

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



подписано электронно-цифровой подписью

## Программа дисциплины

Сделки с недвижимостью Б1.В.ДВ.07.01

Направление подготовки: 40.03.01 - Юриспруденция

Профиль подготовки: Гражданское право

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Год начала обучения по образовательной программе: 2019

**Автор(ы):** Стерхова М.И.

**Рецензент(ы):** Кузьменко В.И.

### **СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий(ая) кафедрой: Мухаметгалиева С. Х.

Протокол заседания кафедры No \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

Протокол заседания УМК No \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## Содержание

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
2. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы высшего образования
3. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся
4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий
  - 4.1. Структура и тематический план контактной и самостоятельной работы по дисциплине (модулю)
  - 4.2. Содержание дисциплины
5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)
6. Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю)
  - 6.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы и форм контроля их освоения
  - 6.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания
  - 6.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы
  - 6.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций
7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)
  - 7.1. Основная литература
  - 7.2. Дополнительная литература
8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)
9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)
10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)
11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)
12. Средства адаптации преподавания дисциплины к потребностям обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

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

### 1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Выпускник, освоивший дисциплину, должен обладать следующими компетенциями:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ОПК-1	способностью 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
ПК-1	способностью участвовать в разработке нормативных правовых актов в соответствии с профилем своей профессиональной деятельности
ПК-13	способностью правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации
ПК-16	способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности
ПК-9	способностью уважать честь и достоинство личности, соблюдать и защищать права и свободы человека и гражданина

Выпускник, освоивший дисциплину:

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.

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.

Должен владеть:

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

Должен демонстрировать способность и готовность:

- применение полученных знаний на практике.

### 2. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы высшего образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел "Б1.В.ДВ.07.01 Дисциплины (модули)" основной профессиональной образовательной программы 40.03.01 "Юриспруденция (Гражданское право)" и относится к дисциплинам по выбору.

Осваивается на 3 курсе в 6 семестре.

### 3. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

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

Контактная работа - 36 часа(ов), в том числе лекции - 18 часа(ов), практические занятия - 18 часа(ов), лабораторные работы - 0 часа(ов), контроль самостоятельной работы - 0 часа(ов).

Самостоятельная работа - 36 часа(ов).

Контроль (зачёт / экзамен) - 0 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины: зачет в 6 семестре.

### 4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

#### 4.1 Структура и тематический план контактной и самостоятельной работы по дисциплине (модулю)

N	Разделы дисциплины / модуля	Семестр	Виды и часы контактной работы, их трудоемкость (в часах)			Самостоятельная работа
			Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества. Государственная регистрация недвижимости.	6	3	3	0	6
2.	Тема 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений.	6	2	2	0	4
3.	Тема 3. Договор купли-продажи недвижимого имущества.	6	2	2	0	4
4.	Тема 4. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг.	6	2	2	0	4
5.	Тема 5. Договор коммерческого найма жилого помещения.	6	2	2	0	4
6.	Тема 6. Договор мены. Договора дарения недвижимости. Договор аренды.	6	3	3	0	6
7.	Тема 7. Договор доверительного управления и иные сделки с недвижимым имуществом.	6	2	2	0	4
8.	Тема 8. Правовые основы ипотеки и ипотечного кредитования.	6	2	2	0	4
	Итого		18	18	0	36

#### 4.2 Содержание дисциплины

##### Тема 1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества. Государственная регистрация недвижимости.

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.

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 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений.**

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. Договор купли-продажи недвижимого имущества.**

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 предприятие.

## **Тема 4. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг.**

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 5. Договор коммерческого найма жилого помещения.**

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 6. Договор мены. Договора дарения недвижимости. Договор ренты.**

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.**

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. Правовые основы ипотеки и ипотечного кредитования.**

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.

### **5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)**

Самостоятельная работа обучающихся выполняется по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия. Самостоятельная работа подразделяется на самостоятельную работу на аудиторных занятиях и на внеаудиторную самостоятельную работу. Самостоятельная работа обучающихся включает как полностью самостоятельное освоение отдельных тем (разделов) дисциплины, так и проработку тем (разделов), осваиваемых во время аудиторной работы. Во время самостоятельной работы обучающиеся читают и конспектируют учебную, научную и справочную литературу, выполняют задания, направленные на закрепление знаний и отработку умений и навыков, готовятся к текущему и промежуточному контролю по дисциплине.

Организация самостоятельной работы обучающихся регламентируется нормативными документами, учебно-методической литературой и электронными образовательными ресурсами, включая:

Порядок организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (утвержден приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 5 апреля 2017 года №301).

