

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Юридический факультет



УТВЕРЖДАЮ
Проректор по образовательной деятельности КФУ
Проф. Д.А. Гаюровский

_____» _____ 20__ г.

подписано электронно-цифровой подписью

Программа дисциплины
Сделки с недвижимостью Б1.В.ДВ.7

Направление подготовки: 40.03.01 - Юриспруденция

Профиль подготовки: Гражданское право

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Стерхова М.И.

Рецензент(ы):

Кузьменко В.И.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Мухаметгалиева С. Х.

Протокол заседания кафедры No ____ от "____" _____ 201__ г

Учебно-методическая комиссия Елабужского института КФУ (Юридический факультет):

Протокол заседания УМК No ____ от "____" _____ 201__ г

Регистрационный No 1013043219

Казань
2019

Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. Стерхова М.И. Кафедра частного и публичного права Юридический факультет , MISTerhova@kpfu.ru

1. Цели освоения дисциплины

Целями освоения дисциплины 'Сделки с недвижимостью' являются: обучение студентов правильному пониманию гражданско-правовых норм, регулирующих оборот недвижимости; привитие студентам навыков толкования регулирующих оборот недвижимости гражданско-правовых норм на основе анализа законодательства, судебной практики и доктринальных положений; выработка у студентов навыков применения гражданско-правовых норм, регулирующих оборот недвижимости, к конкретным практическим ситуациям; ознакомление с тенденциями развития правового регулирования оборота недвижимости

2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел "Б1.В.ДВ.7 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 40.03.01 Юриспруденция и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 4 курсе, 7 семестр.

Дисциплина 'Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом' представляет собой самостоятельную дисциплину, выступающую составной частью программы подготовки бакалавров по направлению подготовки 40.03.01 'Юриспруденция'. Учебная дисциплина 'Сделки с недвижимостью' взаимосвязана с такими учебными дисциплинами, как 'Теория государства и права', 'Гражданское право', 'Семейное право', 'Вещное право', 'Гражданское процессуальное право', и др.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ОК-7 (общекультурные компетенции)	Способность к самоорганизации и самообразованию.
ОПК-1 (профессиональные компетенции)	способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации
ОПК-6 (профессиональные компетенции)	Способность давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности.
ПК-7 (профессиональные компетенции)	Владение навыками подготовки и составления процессуальных документов.

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

- понятие, признаки, виды недвижимого имущества;
- порядок государственной регистрации право собственности на недвижимое имущество;
- порядок заключения сделок с недвижимым имуществом;

- договор продажи недвижимости;
- договор аренды недвижимости;
- договор лизинга;
- договор дарения;
- договор ренты;
- правовое регулирование ипотеки.

2. должен уметь:

- оперировать юридическими понятиями и категориями;
- анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы;
- принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом;
- осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов;
- давать квалифицированные юридические заключения и консультации по вопросам наследственного права;
- правильно составлять и оформлять юридические документы.

3. должен владеть:

- юридической терминологией;
- навыками работы с правовыми актами;
- навыками анализа, синтеза и систематизации при применении правовых норм законодательства.

4. должен демонстрировать способность и готовность:

применять практические знания на практике.

4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных(ые) единиц(ы) 72 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины: зачет в 7 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
2.	Тема 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование
3.	Тема 3. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование
4.	Тема 4. Договор купли-продажи недвижимости.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование
5.	Тема 5. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование
6.	Тема 6. Договор мены. Договор дарения. Договор ренты.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование
7.	Тема 7. Договор доверительного управления и иные сделки с недвижимым имуществом.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование
8.	Тема 8. Договор найма жилого помещения.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование
9.	Тема 9. Правовое регулирование ипотеки.	7		2	2	0	Ситуационная задача Тестирование
	Тема . Итоговая форма контроля	7		0	0	0	Зачет
	Итого			18	18	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Деление имущества на движимое и недвижимое. Определение понятия недвижимости. Признаки недвижимости. Перечень объектов недвижимости. Сложные недвижимые вещи. Главная недвижимая вещь и принадлежность. Делимое и неделимое недвижимое имущество. Земельные участки, как объекты недвижимого имущества. Особенности зданий и сооружений. Предприятия, как объект недвижимого имущества. Единый недвижимый комплекс. Классификация сделок с недвижимостью.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Деление имущества на движимое и недвижимое. Определение понятия недвижимости. Признаки недвижимости. Перечень объектов недвижимости. Сложные недвижимые вещи. Главная недвижимая вещь и принадлежность. Делимое и неделимое недвижимое имущество. Земельные участки, как объекты недвижимого имущества. Особенности зданий и сооружений. Предприятия, как объект недвижимого имущества. Единый недвижимый комплекс. Классификация сделок с недвижимостью.

