация ограничений прав на недвижимость и обременений недвижимого имущества. Полномочия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).<br>**Практические занятия/самостоятельная работа:**<br>Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации.<br>**Лабораторная работа: -** |
| **Тема 6:** Юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости<br>Понятие и основания юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Понятие и состав правонарушения в сфере оборота недвижимости. Виды юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Дисциплинарная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Административная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Уголовная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Незаконные сделки с недвижимостью.<br>**Практические занятия/самостоятельная работа:**<br>Гражданско-правовая, земельно-правовая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости.<br>**Лабораторная работа: -** |
| **Курсовая работа:**<br>не предусмотрено учебным планом |

*Очная форма обучения*

| Вид учебной работы | Всего часов | Семестр 6 |
|---|---|---|
| Аудиторные занятия (АЗ): | 36 | 36 |
| Лекционные занятия (Лек) | 18 | 18 |
| Лабораторные занятия (Лаб) | 0 | 0 |
| Практические занятия (Пр) | 18 | 18 |
| Самостоятельная работа студента (СР) | 65 | 65 |
| Курсовая работа | 0 | 0 |
| Другие виды самостоятельной работы* | 65 | 65 |
| Контроль самостоятельной работы (КСР) | 7 | 7 |
| Контактная работа (КоР) | 43 | 43 |
| Форма промежуточной аттестации | 0 | Зачет |

| Вид учебной работы | Всего часов | Семестр 6 |
|---|---|---|
| Подготовка к экзамену и сдача экзамена (СР, КоР) | 0 | 0 |
| Общая трудоемкость дисциплины, часы/ЗЕТ | 108/3 | 108/3 |

* Подготовка к аудиторным занятиям, подготовка к зачету (при наличии)

| № | Наименование темы дисциплины | Семестр/ Курс | Количество учебных часов | | | | Практическая подготовка |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | В том числе по видам аудиторных занятий | | | СР | |
| | | | Лек | Пр | Лаб | | |
| 1 | Основы правового регулирования оборота недвижимости | 6 | 2 | 2 | 0 | 10 | 2 |
| 2 | Правовой режим недвижимого имущества | 6 | 2 | 4 | 0 | 10 | 4 |
| 3 | Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество | 6 | 4 | 2 | 0 | 10 | 2 |
| 4 | Система договоров, опосредующих оборот недвижимости | 6 | 4 | 4 | 0 | 12 | 4 |
| 5 | Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним | 6 | 2 | 2 | 0 | 10 | 2 |
| 6 | Юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости | 6 | 4 | 4 | 0 | 13 | 4 |
| | | Итого: | 18 | 18 | 0 | 65 | 18 |

* Практическая подготовка при реализации дисциплин организована путем проведения практических занятий и (или) выполнения лабораторных и (или) курсовых работ и предусматривает выполнение работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

*Заочная форма обучения*

| Вид учебной работы | Всего часов | Семестр 7 |
|---|---|---|
| Аудиторные занятия (АЗ): | 8 | 8 |
| Лекционные занятия (Лек) | 4 | 4 |
| Лабораторные занятия (Лаб) | 0 | 0 |
| Практические занятия (Пр) | 4 | 4 |
| Самостоятельная работа студента (СР) | 91 | 91 |
| Курсовая работа | 0 | 0 |
| Другие виды самостоятельной работы* | 91 | 91 |
| Контроль самостоятельной работы (КСР) | 5 | 5 |
| Контактная работа (КоР) | 13 | 13 |
| Форма промежуточной аттестации | 0 | Зачет |
| Подготовка к экзамену/зачету и сдача экзамена/зачета (СР, КоР) | 4 | 4 |
| Общая трудоемкость дисциплины, часы/ЗЕТ | 108/3 | 108/3 |

* Подготовка к аудиторным занятиям

| № | Наименование темы дисциплины | Семестр/ Курс | Количество учебных часов | | | | Практическая подготовка |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | В том числе по видам аудиторных занятий | | | СР | |
| | | | Лек | Пр | Лаб | | |
| 1 | Основы правового регулирования оборота недвижимости | 7 | 2 | 2 | 0 | 15 | 2 |
| 2 | Правовой режим недвижимого имущества | 7 | 0 | 0 | 0 | 15 | 4 |
| 3 | Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество | 7 | 0 | 0 | 0 | 15 | 2 |
| 4 | Система договоров, опосредующих оборот недвижимости | 7 | 0 | 0 | 0 | 15 | 4 |
| 5 | Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним | 7 | 0 | 0 | 0 | 15 | 2 |
| 6 | Юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости | 7 | 2 | 2 | 0 | 16 | 4 |
| | | Итого: | 4 | 4 | 0 | 91 | 18 |

* Практическая подготовка при реализации дисциплин организована путем проведения практических занятий

и (или) выполнения лабораторных и (или) курсовых работ и (или) путем выделения часов из часов, отведенных на самостоятельную работу, и предусматривает выполнение работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

*Очно-заочная форма обучения*

| Вид учебной работы | Всего часов | Семестр 7 |
|---|---|---|
| Аудиторные занятия (АЗ): | 18 | 18 |
| Лекционные занятия (Лек) | 8 | 8 |
| Лабораторные занятия (Лаб) | 0 | 0 |
| Практические занятия (Пр) | 10 | 10 |
| Самостоятельная работа студента (СР) | 86 | 86 |
| Курсовая работа | 0 | 0 |
| Другие виды самостоятельной работы* | 86 | 86 |
| Контроль самостоятельной работы (КСР) | 4 | 4 |
| Контактная работа (КоР) | 22 | 22 |
| Форма промежуточной аттестации | 0 | Зачет |
| Подготовка к экзамену и сдача экзамена (СР, КоР) | 0 | 0 |
| Общая трудоемкость дисциплины, часы/ЗЕТ | 108/3 | 108/3 |