Письмо Министерства образования Российской Федерации №14-55-996ин/15 от 27 ноября 2002 г. "Об активизации самостоятельной работы студентов высших учебных заведений".

Положение от 29 декабря 2018 г. № 0.1.1.67-08/328 "О порядке проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Положение № 0.1.1.67-06/241/15 от 14 декабря 2015 г. "О формировании фонда оценочных средств для проведения текущей, промежуточной и итоговой аттестации обучающихся федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Положение № 0.1.1.56-06/54/11 от 26 октября 2011 г. "Об электронных образовательных ресурсах федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Регламент № 0.1.1.67-06/66/16 от 30 марта 2016 г. "Разработки, регистрации, подготовки к использованию в учебном процессе и удаления электронных образовательных ресурсов в системе электронного обучения федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Регламент № 0.1.1.67-06/11/16 от 25 января 2016 г. "О балльно-рейтинговой системе оценки знаний обучающихся в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Регламент № 0.1.1.67-06/91/13 от 21 июня 2013 г. "О порядке разработки и выпуска учебных изданий в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

### **6. Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю)**

#### **6.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы и форм контроля их освоения**

Этап	Форма контроля	Оцениваемые компетенции	Темы (разделы) дисциплины
<b>Семестр 6</b>			
	<i>Текущий контроль</i>		

Этап	Форма контроля	Оцениваемые компетенции	Темы (разделы) дисциплины
1	Тестирование	ПК-1 , ПК-13 , ПК-16 , ПК-9 , ОПК-1	1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества. Государственная регистрация недвижимости. 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений. 3. Договор купли-продажи недвижимого имущества. 4. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг. 5. Договор коммерческого найма жилого помещения. 6. Договор мены. Договора дарения недвижимости. Договор ренты. 7. Договор доверительного управления и иные сделки с недвижимым имуществом. 8. Правовые основы ипотеки и ипотечного кредитования.
2	Реферат	ОПК-1 , ПК-1 , ПК-13 , ПК-16 , ПК-9	1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества. Государственная регистрация недвижимости. 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений. 3. Договор купли-продажи недвижимого имущества. 4. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг. 5. Договор коммерческого найма жилого помещения. 6. Договор мены. Договора дарения недвижимости. Договор ренты. 7. Договор доверительного управления и иные сделки с недвижимым имуществом. 8. Правовые основы ипотеки и ипотечного кредитования.
3	Ситуационная задача	ОПК-1 , ПК-1 , ПК-13 , ПК-16 , ПК-9	1. Понятие, признаки, виды недвижимого имущества. Государственная регистрация недвижимости. 2. Правовые основы регулирования кадастровых отношений. 3. Договор купли-продажи недвижимого имущества. 4. Договор аренды недвижимого имущества. Лизинг. 5. Договор коммерческого найма жилого помещения. 6. Договор мены. Договора дарения недвижимости. Договор ренты. 7. Договор доверительного управления и иные сделки с недвижимым имуществом. 8. Правовые основы ипотеки и ипотечного кредитования.
	<b>Зачет</b>	ОПК-1, ПК-1, ПК-13, ПК-16, ПК-9	

**6.2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания**

Форма контроля	Критерии оценивания				Этап
	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неуд.	
<b>Семестр 6</b>					
<b>Текущий контроль</b>					
Тестирование	86% правильных ответов и более.	От 71% до 85 % правильных ответов.	От 56% до 70% правильных ответов.	55% правильных ответов и менее.	1
Реферат	Тема раскрыта полностью. Продемонстрировано превосходное владение материалом. Используются надлежащие источники в нужном количестве. Структура работы соответствует поставленным задачам. Степень самостоятельности работы высокая.	Тема в основном раскрыта. Продемонстрировано хорошее владение материалом. Используются надлежащие источники. Структура работы в основном соответствует поставленным задачам. Степень самостоятельности работы средняя.	Тема раскрыта слабо. Продемонстрировано удовлетворительное владение материалом. Используются источники и структура работы частично соответствуют поставленным задачам. Степень самостоятельности работы низкая.	Тема не раскрыта. Продемонстрировано неудовлетворительное владение материалом. Используются источники недостаточны. Структура работы не соответствует поставленным задачам. Работа несамостоятельна.	2

Форма контроля	Критерии оценивания				Этап
	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неуд.	
Ситуационная задача	Высокий уровень владения знаниями и навыками при нахождении решения проблемных ситуаций. Способность продемонстрировать результат, полностью удовлетворяющий целям профессиональной деятельности.	Хороший уровень владения знаниями и навыками при нахождении решения проблемных ситуаций. Способность продемонстрировать результат, в основном удовлетворяющий целям профессиональной деятельности.	Удовлетворительный уровень владения знаниями и навыками при нахождении решения проблемных ситуаций. Способность продемонстрировать результат, удовлетворяющий отдельным целям профессиональной деятельности.	Неудовлетворительный уровень владения знаниями и навыками при нахождении решения проблемных ситуаций. Отсутствие способности продемонстрировать результат, удовлетворяющий целям профессиональной деятельности.	3
	<b>Зачтено</b>		<b>Не зачтено</b>		
<b>Зачет</b>	Обучающийся обнаружил знание основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, справился с выполнением заданий, предусмотренных программой дисциплины.		Обучающийся обнаружил значительные пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустил принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий и не способен продолжить обучение или приступить по окончании университета к профессиональной деятельности без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.		