Тема 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Правовое регулирование государственного кадастрового учета: характеристика нормативно-правовых актов в данной сфере. Основные понятия в области государственного кадастрового учета, их соотношение. Органы кадастрового учета. Государственный кадастр недвижимости: состав сведений и разделы. Ведение государственного кадастра недвижимости. Состав сведений государственного кадастра недвижимости. Порядок предоставления по запросам заинтересованных лиц сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости. Формы документов, в которых предоставляются сведения: виды, случаи их предоставления. Порядок проведения государственного кадастрового учета: основные этапы, сроки, документы, особенности. Порядок осуществления кадастровой деятельности: субъекты и формы организации кадастровой деятельности, основание, результат. Особенности осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период. Особенности осуществления технической инвентаризации в переходный период.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Правовое регулирование государственного кадастрового учета: характеристика нормативно-правовых актов в данной сфере. Основные понятия в области государственного кадастрового учета, их соотношение. Органы кадастрового учета. Государственный кадастр недвижимости: состав сведений и разделы. Ведение государственного кадастра недвижимости. Состав сведений государственного кадастра недвижимости. Порядок предоставления по запросам заинтересованных лиц сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости. Формы документов, в которых предоставляются сведения: виды, случаи их предоставления. Порядок проведения государственного кадастрового учета: основные этапы, сроки, документы, особенности. Порядок осуществления кадастровой деятельности: субъекты и формы организации кадастровой деятельности, основание, результат. Особенности осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период. Особенности осуществления технической инвентаризации в переходный период.

Тема 3. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Порядок государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Понятие, правовая природа и значение государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Система прав на недвижимость, подлежащих государственной регистрации. Признание ранее возникших прав: основание, порядок. Регистрационная запись и момент возникновения права: общие и особенные правила. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимость. Участники правоотношений по государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полномочия, порядок деятельности. Сделки, подлежащие государственной регистрации. Сделки с недвижимостью, не подлежащие государственной регистрации. Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению. Порядок проведения государственной регистрации. Прием документов на государственную регистрацию. Правовая экспертиза документов. Приостановление и прекращение государственной регистрации. Приостановление регистрации по решению регистратора. Приостановление и прекращение регистрации по ходатайству заявителей. Приостановление регистрации на основании решения, определения суда. Приостановление регистрации в установленных законом случаях. Уведомление о приостановлении и возобновлении регистрационных действий. Отказ в государственной регистрации и его обжалование. Сроки регистрационных действий. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Документы, необходимые для государственной регистрации. Предоставление информации из ЕГРП. Выдача копий договоров.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Порядок государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Понятие, правовая природа и значение государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Система прав на недвижимость, подлежащих государственной регистрации. Признание ранее возникших прав: основание, порядок. Регистрационная запись и момент возникновения права: общие и особенные правила. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимость. Участники правоотношений по государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полномочия, порядок деятельности. Сделки, подлежащие государственной регистрации. Сделки с недвижимостью, не подлежащие государственной регистрации. Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению. Порядок проведения государственной регистрации. Прием документов на государственную регистрацию. Правовая экспертиза документов. Приостановление и прекращение государственной регистрации. Приостановление регистрации по решению регистратора. Приостановление и прекращение регистрации по ходатайству заявителей. Приостановление регистрации на основании решения, определения суда. Приостановление регистрации в установленных законом случаях. Уведомление о приостановлении и возобновлении регистрационных действий. Отказ в государственной регистрации и его обжалование. Сроки регистрационных действий. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Документы, необходимые для государственной регистрации. Предоставление информации из ЕГРП. Выдача копий договоров.

Тема 4. Договор купли-продажи недвижимости.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Договор продажи недвижимости. Форма договора продажи недвижимости. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество: права на земельный участок при продаже недвижимости. Определение предмета в договоре. Цена в договоре. Передача недвижимости. Передаточный акт. Продажа жилых помещений. Продажа предприятия. Форма и гос. регистрация договора. передача предприятия. Переход права собственности на предприятия.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Договор продажи недвижимости. Форма договора продажи недвижимости. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество: права на земельный участок при продаже недвижимости. Определение предмета в договоре. Цена в договоре. Передача недвижимости. Передаточный акт. Продажа жилых помещений. Продажа предприятия. Форма и гос. регистрация договора. передача предприятия. Переход права собственности на предприятия.

Тема 5. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие аренды. Договор аренды. Области применения договора аренды в современных условиях. Цель договора аренды. Форма договора. Обязанности арендодателя по договору. Возмещение арендатору стоимости неотделимых улучшений. Обязанности арендатора. Сдача имущества в субаренду. Права арендатора. Преимущественное право арендатора. Аренда зданий и сооружений Договор аренды зданий и сооружений. Форма договора. Обязанности арендодателя. Значение и функции передаточного акта. Обязанности арендатора Аренда предприятий Правовое регулирование аренды предприятий. Обязанности арендатора и арендодателя. Существенные условия договора. Передача предприятия. Договор финансовой аренды (лизинга) - понятие, стороны договора.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Понятие аренды. Договор аренды. Области применения договора аренды в современных условиях. Цель договора аренды. Форма договора. Обязанности арендодателя по договору. Возмещение арендатору стоимости неотделимых улучшений. Обязанности арендатора. Сдача имущества в субаренду. Права арендатора. Преимущественное право арендатора. Аренда зданий и сооружений Договор аренды зданий и сооружений. Форма договора. Обязанности арендодателя. Значение и функции передаточного акта. Обязанности арендатора Аренда предприятий Правовое регулирование аренды предприятий. Обязанности арендатора и арендодателя. Существенные условия договора. Передача предприятия. Договор финансовой аренды (лизинга) - понятие, стороны договора.