* Подготовка к аудиторным занятиям, подготовка к зачету (при наличии)

| № | Наименование темы дисциплины | Семестр/ Курс | Количество учебных часов | | | | Практическая подготовка |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | В том числе по видам аудиторных занятий | | | СР | |
| | | | Лек | Пр | Лаб | | |
| 1 | Основы правового регулирования оборота недвижимости | 7 | 2 | 2 | 0 | 14 | 2 |
| 2 | Правовой режим недвижимого имущества | 7 | 0 | 2 | 0 | 14 | 4 |
| 3 | Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество | 7 | 0 | 2 | 0 | 14 | 2 |
| 4 | Система договоров, опосредующих оборот недвижимости | 7 | 2 | 0 | 0 | 14 | 4 |
| 5 | Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним | 7 | 2 | 2 | 0 | 14 | 2 |
| 6 | Юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости | 7 | 2 | 2 | 0 | 16 | 4 |
| | | Итого: | 8 | 10 | 0 | 86 | 18 |

* Практическая подготовка при реализации дисциплин организована путем проведения практических занятий и (или) выполнения лабораторных и (или) курсовых работ и (или) путем выделения часов из часов, отведенных на самостоятельную работу, и предусматривает выполнение работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

## 4. Способ реализации дисциплины

Без использования онлайн-курса.

## 5. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:

*Основная литература:*

1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ОБОРОТ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ. Учебное пособие для вузов / Сапёров С. А., 2022 г. - 394 с. - ISBN 978-5-534-14317-1 – Режим доступа: https://urait.ru/book/pravovoe-regulirovanie-zemelnyh-i-gradostroitelnyh-otnosheniy-oborot-i-ispolzovanie-nedvizhimosti-496950

2. ПРАВО НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ПРАВА НА НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ: ОБЩИЕ ПРОБЛЕМЫ. Учебное пособие для вузов / Алексеев В. А. - Российская государственная академия интеллектуальной собственности (г. Москва)., 2022 г. - 164 с. - ISBN 978-5-534-13418-6 – Режим доступа: https://urait.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-

federacii-prava-na-nedvizhimye-veschi-obschie-problemy-497318

3. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 4-е изд., пер. и доп. Учебник и практикум для вузов / Корнеева И. Л. - Международный институт экономики и права (г.Москва), 2022 г. - 450 с. - ISBN 978-5-534-12005-9 – Режим доступа: https://urait.ru/book/zhilischnoe-pravo-rossiyskoy-federacii-488684

*Дополнительная литература:*

1. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО. Учебное пособие для вузов / Аверьянова М. И. - Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (г. Москва)., 2022 г. - 218 с. - ISBN 978-5-534-07057-6 – Режим доступа: https://urait.ru/book/zhilischnoe-pravo-494293

2. ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО. ПРАКТИКУМ. Учебное пособие для вузов / Николюкин С. В. - Российский государственный университет правосудия (г. Москва)., 2022 г. - 275 с. - ISBN 978-5-534-06983-9 – Режим доступа: https://urait.ru/book/zhilischnoe-pravo-praktikum-494266

3. ПРАВО НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ 2-е изд., испр. и доп. Учебное пособие для вузов / Алексеев В. А. - Российская государственная академия интеллектуальной собственности (г. Москва)., 2022 г. - 487 с. - ISBN 978-5-534-13103-1 – Режим доступа: https://urait.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-federacii-ponyatie-i-vidy-nedvizhimyh-veschey-493355

**6. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения**

1. Операционная система
2. Пакет прикладных офисных программ
3. Антивирусное программное обеспечение
4. LMS Moodle
5. Вебинарная платформа

**7. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», информационных справочных систем и профессиональных баз данных, необходимых для освоения дисциплины**

1. ibooks.ru : электронно-библиотечная система [Электронный ресурс] : профессиональная база данных. - Режим доступа: https://ibooks.ru. - Текст: электронный
2. Электронно-библиотечная система СПбУТУиЭ : электронно-библиотечная система [Электронный ресурс] : профессиональная база данных. - Режим доступа: http://libume.ru. - Текст: электронный
3. Юрайт : электронно-библиотечная система [Электронный ресурс] : профессиональная база данных. - Режим доступа: https://urait.ru. - Текст: электронный
4. eLibrary.ru : научная электронная библиотека [Электронный ресурс] : профессиональная база данных. - Режим доступа: http://elibrary.ru. - Текст: электронный
5. Архив научных журналов НЭИКОН [Электронный ресурс] : профессиональная база данных. - Режим доступа: arch.neicon.ru. - Текст: электронный
6. КиберЛенинка : научная электронная библиотека [Электронный ресурс] : информационная справочная система. - Режим доступа: http://cyberleninka.ru. - Текст: электронный
7. Лань : электронно-библиотечная система [Электронный ресурс] : профессиональная база данных. - Режим доступа: https://e.lanbook.com. - Текст: электронный
8. Официальный Интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс] : информационная справочная система. - Режим доступа: http://pravo.gov.ru. - Текст: электронный
9. Наука права [Электронный ресурс] : информационная справочная система . - Режим доступа: https://naukaprava.ru. - Текст: электронный
10. Конституционный Суд РФ [Электронный ресурс] : информационная справочная система

. - Режим доступа: http://www.ksrf.ru. - Текст: электронный

11. Гарант: профессиональная база данных . - Режим доступа: https://www.garant.ru/. - Текст: электронный

12. Министерство юстиции Российской Федерации: профессиональная база данных. - Режим доступа: https://minjust.gov.ru/ru. - Текст: электронный

13. Верховный Суд РФ: профессиональная база данных . - Режим доступа: http://www.supcourt.ru/. - Текст: электронный

14. Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека: профессиональная база данных . - Режим доступа: https://www.rospotrebnadzor.ru. - Текст: электронный

15. Официальный сайт Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации : профессиональная база данных. - Режим доступа: http://ombudsmanrf.org. - Текст: электронный

**8. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

1. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа - практических занятий, для групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оборудованная: рабочими местами для обучающихся, оснащенными специальной мебелью; рабочим местом преподавателя, оснащенным специальной мебелью, персональным компьютером с возможностью подключения к сети «Интернет» и доступом к электронной информационно-образовательной среде Университета; техническими средствами обучения - мультимедийным оборудованием (проектор, экран, колонки) и маркерной доской; лицензионным программным обеспечением