**6.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы**

**Семестр 6**

**Текущий контроль**

**1. Тестирование**

Темы 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Вариант 1

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.
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.

22. Некоммерческие организации вправе быть получателями рентных платежей в договоре

А Пожизненной ренты.

В Пожизненной ренты с иждивением.

С Постоянной ренты.

23. Рентные платежи, предусмотренные только в форме денежных средств установлены для

А Договора постоянной ренты.

В Договора пожизненной ренты.

С Договора пожизненного содержания с иждивением.

24. Допускается ипотека

А Зданий или сооружений без одновременной ипотеки земельного участка, на котором они расположены.

В Участков лесного фонда.

С Земельных участков.

25. В случае передачи недвижимости в доверительное управление регистрации подлежит

А Договор доверительного управления.

В Право доверительного управления.

С Передача недвижимости в доверительное управление.

Вариант 2.

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
- A Доверенности, выданные руководителями филиалов.
  - B Доверенности, выданные представителям для государственной регистрации прав правообладателя на недвижимое имущество.
  - C 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
- A Ничтожной.
  - B Оспоримой.
  - C Притворной.
11. Исчисление срока приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя определяются
- A С даты истечения общего месячного срока государственной регистрации.
  - B С даты подачи заявления на государственную регистрацию.
  - C С даты подачи заявления о приостановлении государственной регистрации.
12. Государственная регистрация права на недвижимость, возникшего до введения в действие ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" проводится
- A Всегда без оплаты.
  - B Без оплаты при государственной регистрации перехода данного права на объект недвижимости или при совершении сделки об отчуждении объекта недвижимости.
  - C Всегда с оплатой в размере равном половине размера платы за государственную регистрацию права, установленного субъектом РФ.
13. Отчуждение здания, находящегося на земельном участке и принадлежащих одному лицу возможно
- A Только с одновременным отчуждением данного земельного участка.
  - B Без одновременного отчуждения данного земельного участка.
  - C По усмотрению отчуждающего лица.
14. Если покупатель недвижимого имущества зарегистрировал переход права собственности на данное недвижимое имущество, но не произвел оплаты его стоимости продавец вправе
- A Требовать расторжения договора с возвратом переданного имущества.
  - B Требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами.
  - C Все вышеназванное.
15. Начальная цена продажи предприятия, выставяемого на торги при применении процедур несостоятельности (банкротства) устанавливается
- A Решением собрания кредиторов или комитета кредиторов должника
  - B Решением органов управления должника.
  - C Решением арбитражного управляющего.
16. Договор мены жилого помещения на земельный участок считается заключенным
- A С момента нотариального удостоверения договора.
  - B С момента государственной регистрации договора.
  - C С момента подписания договора в письменной форме путем составления единого документа.
17. Субаренда какого объекта недвижимости возможна без согласия собственника при условии его уведомления
- A Обособленный водный объект.
  - B Земельный участок.
  - C Участок лесного фонда.
18. Солидарная ответственность нанимателя и совершеннолетних членов его семьи по обязательствам, вытекающим из договора найма характеризует
- A Договор социального найма.
  - B Договор коммерческого найма в случаях прямо предусмотренных договором.
  - C Все вышеназванное.
19. Приватизация каких объектов недвижимости возможна:
- A Жилых помещений
  - B Земельных участков сельскохозяйственного назначения.
  - C Все вышеназванное.
20. Каким субъектам запрещается приватизация государственных и муниципальных предприятий
- A Учреждениям.
  - B Юридическим лицам, в уставном капитале доля РФ, субъектов РФ и муниципальных образований более 25%.
  - C Все вышеназванное
21. Право приватизации земельного участка предоставлено

- А Физическим лицам, которым земельные участки были предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения.
  - В Юридическим лицам, которым земельные участки были предоставлены на праве постоянного бессрочного пользования.
  - С Любым субъектам.
22. Договор постоянной ренты заключается на
- А Определенный срок.
  - В На срок жизни получателя ренты.
  - С Без указания срока (бессрочная рента).