Тема 6. Договор мены. Договор дарения. Договор ренты.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Договор мены недвижимости. Цены и расходы по договору мены. Переход права собственности на недвижимое имущество и его государственная регистрация. Договор дарения недвижимости. Форма договора дарения и регистрация перехода права собственности. Понятие и виды договоров ренты. Виды ренты. Договор по отчуждению недвижимого имущества и его государственная регистрация

практическое занятие (2 часа(ов)):

Договор мены недвижимости. Цены и расходы по договору мены. Переход права собственности на недвижимое имущество и его государственная регистрация. Договор дарения недвижимости. Форма договора дарения и регистрация перехода права собственности. Понятие и виды договоров ренты. Виды ренты. Договор по отчуждению недвижимого имущества и его государственная регистрация

Тема 7. Договор доверительного управления и иные сделки с недвижимым имуществом.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Договор доверительного управления недвижимым имуществом. Объекты доверительного управления предприятия: другие имущественные комплексы. Стороны договора управления. Существенные условия договора. Форма договора. Передача недвижимого имущества в доверительное управление. Права и обязанности сторон. Основания прекращения договора. Иные сделки с недвижимым имуществом.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Договор доверительного управления недвижимым имуществом. Объекты доверительного управления предприятия: другие имущественные комплексы. Стороны договора управления. Существенные условия договора. Форма договора. Передача недвижимого имущества в доверительное управление. Права и обязанности сторон. Основания прекращения договора. Иные сделки с недвижимым имуществом.

Тема 8. Договор найма жилого помещения.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие и характеристика договора найма жилого помещения. Предмет договора найма жилого помещения. Форма и условия договора найма жилого помещения. Договор коммерческого найма жилого помещения. Условия и правовые особенности договора. Права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения. Срок в договоре найма жилого помещения. Поднаем жилого помещения. Изменение договора найма жилого помещения.. Основания прекращения договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма в судебном порядке.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Понятие и характеристика договора найма жилого помещения. Предмет договора найма жилого помещения. Форма и условия договора найма жилого помещения. Договор коммерческого найма жилого помещения. Условия и правовые особенности договора. Права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения. Срок в договоре найма жилого помещения. Поднаем жилого помещения. Изменение договора найма жилого помещения.. Основания прекращения договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма в судебном порядке.

Тема 9. Правовое регулирование ипотеки.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой. Имущество, которое может быть предметом ипотеки. Понятие и существенные условия договора ипотеки, его форма, государственная регистрация. Содержание договора ипотеки: права и обязанности сторон. Закладная: понятие, значение, порядок составления. Предшествующая и последующая ипотека. Обращение взыскания на предмет ипотеки: основание. Судебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки. Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки. Реализация предмета ипотеки, на которое обращено взыскание. Особенности ипотеки земельных участков. Ипотека земельного участка и здание и иные объекты, расположенные или строящиеся на таком земельном участке. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации. Особенности ипотеки здания, сооружения и нежилого помещения: ипотека зданий и иных объектов недвижимости и земельные участки, на которых они находятся. Ипотека зданий и иных объектов недвижимости. Особенности ипотеки предприятия. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой. Имущество, которое может быть предметом ипотеки. Понятие и существенные условия договора ипотеки, его форма, государственная регистрация. Содержание договора ипотеки: права и обязанности сторон. Закладная: понятие, значение, порядок составления. Предшествующая и последующая ипотека. Обращение взыскания на предмет ипотеки: основание. Судебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки. Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки. Реализация предмета ипотеки, на которое обращено взыскание. Особенности ипотеки земельных участков. Ипотека земельного участка и здание и иные объекты, расположенные или строящиеся на таком земельном участке. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации. Особенности ипотеки здания, сооружения и нежилого помещения: ипотека зданий и иных объектов недвижимости и земельные участки, на которых они находятся. Ипотека зданий и иных объектов недвижимости. Особенности ипотеки предприятия. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.

4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
2.	Тема 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
3.	Тема 3. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
4.	Тема 4. Договор купли-продажи недвижимости.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
5.	Тема 5. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
6.	Тема 6. Договор мены. Договор дарения. Договор ренты.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
7.	Тема 7. Договор доверительного управления и иные сделки с недвижимым имуществом.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
8.	Тема 8. Договор найма жилого помещения.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
9.	Тема 9. Правовое регулирование ипотеки.	7			2	Ситуационная задача
				подготовка к тестированию	2	Тестирование
Итого					36	

5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Образовательная технология - это система взаимосвязанной деятельности преподавателя и обучающихся, основанная на конкретной концепции в соответствии с определенными принципами и взаимосвязью целей, содержания, методов, средств обучения.

Образовательные технологии разрабатываются педагогической наукой и внедряются в педагогическую практику высшей школы с целью повышения эффективности образовательного процесса, развития профессионально и социально компетентной личности специалиста.