2. При применении электронного обучения, дистанционных образовательных технологий используются: виртуальные аналоги учебных аудиторий - вебинарные комнаты на вебинарных платформах, рабочее место преподавателя, оснащенное персональным компьютером (планшет, мобильное устройство) с возможностью подключения к сети «Интернет», доступом к электронной информационно-образовательной среде Университета и к информационно-образовательному порталу Университета umeos.ru, веб-камерой, микрофоном и гарнитурой (в т.ч. интегрированными в устройствами), программным обеспечением; рабочее место обучающегося оснащено персональным компьютером (планшет, мобильное устройство) с возможностью подключения к сети «Интернет», доступом к электронной информационно-образовательной среде Университета и к информационно-образовательному порталу Университета umeos.ru, веб-камерой, микрофоном и гарнитурой (в т.ч. интегрированными в устройства). Авторизация на информационно-образовательном портале Университета umeos.ru и начало работы осуществляются с использованием персональной учетной записи (логина и пароля). Лицензионное программное обеспечение

3. Помещение для самостоятельной работы, оборудованное специальной мебелью, персональными компьютерами с возможностью подключения к сети «Интернет» и доступом к электронной информационно-образовательной среде Университета, лицензионным программным обеспечением

**9. Оценочные материалы по дисциплине**

Описание оценочных средств (показатели и критерии оценивания, шкалы оценивания) представлено в приложении к основной профессиональной образовательной программе «Каталог оценочных средств текущего контроля и промежуточной аттестации».

Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности приводятся в соответствующих методических материалах и локальных нормативных актах Университета.

Для оценивания учебных достижений студентов в Университете действует балльно-рейтинговая система.

Если оценка, соответствующая набранной в семестре сумме рейтинговых баллов, удовлетворяет студента, то она является итоговой оценкой по дисциплине при проведении

промежуточной аттестации в форме экзамена/зачета с оценкой/зачета.

Условием сдачи экзамена/зачета с оценкой/зачета с целью повышения итоговой оценки по дисциплине является сдача студентом экзамена, за который он получает экзаменационные баллы без учета баллов, полученных за текущий контроль:

**Шкала оценивания учебных достижений по дисциплине,завершающейся зачетом без оценки**

| Баллы по дисциплине | 60 и менее | | 61-73 | | 74-90 | | 91-100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Итоговая оценка по дисциплине | Незачет | | Зачет | | | | |
| Баллы в международной шкале ECTS с буквенным обозначением уровня | 50 и менее | 51-60 | 61-67 | 68-73 | 74-83 | 84-90 | 91-100 |
| | F | Fx | E | D | C | B | A |
| Уровень сформированности компетенций | Не сформированы | | Пороговый | | Высокий | | Повышенный |

**Шкала оценивания учебных достижений по дисциплине, завершающейся экзаменом/ зачетом с оценкой**

| Баллы по дисциплине | 60 и менее | | 61-73 | | 74-90 | | 91-100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Итоговая оценка по дисциплине | Неудовлетворительно | | Удовлетворительно | | Хорошо | | Отлично |
| Баллы в международной шкале ECTS с буквенным обозначением уровня | <50 | 51-60 | 61-67 | 68-73 | 74-83 | 84-90 | 91-100 |
| | F | Fx | E | D | C | B | A |
| Уровень сформированности компетенций | Не сформированы | | Пороговый | | Высокий | | Повышенный |

### 9.1. Типовые контрольные задания для текущего контроля

**Собеседование, опрос/Контрольная работа №1**

**Вариант 1**

1. Последствия недействительности сделок с недвижимым имуществом: общие положения, виды реституции.
2. Дарение жилого помещения или иного недвижимого имущества в общеполезных целях (пожертвование).
3. Правовое регулирование договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением.
4. Особенности сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.
5. Оспоримые сделки с недвижимым имуществом: виды и основание их недействительности.

**Вариант 2**

1. Понуждение к государственной регистрации как особый способ защиты нарушенного права.
2. Особенности государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства.
3. Особенности государственной регистрации права собственности на помещения в многоквартирном доме и ином подобном объекте.
4. Особенности государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости в порядке «дачной амнистии».
5. Единый государственный реестр недвижимости: разделы, сведения, подлежащие внесению.

**Вариант 3**

1. Дисциплинарная ответственность за нарушение законодательства в области оборота недвижимости.
2. Ответственность регистрационного органа и государственного регистратора при кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество.
3. Гражданско-правовая ответственность за правонарушения в области оборота недвижимости.
4. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом

5. Административная ответственность за нарушение законодательства в области оборота недвижимости.

**Доклад, сообщение/Реферат №1:**

1. Права и обязанности субъектов в сфере оборота недвижимости.
2. Законы и подзаконные акты как источники правового регулирования оборота недвижимости.
3. Роль судебной практики в регулировании оборота недвижимости.
4. Правовое регулирование отношений в сфере оборота недвижимости.
5. Принципы правового регулирования оборота недвижимости.
6. Природные объекты как недвижимое имущество.
7. Здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства как объекты недвижимости.
8. Рынок недвижимости: понятие и особенности.
9. Недвижимость как объект права собственности и сделок.
10. Оборотоспособность недвижимого имущества.
11. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество.
12. Право постоянного (бессрочного) пользования.
13. Обременения недвижимого имущества.
14. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество.
15. Виды и формы собственности на недвижимое имущество.

**Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №1:**
**Игра на тему "Основы правового регулирования оборота недвижимости"**

Цель игры – выработка умений целесообразно, самостоятельно применять знания по изученной теме в комплексе новых ситуаций

Условия игры:

- студенты учебной группы делятся на 4 команды и выбирают капитанов команд.
- каждая команда принимает участие во всех проводимых конкурсах.
- при ответах на вопросы принимается коллективный ответ.
- за каждый полный ответ на вопрос и выполненное задание команда получает 1 балл, за неполный ответ – 0,5 балла, за неправильный ответ или отказ отвечать – 0 баллов (оценивают преподаватель и два эксперта – наиболее подготовленные студенты данной группы).
- при необходимости определения команды-победителя задаются дополнительные вопросы преподавателем.