## **2. Реферат**

Темы 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

1. Общая характеристика законодательства, регулирующего правовой режим недвижимости
2. Государственный учет и описание объектов недвижимости.
3. Правовой режим земельных, лесных и водных участков, участков недр.
4. Особенности правового режима зданий, сооружений и нежилых помещений.
5. Правовой режим жилых помещений.
6. Правовой режим объектов незавершенного строительства.
7. Государственная регистрация прав на недвижимость.
8. Единый государственный реестр прав.
9. Порядок государственной регистрации права собственности на недвижимость.
10. Основания и порядок государственной регистрации иных вещные права.
11. Особенности государственной регистрации права хозяйственного ведения и оперативного управления.
12. Роль и значение государственной регистрации сделок с недвижимостью. Сделки, подлежащие государственной регистрации.
13. Процедура государственной регистрации сделок с недвижимостью.
14. Документы, необходимые для государственной регистрации сделок с недвижимостью.
15. Оформление сделок с недвижимостью, не подлежащих государственной регистрации.
16. Понятие, предмет и форма договора купли-продажи недвижимости.
17. Особенности оформления договоров купли-продажи земельных и лесных участков.
18. Договор купли-продажи зданий, сооружений и нежилых помещений.
19. Договор купли-продажи предприятия.
20. Особенности оформления договора купли-продажи жилого дома, квартиры, жилого помещения.
21. Договор купли-продажи объекта незавершенного строительством.
22. Договор купли-продажи доли в общей собственности в виде недвижимости.
23. Иные(помимо купли-продажи) договоры о передаче недвижимости в собственность.
24. Особенности оформления договора мены и дарения недвижимого имущества.
25. Договор ренты, предусматривающей отчуждение недвижимости под выплату ренты.
26. Договор пожизненного содержания с иждивением.
27. Оформление договора о передаче недвижимости в результате приватизации.
28. Особенности оформления сделки о передаче недвижимости в уставный(складочный) капитал юридического лица.
29. Договор участия в долевом строительстве.
30. Понятие, содержание и форма договора аренды недвижимого имущества.
31. Договор аренды земельного, лесного участка.
32. Договор аренды здания, сооружения, нежилого помещения.
33. Договор аренды предприятия.
34. Особенности оформления договора аренды жилых помещений.
35. Договор жилищного найма.
36. Особенности договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества.
37. Договор доверительного управления недвижимостью.
38. Особенности оформления сделки по передаче в пользование доли в общей собственности в виде недвижимости.
39. Договор безвозмездного пользования земельным участком и иной недвижимостью.
40. Обеспечение исполнения обязательства посредством залога недвижимости (договор об ипотеке).

## **3. Ситуационная задача**

Темы 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

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?

Задача 5.

Носов заключил с АО «Стройинвест» договор пожизненной ренты, безвозмездно передав АО под выплату ренты свою квартиру. Получателями ренты в договоре были указаны сам Носов и его супруга. Общий размер ренты был установлен на уровне 10 МРОТ в месяц. После смерти Носова его жена и АО договорились об уменьшении суммы ренты до 5 МРОТ. Через год АО заявило о своем намерении выкупить ренту и выплатило Носовой сумму, эквивалентную 60 МРОТ. Носова приняла деньги, но вскоре обратилась в суд с иском о расторжении договора ренты, возврате квартиры и возмещении убытков.

На суде Носова пояснила, что договором не была предусмотрена возможность выкупа ренты, поэтому договор между сторонами остается в силе. Полученная ею сумма в 60 МРОТ является рентой, которую она получила бы, если бы не согласилась на уменьшение размера ренты. Кроме того, полученные ею деньги уже потрачены, поэтому она не может их вернуть.

Представитель АО заявил, что уменьшение размера ренты с 10 до 5 МРОТ оформлено дополнительным соглашением сторон и удостоверено нотариусом, следовательно, оно юридически действительно. Что же касается права на выкуп ренты, то оно в общем виде предусмотрено в ГК, поэтому его необязательно указывать в самом договоре. Кроме того, Носова приняла предложенную ей выкупную цену, согласившись тем самым с выкупом ренты.

Решите дело.

Задача 6.

Лосев подарил своему родственнику садовый участок. Вскоре отношения между родственниками резко ухудшились, и во время очередной ссоры Сидоров тяжело оскорбил Лосева, а также нанес телесные повреждения водителю последнего, за что и был осужден к лишению свободы. В отсутствие Сидорова Лосев забрал у него из дома документы на садовый участок, заявив, что отказывается от исполнения договора дарения и обратится в регистрирующий орган с заявлением о переводе на него права собственности в связи с отменой дарения.