Существенными характеристиками образовательных технологий являются следующие:

- концептуальность - опора на определенную научную концепцию, идею, лежащую в основе проектирования данной технологии;
- целостность - логическая взаимосвязь структурных элементов, придающая образовательной технологии заданные качества;
- управляемость - возможность диагностического целеполагания, мониторинга учебно-воспитательного процесса и его коррекции;
- воспроизводимость - возможность применения, воспроизведения данной образовательной технологии многими преподавателями;
- эффективность - достижение поставленных целей в соответствии с образовательными стандартами при минимизации временных и экономических затрат.

Образовательные технологии по своим целям, содержанию, применяемым методам и средствам имеют достаточно много сходства и могут быть классифицированы по этим общим признакам.

По уровню применения выделяют общепедагогические, частнометодические (предметные) и локальные (модульные) технологии.

По концептуальной основе различают теоцентрические, натурцентрические, социоцентрические, антропоцентрические (см. гл. 2) и др.

По доминирующему методу и средствам обучения выделяют репродуктивные, тренинговые, диалогические, развивающие, творческие, игровые, компьютерные, программного обучения, проблемного обучения, коммуникативного обучения, дистанционного обучения.

По организационным формам классифицируют лекционно-практические, индивидуальные, групповые, коллективные, дифференцированного обучения.

По характеру педагогического взаимодействия различают авторитарные, личностно-ориентированные, личностно-деятельностные, сотрудничества.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Тема 1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники ? уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

1. На какие объекты недвижимости распространяется действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" А Воздушные и морские суда. В Объекты незавершенного строительства и не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда. С Космические объекты. 2. Пользование какими объектами недвижимости возможно при наличии лицензии А Обособленными водными объектами. В Участками недр. С Земельными участками. 3. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации А Обязательственные права. В Вещные права. С Все вышеназванное. 4. Каким документом удостоверяется государственная регистрация прав на недвижимое имущество А Постановлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество. В Свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество. С Техническим паспортом, удостоверяющим права на недвижимое имущество. 5. Какие из перечисленных оснований прекращения права собственности на недвижимость относят к возмездным А Реквизиция. В Конфискация. С Отказ от права собственности 6. Последствия возведения самовольной постройки А Принудительное изъятие для государственных или муниципальных нужд. В По общему правилу подлежит сносу. С Продажа с торгов. 7. Физическим лицам земельные участки предоставляются А На праве пожизненного наследуемого владения. В На праве хозяйственного ведения. С На праве аренды. 8. Какие сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации А Купля-продажа предприятиями как единого имущественного комплекса. В Купля-продажа земельного участка. С Договор найма жилого помещения. 9. Какие сделки с недвижимостью помимо государственной регистрации требуют и первоначального нотариального удостоверения А Купля-продажа жилых помещений. В Рентные договоры с недвижимостью; ипотека. С Мена жилыми помещениями. 10. При приобретении акционерным обществом недвижимости, стоимость которой составляет от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества необходимо А Одобрение сделки большинства членов совета директоров (наблюдательного совета) общества. В Единогласное одобрение сделки членами совета директоров (наблюдательного совета) общества. С Одобрение сделки общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров общества. 11. Орган, осуществляющий государственную регистрацию обязан по заявлению любого лица предоставить А Сведения о любом объекте недвижимости. В Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости. С Все вышеназванное.

Тема 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскать с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники? уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

1. На какие объекты недвижимости распространяется действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" А Воздушные и морские суда. В Объекты незавершенного строительства и не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда. С Космические объекты. 2. Пользование какими объектами недвижимости возможно при наличии лицензии А Обособленными водными объектами. В Участками недр. С Земельными участками. 3. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации А Обязательственные права. В Вещные права. С Все вышеназванное. 4. Каким документом удостоверяется государственная регистрация прав на недвижимое имущество А Постановлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество. В Свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество. С Техническим паспортом, удостоверяющим права на недвижимое имущество. 5. Какие из перечисленных оснований прекращения права собственности на недвижимость относят к возмездным А Реквизиция. В Конфискация. С Отказ от права собственности 6. Последствия возведения самовольной постройки А Принудительное изъятие для государственных или муниципальных нужд. В По общему правилу подлежит сносу. С Продажа с торгов. 7. Физическим лицам земельные участки предоставляются А На праве пожизненного наследуемого владения. В На праве хозяйственного ведения. С На праве аренды. 8. Какие сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации А Купля-продажа предприятиями как единого имущественного комплекса. В Купля-продажа земельного участка. С Договор найма жилого помещения. 9. Какие сделки с недвижимостью помимо государственной регистрации требуют и первоначального нотариального удостоверения А Купля-продажа жилых помещений. В Рентные договоры с недвижимостью; ипотека. С Мена жилыми помещениями. 10. При приобретении акционерным обществом недвижимости, стоимость которой составляет от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества необходимо А Одобрение сделки большинства членов совета директоров (наблюдательного совета) общества. В Единое одобрение сделки членами совета директоров (наблюдательного совета) общества. С Одобрение сделки общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров общества. 11. Орган, осуществляющий государственную регистрацию обязан по заявлению любого лица предоставить А Сведения о любом объекте недвижимости. В Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости. С Все вышеназванное.