**Ход игры:**

1. Конкурс «Ошибка»

Каждая команда получает (по жребию) текст с ошибкой. Ее необходимо найти и исправить. Проверяют и оценивают эксперты/преподаватель.

2. Конкурс «Кроссворд»

Каждая команда выделяет по 2 человека для участия в этом конкурсе. Им предлагается один и тот же кроссворд. Команда получает столько очков, сколько отгадает слов кроссворда. Кроссворд отгадывается в течение 10 минут, а в это время другие члены команд принимают участие в следующих конкурсах.

3. Конкурс «Правовые пиктограммы»

Пиктограмма – рисуночное письмо, в котором зашифровано какое-то послание.

Команда выбирает две статьи из гражданского кодекса в которых содержится информация о правовом регулировании оборота недвижимости и «зашифровать» их в рисунках. После завершения другая команда должна угадать, о каких статьях в рисунках идет речь.

Время на размышление и работу – 10 минут.

4. Конкурс «Коллекция анаграмм»

Из предложенных анаграмм составить слова, например:

1. ОЬСЖИТВДИМЕН (недвижимость)
2. ИЖЕЕУСНРОО (сооружение)
3. ЩМТСОВЕИУ (имущество)
4. УТНАВЯРСАСДОЕГН СРЕИЦАИЯГТР (государственная регистрация)
5. ДИЙНЫЕ МЫИЕЙВНЖДИ ЕСКПОМЛК (единый недвижимый комплекс)

Команда, которая быстрее и правильно справится с заданием – получает балл.

5. Конкурс «Поиск»

Найти в судебной практике дела с положительным и отрицательным решением суда о том, являются ли линейные объекты недвижимостью (и следует ли распространять на них правовой режим недвижимого имущества). К линейным объектам относятся: линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автодороги, линии ж/д и т.д. Высказать свое мнение: аргументы «за» и аргументы «против».

6. Подведение итогов.

**Игра на тему "Правовой режим недвижимого имущества"**

1. ООО «Фокус» - владелец трехэтажного нежилого здания, являющегося объектом незавершенного строительства, решило сдать в аренду под офисы нежилые помещения 1 этажа здания. При заключении договора аренды под офис ИП Кириллов засомневался в возможности ООО "Фокус" сдавать в аренду нежилые помещения в составе объекта незавершенного строительства. Однако юрист ООО "Фокус" пояснил, что данный объект незавершенного строительства зарегистрирован в установленном порядке, кроме того у здания нед остроена только крыша, а сдаваемые офисы находятся на 1 этаже. ИП Кириллов обратился за разъяснениями к знакомому юристу.

*Какие разъяснения должен дать юрист?*

2. Иванов является собственником земельного участка площадью 900 кв. м с кадастровым номером <...>: 1 Петров является собственником земельного участка площадью 1300 кв. м с кадастровым номером <...> : 2 Между сторонами возник спор по местоположению смежной границы между участками. В целях уточнения границ своего земельного участка Петров заказал проведение кадастровых работ. О проведении данных работ Иванов не извещался, в связи с чем он был лишен возможности присутствовать при межевании и представлять свои возражения по местоположению смежной границы. В результате межевания площадь земельного участка с кадастровым номером <...>: 2 не обоснованно увеличилась по сравнению с правоустанавливающим документом. Иванов обратился в районный суд с исковыми требованиями к Петрову, ФГБУ «ФКП Росреестра», Управлению Росреестра о признании результатов межевания земельного участка недействительными, исключении из реестра объектов недвижимости сведений о границах земельного участка, об определении границ земельного участка.

*Какие были допущены нарушения Петровым при уточнении местоположения границ принадлежащего ему земельного участка? Какое место в системе способов защиты прав занимает признание результатов межевания земельного участка недействительными?*

**Тестирование №1**

**Вариант 1**

1. В рамках какого права появились первые задатки термина «недвижимость»?

а) римского права

б) гражданского права

в) современного права

2. Где впервые упоминается понятие «недвижимость»?
а) «Основы гражданского законодательства» 1991 г.
б) Указ Петра I «О единонаследии» 1714 г.
в) Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» 1990 г.
3. Какой принцип НЕ относится к принципам правового регулирования недвижимости?
а) принцип экономической обоснованности управленческих решений
б) принцип восстановления нарушенных прав
в) принцип профессионализма
4. Что помогает отделить отдельные объекты недвижимости от большинства недвижимого имущества?
а) наличие права, стоимость объекта недвижимости
б) наличие права, возможность физического обособления, назначение объекта
в) назначение и местоположение объекта недвижимости
5. Какова функция рынка недвижимости в экономике государства?
а) стимулирующая
б) эффективное решение социальных задач в отношении полезных свойств недвижимости
в) контролирует поступление недвижимости на рынок недвижимости
6. К числу экономико-функциональных принципов относится:
а) принцип всеобщности
б) принцип реальности
в) принцип удобности
7. Какой нормативный правовой акт регулирует понятие недвижимости?
а) Гражданский кодекс
б) Закон «О государственной регистрации недвижимости»
в) Налоговый кодекс
г) Закон «Об оценочной деятельности в РФ»
8. Что такое право собственности на землю?
а) право изменять по своему усмотрению назначение земельного участка, стоимость, конфигурацию
б) право продавать, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду, а также распоряжаться иным способом
в) право продавать, сдавать в аренду, возводить здания и др. сооружения, изменять конфигурацию
9. Каким документом удостоверяется государственная регистрация прав на недвижимое имущество?
а) постановлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество
б) свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество
в) техническим паспортом, удостоверяющим права на недвижимое имущество
10. Титул, предоставляющий наибольшее количество прав субъекту
а) аренда
б) распоряжение
в) собственность
г) пользование
д) владение

**Вариант 2**

1. Какой нормативный правовой акт регулирует понятие недвижимости?
а) Гражданский кодекс
б) Закон «О государственной регистрации недвижимости»
в) Налоговый кодекс
г) Закон «Об оценочной деятельности в РФ»
2. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации?