Жена Сидорова обратилась в суд с требованием оставить договор дарения в силе.

Решите дело.

Аренда Задача 1.

Орган по управлению госимуществом передал в аренду ООО «Лаванда» нежилое помещение в отдельно стоящем здании сроком на 5 лет. Через год право заключить договор аренды сроком на 25 лет было продано на торгах акционерному обществу «Кальвадос». Последнее при размещении в здании обнаружило наличие в нем другого арендатора и потребовало у ООО «Лаванда» уплачивать арендную плату в увеличенном размере или освободить занимаемое помещение. ООО «Лаванда», в свою очередь, отказалось выполнить требования АО «Кальвадос» и обратилось в арбитражный суд с требованием о признании торгов по продаже прав заключить договор аренды недействительными.

Решите дело.

Задача 7.

Комитет по управлению городским имуществом обратился в арбитражный суд с иском о выселении АО «Сигнал» из занимаемого помещения в связи с истечением срока договора. Общество возражало против иска, ссылаясь на то, что в договоре была предусмотрена иная процедура его прекращения: если за два месяца до истечения срока договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, он считается продленным на то же срок, т. е. на 10 месяцев. Комитет же потребовал прекращения договора спустя три месяца после окончания срока, в течение которого можно было заявить о таком прекращении. Поэтому договор аренды должен считаться действующим еще на 10 месяцев.

Комитет, в свою очередь, считал, что по истечении срока договора он может превратиться только в заключенный без указания срока и его можно расторгнуть в любое время. К тому же первоначальный договор аренды в отношении помещения, составляющего часть отдельно стоящего здания, нигде не был зарегистрирован.

Кто прав в этом споре?

Задача 8.

Госучреждение сдало в аренду коммерческой организации отдельно стоящее здание сроком на два года без права выкупа. Узнав об этом в момент, когда договор аренды был представлен на регистрацию, комитет по управлению федеральным имуществом потребовал, чтобы госучреждение немедленно расторгло договор, поскольку, по мнению комитета, только он вправе сдавать в аренду имущество, являющееся федеральной собственностью. В свою очередь, регистрирующий орган приостановил государственную регистрацию договора. Госучреждение отказалось расторгнуть договор и обратилось за консультацией к юристу.

Разрешите спор. Изменится ли решение, если срок договора аренды будет равен трем месяцам?

Задача 9.

Панфилову принадлежала на праве собственности двухкомнатная квартира, которая была приобретена по договору купли-продажи в период брака. Так как Панфилов проживал в квартире своей жены, супруги решили сдать квартиру по договору найма с целью получения дополнительного дохода.

Для поиска потенциальных нанимателей Панфилов обратился в агентство недвижимости, которое предложило ему оказать услуги по оформлению договора. Проект договора понравился Панфилову, однако он усомнился в правильности указания на то, что договор подлежит государственной регистрации. Кроме того, Панфилов не согласился с тем, что он как наймодатель должен пройти государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, так как занимаемая им должность не позволяла ему сочетать избранный род занятий с предпринимательской деятельностью. Панфилов обратился за консультацией к юристу.

Какой ответ должен дать юрист?

Задача 10.

Беглов с женой и двумя детьми (дочерью и сыном) занимал по договору социального найма комнату в коммунальной квартире. В той же квартире в связи со смертью соседа освободилась комната. Поскольку семья Бегловых не была обеспечена жильем ни по учетной норме, ни по норме предоставления жилой площади, Беглов подал в орган местного самоуправления заявление о закреплении освободившейся комнаты за его семьей. В этом ему было отказано по тем основаниям, что семья Бегловых не относится к числу малоимущих.

Беглов обратился в суд с иском о закреплении за его семьей освободившейся комнаты. Представитель органа местного самоуправления в судебном заседании просил прекратить производство по делу, поскольку распределение освободившихся жилых помещений в муниципальном жилищном фонде не относится к компетенции суда.

Решите дело.

Задача 11.

В доме муниципального фонда в 2-комнатной квартире проживала семья из четырех человек: наниматель Журавлев, его жена, несовершеннолетний ребенок, а также престарелая тетка нанимателя Семенова. Журавлевы решили приватизировать квартиру. Учитывая, однако, преклонный возраст тети, они договорились о том, что Семенова не будет участвовать в приватизации.

Через два года после заключения договора передачи квартиры в собственность супруги Журавлевы решили улучшить свои жилищные условия путем обмена занимаемой жилой площади на квартиру большей площади с доплатой.

Агентство недвижимости не смогло найти подходящего варианта обмена и предложило Журавлевым продать принадлежащую им двухкомнатную квартиру, а на полученные с продажи деньги с доплатой купить 3-комнатную квартиру.