Тема 3. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскать с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

1. На какие объекты недвижимости распространяется действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" А Воздушные и морские суда. В Объекты незавершенного строительства и не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда. С Космические объекты. 2. Пользование какими объектами недвижимости возможно при наличии лицензии А Обособленными водными объектами. В Участками недр. С Земельными участками. 3. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации А Обязательственные права. В Вещные права. С Все вышеназванное. 4. Каким документом удостоверяется государственная регистрация прав на недвижимое имущество А Постановлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество. В Свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество. С Техническим паспортом, удостоверяющим права на недвижимое имущество. 5. Какие из перечисленных оснований прекращения права собственности на недвижимость относят к возмездным А Реквизиция. В Конфискация. С Отказ от права собственности 6. Последствия возведения самовольной постройки А Принудительное изъятие для государственных или муниципальных нужд. В По общему правилу подлежит сносу. С Продажа с торгов. 7. Физическим лицам земельные участки предоставляются А На праве пожизненного наследуемого владения. В На праве хозяйственного ведения. С На праве аренды. 8. Какие сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации А Купля-продажа предприятиями как единого имущественного комплекса. В Купля-продажа земельного участка. С Договор найма жилого помещения. 9. Какие сделки с недвижимостью помимо государственной регистрации требуют и первоначального нотариального удостоверения А Купля-продажа жилых помещений. В Рентные договоры с недвижимостью; ипотека. С Мена жилыми помещениями. 10. При приобретении акционерным обществом недвижимости, стоимость которой составляет от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества необходимо А Одобрение сделки большинства членов совета директоров (наблюдательного совета) общества. В Единогласное одобрение сделки членами совета директоров (наблюдательного совета) общества. С Одобрение сделки общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров общества. 11. Орган, осуществляющий государственную регистрацию обязан по заявлению любого лица предоставить А Сведения о любом объекте недвижимости. В Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости. С Все вышеназванное.

Тема 4. Договор купли-продажи недвижимости.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскать с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники? уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

12. Если в договоре купли-продажи недвижимости не указана цена этого имущества А Договор считается не заключенным. В Продажа имущества осуществляется по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичное имущество. С Данный договор сохраняет правовую силу, но квалифицируется как договор аренды. 13. Продажа объекта недвижимого имущества с рассрочкой платежа до полной оплаты стоимости имущества А Влечет возникновение у продавца права залога на данный объект недвижимого имущества в силу закона. В Не влечет возникновения права залога. С Влечет возникновения права залога, только если это прямо предусмотрено договором. 14. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка, его собственнику возмещается А Кадастровая стоимость земельного участка. В Рыночная стоимость земельного участка С Стоимость земельного участка возмещается только путем предоставления равноценного земельного участка. 15. 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. В Все обязательства, которые возникли до принятия заявления о признании должника банкротом. С Обязательства, предусмотренные планом внешнего управления. 16. Обмен жилыми помещениями это сделка между А Нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фондах. В Собственниками жилых помещений С Все вышеназванное. 17. Арендатор недвижимого имущества наделяется правом А Требования устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. В Истребования имущества из чужого незаконного владения С Все вышеназванное. 18. Государственной регистрации подлежит А Договор аренды недвижимости. В Право аренды недвижимого имущества. С Все вышеназванное. 19. При аренде какого объекта недвижимости, неотделимые улучшения, произведенные независимо от разрешения арендодателя, как правило, подлежат возмещению А Здание. В Предприятие как единый имущественный комплекс. С Жилое помещение. 20. Приватизация каких объектов недвижимости запрещена А Коммунальной квартиры, комнаты в коммунальной квартире. В Общежития. С Все вышеназванное. 21. Если продажа государственного или муниципального предприятия посредством публичного предложения не состоялась, применяется следующий способ приватизации А Продажа на аукционе. В Продажа на конкурсе. С Продажа посредством публичного предложения.

Тема 5. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники? уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

12. Если в договоре купли-продажи недвижимости не указана цена этого имущества А Договор считается не заключенным. В Продажа имущества осуществляется по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичное имущество. С Данный договор сохраняет правовую силу, но квалифицируется как договор ренты. 13. Продажа объекта недвижимого имущества с рассрочкой платежа до полной оплаты стоимости имущества А Влечет возникновение у продавца права залога на данный объект недвижимого имущества в силу закона. В Не влечет возникновения права залога. С Влечет возникновения права залога, только если это прямо предусмотрено договором. 14. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка, его собственнику возмещается А Кадастровая стоимость земельного участка. В Рыночная стоимость земельного участка С Стоимость земельного участка возмещается только путем предоставления равноценного земельного участка. 15. 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. В Все обязательства, которые возникли до принятия заявления о признании должника банкротом. С Обязательства, предусмотренные планом внешнего управления. 16. Обмен жилыми помещениями это сделка между А Нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фондах. В Собственниками жилых помещений С Все вышеназванное. 17. Арендатор недвижимого имущества наделен правом А Требования устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. В Истребования имущества из чужого незаконного владения С Все вышеназванное. 18. Государственной регистрации подлежит А Договор аренды недвижимости. В Право аренды недвижимого имущества. С Все вышеназванное. 19. При аренде какого объекта недвижимости, неотделимые улучшения, произведенные независимо от разрешения арендодателя, как правило, подлежат возмещению А Здание. В Предприятие как единый имущественный комплекс. С Жилое помещение. 20. Приватизация каких объектов недвижимости запрещена А Коммунальной квартиры, комнаты в коммунальной квартире. В Общежития. С Все вышеназванное. 21. Если продажа государственного или муниципального предприятия посредством публичного предложения не состоялась, применяется следующий способ приватизации А Продажа на аукционе. В Продажа на конкурсе. С Продажа посредством публичного предложения.