а) право собственности
б) право оперативного управления
в) право на переход вещи по наследству или по завещанию
г) право владения
д) ипотека
е) сервитут
ж) право пользования
з) право управления

3. Единый государственный реестр недвижимости состоит из …
а) информации об объектах недвижимости кадастровых округов, ведение которых осуществляется на электронных носителях;
б) информации о формах государственных реестров земель кадастровых районов, содержащих сведения о ранее учтенных земельных участках, и журналов учета кадастровых номеров кадастровых районов на бумажных носителях
в) информации о дежурной кадастровой карты и кадастровых дел на электронных носителях
г) информации о совокупности межевых планов, ведение которых осуществляется на электронных носителях; иных документов, содержащих сведения о ранее учтенных земельных участках

4. Что является доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество в ЕГРН?
а) государственная регистрация права
б) гражданско-правовой договор
в) государственный кадастровый учет недвижимого имущества
г) присвоение кадастрового номера
д) свидетельство о праве на наследство

5. В соответствии с каким ПНА взимается государственная пошлина за государственную регистрацию права?
а) Бюджетный кодекс РФ
б) Налоговый кодекс РФ
в) Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»
г) Федеральный закон «О национальной платежной системе»
д) Гражданский кодекс
е) Градостроительный кодекс

6. Какие объекты недвижимости не включены в гражданский оборот?
а) вновь создаваемые объекты
б) вновь созданные объекты
в) самовольная постройка
г) объекты, имеющие собственника

7. Объект незавершенного строительства – это…
а) объект капитального строительства, который не введен в эксплуатацию, нет разрешения на ввод в эксплуатацию
б) объект капитального строительства, который еще не принят на кадастровый учет
в) строящийся объект, в отношении которого полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичной им работы

8. Кадастровому учету подлежат следующие объекты недвижимости:
а) земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства
б) земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства
в) земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания.

9. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет:
а) правоустанавливающее значение
б) право подтверждающее значение
в) об ответы верные
10. Отличительными особенностями зданий сооружений как объектов недвижимости являются:
а) правомерность возведения и пригодность для эксплуатации по назначению
б) особое функциональное назначение
в) правомерность возведения

**Вариант 3**

1. Что такое право собственности на землю?
а) право изменять по своему усмотрению назначение земельного участка, стоимость, конфигурацию
б) право продавать, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду, а также распоряжаться иным способом
в) право продавать, сдавать в аренду, возводить здания и др. сооружения, изменять конфигурацию
2. Распространяется ли право собственности на водные объекты, находящиеся в границах земельного участка?
а) нет
б) только право собственности Российской Федерации
в) да, если иное не установлено законом.
3. Сколько существует вещих прав на земельные участки?
а) 5
б) 7
в) 6
4. Основаниями принудительного прекращения права собственности являются:
а) конфискация и реквизиция
б) гибель имущества
в) взыскание на собственность должника по обязательствам при наличии судебного решения
г) отказ собственника от права собственности
д) выкуп бесхозяйных домашних животных с возмещением их собственности
е) приватизация
5. Вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица – это …
а) сервитут
б) право застройки
в) ипотека
г) право оперативного управления
6. В зависимости от _____право частной собственности граждан включает следующие виды прав: право частной собственности граждан на земельные участки; право частной собственности граждан на жилые помещения; право частной собственности граждан на домашних животных и т.п.
а) специфики охраняемого объекта
б) оснований возникновения
в) вида субъекта
7. Моментом возникновения права собственности на недвижимое имущество считается?
а) момент государственной регистрации имущества
б) момент приобретения недвижимого имущества
в) момент приобретения земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество
8. Право собственности прекращается в случае:
а) отказа собственника от права собственности
б) гибели или уничтожения имущества

в) при утрате права собственности, в иных случаях, предусмотренных законом
г) все перечисленное

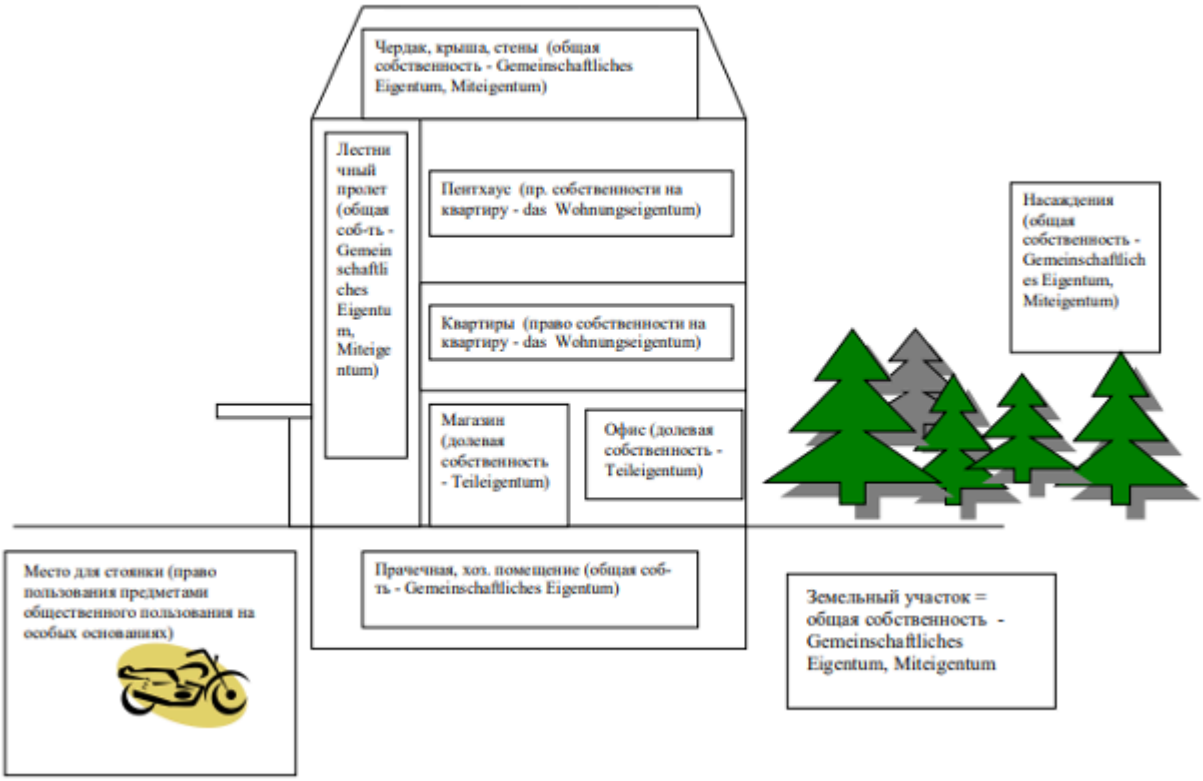
9. Изъятие имущества в интересах общества, в случаях, носящих чрезвычайный характер по решению государственных органов власти, с выплатой стоимости имущества – это ….
а) приватизация
б) реквизиция
в) конфискация
г) реституция