Покупатель квартиры Анисимов, узнав, что в квартире, кроме собственников, зарегистрирована также Семенова, был обеспокоен проблемами, связанными с освобождением квартиры и со снятием с регистрационного учета проживающих в ней лиц. Анисимов решил обратиться к адвокату, чтобы выяснить следующие вопросы:

- какие права имеют члены семьи собственника, не участвовавшие в приватизации квартиры;
- какие требования после покупки квартиры можно предъявить к Журавлевым и к Семеновой, если они не освободят проданную квартиру и откажутся подать заявление о снятии с регистрационного учета;
- существует ли безопасная схема приобретения данной квартиры, учитывая данные обстоятельства, а также проживание в квартире несовершеннолетнего ребенка?

### **Зачет**

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.

#### 6.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

В КФУ действует балльно-рейтинговая система оценки знаний обучающихся. Суммарно по дисциплине (модулю) можно получить максимум 100 баллов за семестр, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов.

Для зачёта:

56 баллов и более - "зачтено".

55 баллов и менее - "не зачтено".

Для экзамена:

86 баллов и более - "отлично".

71-85 баллов - "хорошо".

56-70 баллов - "удовлетворительно".

55 баллов и менее - "неудовлетворительно".

Форма контроля	Процедура оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций	Этап	Количество баллов
<b>Семестр 6</b>			
<b>Текущий контроль</b>			
Тестирование	Тестирование проходит в письменной форме или с использованием компьютерных средств. Обучающийся получает определённое количество тестовых заданий. На выполнение выделяется фиксированное время в зависимости от количества заданий. Оценка выставляется в зависимости от процента правильно выполненных заданий.	1	10
Реферат	Обучающиеся самостоятельно пишут работу на заданную тему и сдают преподавателю в письменном виде. В работе производится обзор материала в определённой тематической области либо предлагается собственное решение определённой теоретической или практической проблемы. Оцениваются проработка источников, изложение материала, формулировка выводов, соблюдение требований к структуре и оформлению работы, своевременность выполнения. В случае публичной защиты реферата оцениваются также ораторские способности.	2	10
Ситуационная задача	Студенты получают формулировку проблемной ситуации профессиональной деятельности, для которой нужно найти решения с позиции участников ситуации. Оцениваются применение методов решения проблемных ситуаций, способность анализировать элементы ситуации, навыки, необходимые для профессиональной деятельности.	3	30
<b>Зачет</b>	Зачёт нацелен на комплексную проверку освоения дисциплины. Обучающийся получает вопрос (вопросы) либо задание (задания) и время на подготовку. Зачёт проводится в устной, письменной или компьютерной форме. Оценивается владение материалом, его системное освоение, способность применять нужные знания, навыки и умения при анализе проблемных ситуаций и решении практических заданий.		50

#### 7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)



### **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](http://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>