Тема 6. Договор мены. Договор дарения. Договор ренты.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники ? уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

1. Отчуждение жилого помещения, принадлежащего лицу на праве частной собственности возможно А По цене, равной инвентаризационной стоимости объекта, установленной органами технической инвентаризации. В По цене установленной соглашением сторон. С По цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество. 2. Какие из перечисленных сделок можно заключать с участками лесного фонда А Аренда. В Безвозмездное пользование, концессия. С Все вышеназванное. 3. Правовое регулирование, каких объектов недвижимости относится к исключительному ведению РФ А Земельные участки. В Участки недр. С Участки лесного фонда. 4. Кто является землепользователем земельного участка А Лица, являющиеся собственниками земельных участков. В Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. С Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. 5. Какие из перечисленных способов приобретения права собственности на недвижимость относят к первоначальным А Наследование. В Сделки об отчуждении имущества. С Приобретательная давность. 6. Возникновение совместной собственности на недвижимость возможно в случаях А Прямо предусмотренных договором. В Прямо установленных законом. С Все вышеназванное. 7. Самовольная постройка является А Объектом недвижимости. В Совокупностью строительных материалов. С Все вышеназванное. 8. Договор аренды офисного помещения сроком на 10 месяцев подлежит обязательному заключению А В простой письменной форме. В В нотариальной форме. С В любой форме по соглашению сторон. 9. В каких случаях полномочия представителя, основанные на доверенности для совершения сделок с недвижимостью в интересах представляемого, требует нотариального удостоверения А Доверенности, выданные руководителями филиалов. В Доверенности, выданные представителям для государственной регистрации прав правообладателя на недвижимое имущество. С Все вышеназванное. 10. Сделка по отчуждению акционерным обществом недвижимости в пользу члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с нарушением порядка одобрения данной сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, является А Ничтожной. В Оспоримой. С Притворной. 11. Исчисление срока приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя определяются А С даты истечения общего месячного срока государственной регистрации. В С даты подачи заявления на государственную регистрацию. С С даты подачи заявления о приостановлении государственной регистрации.

Тема 7. Договор доверительного управления и иные сделки с недвижимым имуществом.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники? уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

1. Отчуждение жилого помещения, принадлежащего лицу на праве частной собственности возможно А По цене, равной инвентаризационной стоимости объекта, установленной органами технической инвентаризации. В По цене установленной соглашением сторон. С По цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество. 2. Какие из перечисленных сделок можно заключать с участками лесного фонда А Аренда. В Безвозмездное пользование, концессия. С Все вышеназванное. 3. Правовое регулирование, каких объектов недвижимости относится к исключительному ведению РФ А Земельные участки. В Участки недр. С Участки лесного фонда. 4. Кто является землепользователем земельного участка А Лица, являющиеся собственниками земельных участков. В Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. С Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. 5. Какие из перечисленных способов приобретения права собственности на недвижимость относят к первоначальным А Наследование. В Сделки об отчуждении имущества. С Приобретательная давность. 6. Возникновение совместной собственности на недвижимость возможно в случаях А Прямо предусмотренных договором. В Прямо установленных законом. С Все вышеназванное. 7. Самовольная постройка является А Объектом недвижимости. В Совокупностью строительных материалов. С Все вышеназванное. 8. Договор аренды офисного помещения сроком на 10 месяцев подлежит обязательному заключению А В простой письменной форме. В В нотариальной форме. С В любой форме по соглашению сторон. 9. В каких случаях полномочия представителя, основанные на доверенности для совершения сделок с недвижимостью в интересах представляемого, требует нотариального удостоверения А Доверенности, выданные руководителями филиалов. В Доверенности, выданные представителям для государственной регистрации прав правообладателя на недвижимое имущество. С Все вышеназванное. 10. Сделка по отчуждению акционерным обществом недвижимости в пользу члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с нарушением порядка одобрения данной сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, является А Ничтожной. В Оспоримой. С Притворной. 11. Исчисление срока приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя определяются А С даты истечения общего месячного срока государственной регистрации. В С даты подачи заявления на государственную регистрацию. С С даты подачи заявления о приостановлении государственной регистрации.