10. Кто может выступать субъектами права собственности?
а) муниципальные предприятия на праве оперативного управления
б) муниципальные предприятия на праве хозяйственного ведения
в) муниципальные образования
г) все перечисленное

**Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №2**

**Вариант 1**

Ознакомьтесь со схемой «Право собственности на помещения в многоквартирном доме по праву ФРГ» (подготовлена с использованием: Klunzinger, E. 13 Einführung in das Bürgerliche Recht: Grundkurs für Studierende der Rechts- und Wirtschaftswissenschaften. – 12., überarb. und erw. Aufl. – München: Verlag Franz Vahlen, 2004. S. 506):




Сравните германское правовое понимание проблемы правообъектности помещения с ее российским пониманием. Представьте сравнение в виде правового заключения.

**Вариант 2**

1. АО «Гектор» заключило с ООО «Рустика» договор купли-продажи, по которому продало последнему скважину минеральной воды, используемой в лечебных целях. Скважина была построена продавцом соблюдением требований законодательства, располагалась на принадлежащем ему участке и числилась на его балансе. Прокурор области, на территории которой находилась скважина минеральной воды, обратился с иском о признании данного

договора не действительным, ссылаясь на то, что согласно закону РФ «О недрах» эта скважина относится к недрам и, будучи объектом, изъятым из оборота, может принадлежать на праве собственности только государству. В то же время ООО «Рустика» предъявило иск к АО «Гектор», в котором потребовало передачи ему вместе со скважиной минеральной воды здание насосной станции. Свои требования ООО «Рустика» основывало на том, что здание насосной станции и скважина минеральной воды представляют собой единую сложную вещь. Это, по мнению ООО «Рустика», следует из того, что здание насосной станции построено в непосредственной близости от скважины и предназначено исключительно для ее эксплуатации. При этом расположение здания таково, что строительство другого здания насосной станции или установление насосов для ее эксплуатации иным образом полностью исключено. Возражая против требований ООО «Рустика», АО «Гектор» утверждало, что, поскольку в заключенном между ними договоре речь не шла о продаже здания насосной станции, а предмет договора купли-продажи недвижимости считается определенным только в том случае, когда продаваемый объект четко прописан, между сторонами отсутствует договор купли-продажи здания и оно не подлежит передаче. Вместе с тем АО «Рустика» урегулировать вопрос посредством переговоров, сообщив, что в любой момент готово продать ему здание насосной станции.

*Определите нормы законодательства для разрешения спора. Определите вид недвижимого имущества в зависимости от различных оснований классификаций. Разрешите возникший спор.*

2. Между ИП Ярмаркиным и ИП Кремневым был заключен договор аренды, по которому Ярмаркин передал за плату во временное владение и пользование Кремневу склад. В соответствии с договором, срок аренды составлял полгода. Кремнев своевременно вносил арендную плату по договору, однако возвратил склад Ярморкину не через полгода, а через семь месяцев. Ярморкин потребовал от Кремнева внести арендную плату за месяц, т. к. арендованное имущество находилось у Кремнева на один месяц больше, чем срок указанный в договоре. Кремнев отказался, мотивируя свой отказ, тем, что в договоре отсутствовало соглашение о неустойке за несвоевременный возврат арендованного имущества.

*Определите роль срока в арендных отношениях. Разрешите спор.*

**Деловая и (или) ролевая игра/Кейс-задача №3**

**Вариант 1**

1.Арбитражный суд принял решение о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости от ОАО "Фикс" к ООО "Фокс". При правовой экспертизе документов, представленных на государственную регистрацию прав, установлено, что права ОАО "Фикс" не были зарегистрированы в ЕГРП.

*Подлежит ли государственной регистрации право собственности ООО "Фокс"?*

2. Решением арбитражного суда сделка купли-продажи нежилого помещения признана недействительной, правоприобретатель обязан возвратить имущество правоотчуждателю. До обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, правоприобретатель по сделке ликвидирован и не исполнил решение суда – не оформил акт о возврате имущества.

*Подлежит ли государственной регистрации право собственности правоотчуждателя по сделке?*

**Вариант 2**

1. ИП обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления о привлечении его к административной ответственности по ч.2 ст.20.4 КоАП РФ в виде штрафа в размере 20 000 руб. Заявитель указал, что вменяемые нарушения пожарных правил не относятся к осуществляемой им как предпринимателем деятельности, т.к. принадлежащее ему помещение является квартирой многоквартирного жилого дома и к гостиницам, минигостиницам, отелям не относится, полностью соответствует противопожарным требованиям, предъявляемым к квартирам; деятельность по сдаче внаем помещения его собственником не является услугой гостиницы, мини-гостиницы, отеля, соответствующие

требования к такой деятельности также не применимы; на указанные жилые помещения не распространяются противопожарные правила, обязательные для общественных и административных помещений. Представитель органа пожнадзора указал, что в ходе внеплановой проверки объекта недвижимости по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Орбели, д.9, в кв.№№ 1, 2, 3 и кв. №4 (помещения мини-гостиницы "Хостел "Солнышко"), принадлежащих ИП, были выявлены множественные нарушения обязательных противопожарных требований в ходе оказании гостиничных услуг, в связи с чем собственник помещений привлечен к административной ответственности.

Какое решение должен принять суд?