### **8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)**

Гарант - <http://www.garant.ru/>

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

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

### **9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**

Вид работ	Методические рекомендации
лекции	<p>Основу теоретического обучения студентов составляют лекции. Они дают систематизированные знания студентам о наиболее сложных и актуальных проблемах изучаемой дисциплины. На лекциях особое внимание уделяется не только усвоению студентами изучаемых проблем, но и стимулированию их активной познавательной деятельности, творческого мышления, развитию научного мировоззрения, профессионально-значимых свойств и качеств. Лекции по учебной дисциплине проводятся, как правило, как проблемные в форме диалога (интерактивные). Осуществляя учебные действия на лекционных занятиях, студенты должны внимательно воспринимать действия преподавателя, запоминать складывающиеся образы, мыслить, добиваться понимания изучаемого предмета, применения знаний на практике, при решении учебно-профессиональных задач. Студенты должны аккуратно вести конспект. В случае недопонимания какой-либо части предмета следует задать вопрос в установленном порядке преподавателю. В процессе работы на лекции необходимо так же выполнять в конспектах модели изучаемого предмета (рисунки, схемы, чертежи и т.д.), которые использует преподаватель.</p> <p>Работу над конспектом следует начинать с его доработки, желательно в тот же день, пока материал еще легко воспроизводим в памяти (через 10 часов после лекции в памяти остается не более 30-40 % материала). С целью доработки необходимо прочитать записи, восстановить текст в памяти, а также исправить описки, расшифровать не принятые ранее сокращения, заполнить пропущенные места, понять текст, вникнуть в его смысл. Далее прочитать материал по рекомендуемой литературе, разрешая в ходе чтения возникшие ранее затруднения, вопросы, а также дополняя и исправляя свои записи. Записи должны быть наглядными, для чего следует применять различные способы выделений. В ходе доработки конспекта углубляются, расширяются и закрепляются знания, а также дополняется, исправляется и совершенствуется конспект.</p> <p>Подготовленный конспект и рекомендуемая литература используются при подготовке к семинарским и практическим занятиям. Подготовка сводится к внимательному прочтению учебного материала, к выводу с карандашом в руках всех утверждений и формул, к решению примеров, задач, к ответам на вопросы. Примеры, задачи, вопросы по теме являются средством самоконтроля.</p>
практические занятия	<p>Практические занятия (семинары) завершают изучение наиболее важных тем учебной дисциплины. Они служат для закрепления изученного материала, развития умений и навыков подготовки докладов, сообщений, приобретения опыта устных публичных выступлений, ведения дискуссии, аргументации и защиты выдвигаемых положений, а также для контроля преподавателем степени подготовленности студентов по изучаемой дисциплине.</p> <p>Семинар предполагает свободный обмен мнениями по избранной тематике. Он начинается со вступительного слова преподавателя, формулирующего цель занятия и характеризующего его основную проблематику. Затем, как правило, заслушиваются сообщения студентов. Обсуждение сообщения совмещается с рассмотрением намеченных вопросов. Сообщения, предполагающие анализ публикаций по отдельным вопросам семинара, заслушиваются обычно в середине занятия. Поощряется выдвижение и обсуждение альтернативных мнений. В заключительном слове преподаватель подводит итоги обсуждения и объявляет оценки выступавшим студентам.</p> <p>В целях контроля подготовленности студентов и привития им навыков краткого письменного изложения своих мыслей преподаватель в ходе практических занятий может осуществлять текущий контроль знаний в виде тестовых заданий. При подготовке к практическим занятиям студенты имеют возможность воспользоваться консультациями преподавателя. Вопросы для обсуждения, тематика сообщений, литература для подготовки к практическим занятиям указывается преподавателем. Кроме указанных тем студенты вправе, по согласованию с преподавателем, избирать и другие интересующие их темы. Качество учебной работы студентов преподаватель оценивает в конце практических занятий, выставляя в рабочий журнал текущие оценки. Студент имеет право ознакомиться с ними.</p>

Вид работ	Методические рекомендации
самостоятельная работа	<p>Самостоятельная работа представляет собой непрерывный элемент процесса получения высшего профессионального образования. Она относится к планируемой деятельности студента, выступая одновременно объектом планирования со стороны вуза ? как часть нагрузки по каждой дисциплине учебного плана, так и со стороны студента ? при планировании конкретных часов, ежедневно отводимых на самостоятельную работу. Самостоятельная работа обучающегося в процессе высшего образования является его важнейшей составной частью, служащей цели подготовки бакалавра юриспруденции. Организация же данной деятельности должна осуществляться как преподавателями соответствующих дисциплин, входящих в учебный план, так и самим студентом. Только взаимодействие этих субъектов сможет привести к эффективным результатам в виде развития навыков самостоятельной творческой работы, ответственного подхода к любому принятому делу, истинно профессиональному уровню выполнения заданий.</p> <p><b>Задачи самостоятельной работы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обретение и совершенствование навыков работы с нормативными актами, материалами судебной практики, научной правовой и иной специальной литературой;</li> <li>- углубление теоретических знаний путём ознакомления с рекомендованными источниками;</li> <li>- систематизация знаний, полученных в ходе лекций, практических занятий и семинаров;</li> <li>- развитие практических навыков юридической работы путём составления проектов различного рода юридических документов;</li> <li>- развитие организованности и ответственности студента;</li> <li>- развитие исследовательских навыков;</li> <li>- умение анализировать получаемую информацию, самостоятельно выделять главное, существенное, делать выводы и предложения практического характера</li> </ul> <p>Традиционно в образовательном процессе высшего профессионального образования, выделяется два вида самостоятельной работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- аудиторная, которая осуществляется под руководством преподавателя;</li> <li>- внеаудиторная, осуществляемая полностью самостоятельно.</li> </ul> <p>Характер аудиторной самостоятельной работы предопределяется изучаемой на занятии темой; а также конкретными заданиями, данными преподавателем. Некоторые виды самостоятельной работы также выполняются под контролем преподавателя, но во внеаудиторное время. Обычно к ним в ходе подготовки юристов относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- текущие консультации (осуществляются всеми преподавателями в разные дни в течение недели по графику, имеющемуся на кафедре);</li> <li>- коллоквиумы, представляющие собой форму контроля полученных теоретических знаний;</li> <li>- обсуждение на практических занятиях результатов выполнения домашних заданий;</li> <li>- подготовка и защита курсовых работ;</li> <li>- выполнение работ в рамках научно-исследовательской работы студентов;</li> <li>- прохождение и защита результатов практик (путём проверки уровня формирования профессиональных компетенций, на основании чего выставляется дифференцированный зачёт);</li> <li>- выполнение выпускной квалификационной работы.</li> </ul> <p>Более разнообразна внеаудиторная самостоятельная работа студента, которая, в частности, включает следующие виды:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изучение и усвоение содержания конспекта лекций на базе предварительного изучения темы;</li> <li>- изучение рекомендованной преподавателем учебной, научной и практической литературы;</li> <li>- изучение источников, содержащихся в электронных библиотечных системах через доступ, обеспеченный вузом;</li> <li>- подготовка докладов и рефератов;</li> <li>- подготовка к практическим занятиям и семинарам;</li> <li>- подготовка проектов юридических документов</li> <li>- решение практических задач, полученных в качестве домашних заданий.</li> </ul>