Тема 8. Договор найма жилого помещения.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники? уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

1. Отчуждение жилого помещения, принадлежащего лицу на праве частной собственности возможно А По цене, равной инвентаризационной стоимости объекта, установленной органами технической инвентаризации. В По цене установленной соглашением сторон. С По цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество. 2. Какие из перечисленных сделок можно заключать с участками лесного фонда А Аренда. В Безвозмездное пользование, концессия. С Все вышеназванное. 3. Правовое регулирование, каких объектов недвижимости относится к исключительному ведению РФ А Земельные участки. В Участки недр. С Участки лесного фонда. 4. Кто является землепользователем земельного участка А Лица, являющиеся собственниками земельных участков. В Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. С Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. 5. Какие из перечисленных способов приобретения права собственности на недвижимость относят к первоначальным А Наследование. В Сделки об отчуждении имущества. С Приобретательная давность. 6. Возникновение совместной собственности на недвижимость возможно в случаях А Прямо предусмотренных договором. В Прямо установленных законом. С Все вышеназванное. 7. Самовольная постройка является А Объектом недвижимости. В Совокупностью строительных материалов. С Все вышеназванное. 8. Договор аренды офисного помещения сроком на 10 месяцев подлежит обязательному заключению А В простой письменной форме. В В нотариальной форме. С В любой форме по соглашению сторон. 9. В каких случаях полномочия представителя, основанные на доверенности для совершения сделок с недвижимостью в интересах представляемого, требует нотариального удостоверения А Доверенности, выданные руководителями филиалов. В Доверенности, выданные представителям для государственной регистрации прав правообладателя на недвижимое имущество. С Все вышеназванное. 10. Сделка по отчуждению акционерным обществом недвижимости в пользу члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с нарушением порядка одобрения данной сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, является А Ничтожной. В Оспоримой. С Притворной. 11. Исчисление срока приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя определяются А С даты истечения общего месячного срока государственной регистрации. В С даты подачи заявления на государственную регистрацию. С С даты подачи заявления о приостановлении государственной регистрации.

Тема 9. Правовое регулирование ипотеки.

Ситуационная задача , примерные вопросы:

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть. Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок? Задача 2. Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы. Подлежит ли иск Шарова удовлетворению? Задача 3. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники? уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации? Дайте разъяснения по поставленным вопросам. Задача 4. Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

Тестирование , примерные вопросы:

1. Отчуждение жилого помещения, принадлежащего лицу на праве частной собственности возможно А По цене, равной инвентаризационной стоимости объекта, установленной органами технической инвентаризации. В По цене установленной соглашением сторон. С По цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество. 2. Какие из перечисленных сделок можно заключать с участками лесного фонда А Аренда. В Безвозмездное пользование, концессия. С Все вышеназванное. 3. Правовое регулирование, каких объектов недвижимости относится к исключительному ведению РФ А Земельные участки. В Участки недр. С Участки лесного фонда. 4. Кто является землепользователем земельного участка А Лица, являющиеся собственниками земельных участков. В Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. С Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. 5. Какие из перечисленных способов приобретения права собственности на недвижимость относят к первоначальным А Наследование. В Сделки об отчуждении имущества. С Приобретательная давность. 6. Возникновение совместной собственности на недвижимость возможно в случаях А Прямо предусмотренных договором. В Прямо установленных законом. С Все вышеназванное. 7. Самовольная постройка является А Объектом недвижимости. В Совокупностью строительных материалов. С Все вышеназванное. 8. Договор аренды офисного помещения сроком на 10 месяцев подлежит обязательному заключению А В простой письменной форме. В В нотариальной форме. С В любой форме по соглашению сторон. 9. В каких случаях полномочия представителя, основанные на доверенности для совершения сделок с недвижимостью в интересах представляемого, требует нотариального удостоверения А Доверенности, выданные руководителями филиалов. В Доверенности, выданные представителям для государственной регистрации прав правообладателя на недвижимое имущество. С Все вышеназванное. 10. Сделка по отчуждению акционерным обществом недвижимости в пользу члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с нарушением порядка одобрения данной сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, является А Ничтожной. В Оспоримой. С Притворной. 11. Исчисление срока приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя определяются А С даты истечения общего месячного срока государственной регистрации. В С даты подачи заявления на государственную регистрацию. С С даты подачи заявления о приостановлении государственной регистрации.

Итоговая форма контроля

зачет (в 7 семестре)

Примерные вопросы к зачету:

1. Понятие и виды недвижимости
2. Виды недвижимости по природе
3. Виды недвижимости по закону
4. Государственная регистрация прав на недвижимость
5. Понятие и виды сделок с недвижимостью
6. Условия действительности сделок с недвижимостью
8. Государственная регистрация сделок с недвижимостью
9. Воля и волеизъявление в сделках с недвижимостью
10. Понятие и виды недействительных сделок
11. Понятие и виды вещных прав
12. Формы и виды права собственности
13. Первоначальные и производные способы возникновения права собственности
14. Понятие и основания возникновения обязательств
15. Договорные и внедоговорные обязательства
16. Договор как основание возникновения обязательственного правоотношения
17. Кондоминиум как имущественный комплекс