2. К адвокату за консультацией обратился Понтильев А.В. Он собирался приобрести несколько объектов коммерческой недвижимости (офисные помещения) и стоял перед выбором ее оформления: на ООО, где он являлся генеральным директором, на себя, как ИП или на себя, как физическое лицо. Его беспокоил вопрос оптимального оформления покупки недвижимого имущества, например, в части минимизации налоговой нагрузки, снижения рисков владения, споров с будущими арендаторами и т.п.

*На основе анализа действующего законодательства сформулируйте соответствующую рекомендацию.*

3. ООО обратилось в АС Свердловской области с иском к МУП об истребовании из чужого незаконного владения объекта недвижимости - производственного здания. В ходе судебного разбирательства было установлено, что сторонами заключен договор продажи указанной недвижимости и зарегистрирован в порядке ст.551 ГК РФ переход права собственности на здание от предприятия к обществу. Однако передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществлены не были.

*На основании норм ГК РФ дайте правовую оценку фактическим обстоятельствам дела в целях определения того, имеются ли условия для удовлетворения, заявленного обществом к предприятию виндикационного требования (ст.ст.301 и 302 ГК РФ) или покупателю необходимо было избрать другой способ защиты своего права – заявить требование к продавцу о передаче ему объекта недвижимости по договору (ст. 398 ГК РФ).*

## Тестирование №2

**Вариант 1**

1. Когда договоры аренды недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации?

а) если он заключается на срок не менее 1 года

б) в любом случае

в) если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо

2. Кому может принадлежать право хозяйственного ведения имущества?

а) только государственным унитарным предприятиям

б) только государственным и муниципальным унитарным предприятиям

в) указанным субъектам, а также иным, если это предусмотрено законом или решением собственника

3. Если в договоре купли-продажи недвижимости не указана цена этого имущества:

а) договор считается не заключенным

б) продажа имущества осуществляется по цене, обычно взимаемой при сравниваемы обстоятельствах за аналогичное имущество

в) данный договор сохраняет правовую силу, но квалифицируется как договор ренты

4. При продаже предприятия должника при применении процедур несостоятельности (банкротства) в состав предприятия включаются

а) денежные обязательства и обязательные платежи, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом

б) все обязательства, которые возникли до принятия заявления о признании должника банкротом

в) обязательства, предусмотренные планом внешнего управления

5. При аренде какого объекта недвижимости, неотделимые улучшения, произведенные независимо от разрешения арендодателя, как правило, подлежат возмещению
а) здание
б) предприятие как единый имущественный комплекс
в) жилое помещение
6. Если продажа государственного или муниципального предприятия посредством аукциона не состоялась, применяется следующий способ приватизации
а) продажа на аукционе
б) продажа на конкурсе
в) продажа посредством публичного предложения
7. В каком договоре некоммерческие организации вправе быть получателями рентных платежей?
а) пожизненной ренты
б) пожизненной ренты с иждивением
в) постоянной ренты
8. Рентные платежи, предусмотренные только в форме денежных средств установлены для
а) договора постоянной ренты
б) договора пожизненной ренты
в) договора пожизненного содержания с иждивением
9. Какой из перечисленных ниже договоров относится к договору отчуждения?
а) подряда
б) мены
в) страхования
г) аренды
10. Что означает понятие «рента»?
а) уплата денег
б) получение денег
в) сдача недвижимости в аренду
г) обременения

**Вариант 2**
1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется:
а) по месту нахождения недвижимого имущества
б) по месту регистрации собственника недвижимого имущества
2. Подлежит ли государственной регистрации договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом?
а) подлежит, если заключен на срок не менее 5 лет
б) не подлежит
в) подлежит в случае, если объектом ссуды является объект культурного наследия, и договор заключен на срок не менее одного года
3. Каким документом удостоверяется государственная регистрация прав на недвижимое имущество?
а) постановлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество
б) свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество
в) техническим паспортом, удостоверяющим права на недвижимое имущество
4. Государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество необходима в случаях:
а) прямо указанных в гражданском кодексе и иных законах
б) по соглашению сторон
в) если иное не указано в законе
5. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — это:
а) акты уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемые посредством внесения в государственные реестры сведений о правах на недвижимое имущество

и сделок с ним

б) выдача федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, удостоверений, подтверждающих возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации

в) юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации

6. Выберете недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации:

а) земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы

б) земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы

в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы

7. Государственной регистрации подлежат:

а) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута

б) право собственности, ограниченные вещные права, а также иные права в случаях, предусмотренных законодательством

в) все права на недвижимое имущество

г) права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

8. Каким документом удостоверяется государственная регистрация прав на земельный участок?

а) постановлением

б) свидетельством

в) кадастровым номером

г) кадастровым паспортом

9. В каком случае основанием для государственной регистрации прав служит выписка из похозяйственней книги?

а) если земельный участок представлен для ведения личного подсобного хозяйства

б) если земельный участок представлен для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства

в) если земельный участок представлен для ведения индивидуального жилищного строительства

10. Договор, составленный в простой письменной форме и не зарегистрированный в Росреестре, считается:

а) недействительным

б) ничтожным

в) незаключенным

г) неправильным

**Вариант 3**

1. Безвозмездное изъятие у собственника имущества по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения – это …
а) конфискация
б) реституция
в) сервитут
г) приватизация
2. Может ли залогодержатель в случае если ему передан в пользование предмет залога пользоваться негаторным иском, в соответствии с ст.305 ГК РФ, для устранения всяческих нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.
а) да, может
б) нет, не может
3. Подлежат ли удовлетворению требования органа государственной власти, органа местного самоуправления о взыскании убытков, причиненных в результате противоправного завладения жилым помещением, предъявленные к лицу, являющемуся добросовестным приобретателем квартиры.
а) нет, не подлежат
б) да, подлежат
4. В каких случаях лицо, требующее установления сервитута, вправе обратиться в суд?
а) если сторонами не достигнуто соглашения о сервитуте или его условиях
б) после соблюдения сторонами обязательного досудебного порядка урегулирования, имеющихся разногласий
5. Может ли истец, за которыми имущество закреплен на праве оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения и постоянного бессрочного пользования подать негаторный иск?
а) да, может
б) нет, не может
6. Какие иски не относятся к искам о защите прав на недвижимое имущество?
а) об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения
б) об установлении сервитута
в) о возмещении ущерба
г) об установлении границ земельного участка
7. К каким искам относится требование об исправлении записи в Государственном реестре прав на недвижимость?
а) вещным искам
б) иным искам
в) обязательственным искам
8. Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является:
а) органы государственной регистрации недвижимости, многофункциональные центры государственных услуг
б) лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение
в) государственный регистратор
9. В каких случаях возможно подать иск об установлении границ земельного участка?
а) если границы смежных земельных участков определены в соответствии с федеральным законом «О земельном кадастре»
б) когда при межевании земельных участков процедура согласования границ между соседями не проводилась, либо проводилась, но с нарушениями
10. Срок исковой давности не распространяется на следующие исковые требования:
а) виндикационный иск
б) негаторный иск
в) иск о сносе самовольной постройки

**9.2. Примерный перечень тем курсовой работы**

Не предусмотрено учебным планом

**9.3. Типовые контрольные задания для промежуточной аттестации: зачет**

**Примерный перечень теоретических вопросов к зачету:**

1. Система общественных отношений в сфере оборота недвижимости.
2. Субъекты и объекты отношений в сфере оборота недвижимости. Права и обязанности субъектов в сфере оборота недвижимости.
3. Правовое регулирование отношений в сфере оборота недвижимости.
4. Принципы правового регулирования оборота недвижимости.
5. Конституционные основы оборота недвижимости.
6. Законы и подзаконные акты как источники правового регулирования оборота недвижимости. Международные договоры.
7. Правовые обычаи. Роль судебной практики в регулировании оборота недвижимости.
8. Понятие недвижимой вещи (недвижимого имущества, недвижимости).
9. Особенности недвижимости как товара.
10. Недвижимость как объект права собственности и сделок.
11. Классификация объектов недвижимости.
12. Рынок недвижимости: понятие и особенности.
13. Оборотоспособность недвижимого имущества.
14. Природные объекты как недвижимое имущество.
15. Земельный участок как недвижимость.
16. Здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства как объекты недвижимости.
17. Предприятие как недвижимость. Единый недвижимый комплекс.
18. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости. Правовая основа государственного кадастрового учета недвижимости.
19. Единый государственный реестр недвижимости. Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости).
20. Содержание права собственности на недвижимое имущество.
21. Субъекты и объекты права собственности на недвижимое имущество.
22. Виды и формы собственности на недвижимое имущество.
23. Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество.
24. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество.
25. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество.
26. Принудительное изъятие недвижимости у собственника.
27. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество.
28. Право аренды.
29. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
30. Право постоянного (бессрочного) пользования.
31. Право безвозмездного пользования. Сервитут.
32. Обременения недвижимого имущества. Ограничения прав на недвижимое имущество.
33. Сделки на рынке недвижимости.
34. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью.
35. Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости.
36. Форма договоров, опосредующих оборот недвижимости.
37. Договор купли-продажи недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи

недвижимости.
38. Мена объектов недвижимости.
39. Договор дарения недвижимого имущества.
40. Договор ренты.
41. Договор пожизненного содержания с иждивением.
42. Договор аренды недвижимого имущества: понятие и объекты. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества.
43. Наем жилого помещения.
44. Договор доверительного управления чужим имуществом.
45. Ипотека (залог недвижимого имущества).
46. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: понятие и правовая природа.
47. Сущность государственной регистрации. Значение государственной регистрации.
48. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимость.
49. Объекты государственной регистрации и основные принципы системы регистрации прав на недвижимое имущество.
50. Единый государственный реестр недвижимости. Реестр прав на недвижимость.
51. Государственная регистрация ограничений прав на недвижимость и обременений недвижимого имущества.
52. Полномочия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).
53. Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации.
54. Понятие и основания юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости.
55. Понятие и состав правонарушения в сфере оборота недвижимости.
56. Виды юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости.
57. Дисциплинарная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости.
58. Административная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости.
59. Уголовная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Незаконные сделки с недвижимостью.
60. Гражданско-правовая, земельно-правовая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости.

**Примерный перечень практических заданий к зачету:**

1. Между ООО "Терра" (арендодатель) и ООО "Фианит" (арендатор) был заключен и зарегистрирован в установленном законом порядке договор аренды недвижимого имущества сроком на два года. При досрочном расторжении договора между сторонами возник спор: нужно ли регистрирован соглашение о расторжении и с какого момента договор считается расторгнутым?
*Дайте консультацию по возникшему вопросу.*
2. Гражданин Фролов приобрел трехкомнатную квартиру в новом доме у Застройщика. Через месяц Застройщик предложил Фролову приобрести машино-место, расположенное на подземноӣ автостоянке в этом доме. При оформлении сделки возник вопрос: является ли машино-место объектом недвижимого имущества. Представитель застройщика пояснил, что машино-место, расположенное на подземноӣ автостоянке, обозначается лишь разметкоӣ на асфальте и не ограничивается какими-либо строительными конструкциями, поэтому объектом недвижимости не является. Фролов, имея юридическое образование, указал Застройщику, что машино-место прочно связано с землеӣ, т.е. подпадает под определение недвижимого имущества, которое содержится в п. 1 ст. 130 ГК РФ.

*Кто прав в данном споре? Аргументируйте свой ответ.*

3. При заключении договора продажи предприятия как имущественного комплекса между сторонами возникли разногласия, связанные с определением состава продаваемого имущества. Продавец требовал, чтобы ему были оставлены произведенная, но не реализованная продукция, а также некоторые объекты инфраструктуры. Покупатель настаивал на передаче ему всех составных частей предприятия и произведенной продукции.

*Каков режим предприятия как объекта гражданского оборота? Как разрешить преддоговорной спор?*

4. Арбитражный суд принял решение о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости от ОАО "Фикс" к ООО "Фокс". При правовой экспертизе документов, представленных на государственную регистрацию прав, установлено, что права ОАО "Фикс" не были зарегистрированы в ЕГРП.

*Подлежит ли государственной регистрации право собственности ООО "Фокс"?*

5. Составьте схему «Сделки с земельными участками» и приведите примеры.