18. Понятие имущественного комплекса
19. Паевой инвестиционный фонд как имущественный комплекс.
20. Документы, необходимые для подписания договора продажи предприятия, их содержание
21. Договор доверительного управления недвижимым имуществом
22. Договор залога недвижимости (ипотека)
23. Договор найма жилого помещения.
24. Порядок приобретения и оформления прав на недвижимость
25. Государственная регистрация как способ признания прав на самовольную постройку
26. Понятие и принципы исполнения обязательств
27. Понятие обеспечения обязательств. Виды обеспечения
28. Права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости
29. Особенности продажи недвижимости, находящейся в совместной собственности
30. Права и обязанности сторон по договору продажи предприятия
31. Договор продажи квартиры (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
32. Законодательство, устанавливающее гражданско-правовой режим недвижимого имущества
33. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как общая черта гражданско-правового режима недвижимого имущества
34. Принципы регистрации прав на недвижимость: обязательность внесения, публичная достоверность, специальность, старшинство, гласность (публичность)
35. Жилые помещения как объекты недвижимости
36. Оборотоспособность объектов недвижимого имущества
37. Оборотоспособность земельных участков
38. Права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации
39. Сделки с недвижимостью, не подлежащие государственной регистрации
40. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению
41. Договор купли-продажи недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность сторон)
42. Договор мены недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
43. Договор дарения недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
44. Договор ренты (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
45. Договор пожизненного содержания с иждивением (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
46. Договор аренды недвижимого имущества (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
47. Соглашение об установлении ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (сервитут). Предмет соглашения, форма, права и обязанности сторон, ответственность
48. Договор аренды земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
49. Договор об ипотеке земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
50. Договор об ипотеке жилых помещений (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность). Особенности его государственной регистрации.
51. Договор купли-продажи жилого дома (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность). Порядок государственной регистрации

52. Понятие и состав предприятия как имущественного комплекса. Порядок государственной регистрации права собственности на предприятие.

53. Понятие помещения как объекта гражданских прав. Отличие помещений от частей построек. Правовой режим жилых и нежилых помещений.

54. Понятие здания и сооружения как объекта гражданских прав. Различия в их гражданско-правовом режиме.

7.1. Основная литература:

1. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: Учебное пособие / Лужина А.Н. - М.: РГУП, 2017. - 152 с.: ISBN 978-5-93916-628-7 - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=1006970>

2. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. - 352 с. - (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=661780>

3. 4. Гражданское право. Общая часть : учебник / Е.Н. Романова, О.В. Шаповал. - М. : РИОР : ИНФРА-М, 2017. - 202 с. - (Высшее образование: Бакалавриат). - www.dx.doi.org/10.12737/20853. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=652986>

7.2. Дополнительная литература:

1. Тарасова, А.Е. Особенности механизма участия несовершеннолетних в имущественных отношениях. Сделки с имуществом несовершеннолетних [Электронный ресурс] / А.Е. Тарасова // Актуальные проблемы защиты имущественных прав несовершеннолетних (материальные и процессуальные аспекты): Сборник научно-практических статей / Под общ. ред. канд. юрид. наук А.Е. Тарасовой. - М.: ИНФРА-М, 2015. - с. 26-50. - ISBN 978-5-16-010499-7. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=515251>

2. Основы управления недвижимостью: Практикум / Кожухар В.М. - М.: Дашков и К, 2017. - 200 с. - ISBN 978-5-394-01712-4 - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=430471>

3. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество: Лекция / Бурмакина Н.И. - М.: РГУП, 2018. - 104 с.: ISBN 978-5-93916-665-2 - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=1007397>

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Сделки. Решения собраний. Представительство и доверенность. Сроки. Исковая давность. Постатейный комментарий к главам 9-12 [Электронный ресурс] / под ред. П.В. Крашенинникова. - М. : Статут, 2016. - 270 с. - ISBN 978-5-8354-0957-0. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=1014793>

7.3. Интернет-ресурсы:

Гарант - <http://www.garant.ru/>

Кодекс - <http://www.kodeks.ru/>

Консультант плюс - <http://www.consultant.ru/>

Официальный интернет портал правовой информации - <http://www.pravo.gov.ru/>

Суды Российской Федерации - <http://www.sudrf.ru/>

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Сделки с недвижимостью" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "Консультант студента", доступ к которой предоставлен студентам. Электронная библиотечная система "Консультант студента" предоставляет полнотекстовый доступ к современной учебной литературе по основным дисциплинам, изучаемым в медицинских вузах (представлены издания как чисто медицинского профиля, так и по естественным, точным и общественным наукам). ЭБС предоставляет вузу наиболее полные комплекты необходимой литературы в соответствии с требованиями государственных образовательных стандартов с соблюдением авторских и смежных прав.

Требования к минимальному материально-техническому обеспечению:

Реализация программы дисциплины требует наличия учебного кабинета.

Оборудование учебного кабинета:

- посадочных мест по количеству обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- комплект учебно-наглядных пособий: схемоматериалы, задачки.

Технические средства обучения:

- компьютер с лицензионным программным обеспечением и мультимедиапроектор.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 40.03.01 "Юриспруденция" и профилю подготовки Гражданское право .

Автор(ы):

Стерхова М.И. _____

"__" _____ 201__ г.

Рецензент(ы):

Кузьменко В.И. _____

"__" _____ 201__ г.