Вид работ	Методические рекомендации
тестирование	<p>Тесты - это вопросы или задания, предусматривающие конкретный, краткий, четкий ответ на имеющиеся эталоны ответов.</p> <p>При самостоятельной подготовке к тестированию студенту необходимо: а) готовясь к тестированию, проработайте информационный материал по дисциплине.</p> <p>Проконсультируйтесь с преподавателем по вопросу выбора учебной литературы; б) четко выясните все условия тестирования заранее. Студенты должны знать, сколько тестов будет предложено, сколько времени отводится на тестирование, какова система оценки результатов и т.д. в) приступая к работе с тестами, внимательно и до конца необходимо прочитать вопрос и предлагаемые варианты ответов. Необходимо выбрать правильные (их может быть несколько). На отдельном листке ответов выпишите цифру вопроса и буквы, соответствующие правильным ответам; г) в процессе решения желательно применять несколько подходов в решении задания. Это позволяет максимально гибко оперировать методами решения, находя каждый раз оптимальный вариант. д) если встретился чрезвычайно трудный для вопрос, не надо тратить много времени на него. Переходите к другим тестам. Вернитесь к трудному вопросу в конце. е) обязательно оставьте время для проверки ответов, чтобы избежать механических ошибок.</p>
реферат	<p>Реферат представляет собой обзор исследуемого материала в рамках поставленной темы. Основной целью реферата является выявление основных положений по рассматриваемой проблеме, задачами ? обобщение и консолидация различных позиций и предложение выводов на основе их изучения.</p> <p>Реферат выполняется на компьютере или рукописно, допускается цитирование материала, которое должно сопровождаться сносками, оформленными в соответствии со стандартами. В качестве приложения используется список правовых и литературных источников, также оформленных по стандарту.</p> <p>Объем реферата должен составлять примерно 10 страниц машинописного текста (шрифт Times New Roman, 14 кегль, 1,5 интервал). Титульный лист содержит указание на дисциплину, тему, фамилию и инициалы студента, номер группы, год исполнения.</p> <p>Защита реферата не предусмотрена. В случае обнаружения несоответствий или недостатков, а также небрежности оформления реферат возвращается автору с указанием на допущенные недостатки и способы их устранения.</p>
ситуационная задача	<p>Решение ситуационных задач позволяет более глубоко изучить соответствующие темы учебного плана, а также выработать у студентов необходимые навыки и умение применять теоретические знания для решения ситуаций, с которыми им придется столкнуться в реальной жизни.</p> <p>Каждая из предлагаемых задач содержит условия и вопросы для решения. После внимательного осмысления условий задачи студенту необходимо изучить рекомендуемую учебную и научную литературу по данной теме, а также подобрать для формулировки ответов на поставленные вопросы соответствующие нормативные правовые акты.</p> <p>Решение поставленного в задаче вопроса должно содержать сначала обязательную ссылку на конкретные нормы действующего законодательства Российской Федерации, подзаконных нормативных правовых актов, а затем собственно ответ на поставленный вопрос</p> <p>Задачи решаются письменно в отдельной тетради для практических занятий. Следует проанализировать описанную в задаче ситуацию и ответить на все вопросы к задаче со ссылками на нормы действующего законодательства. Ответы должны быть развернутыми и обоснованными. Обычно в задаче поставлено несколько вопросов. Поэтому целесообразно на каждый вопрос отвечать отдельно (сначала в тетрадь выписывается вопрос ◆ 1, затем ? ответ на него, вопрос ◆ 2 и ответ, и т.д.). Иногда для ответа на вопрос достаточно указание на одну или несколько правовых норм. Однако если вопрос требует от студента проанализировать ситуацию с точки зрения соблюдения действующего законодательства, ответ должен быть развернутым. Ответы на подобные вопросы наиболее важны, поскольку демонстрируют способность студента применять правовую норму к конкретной жизненной ситуации.</p> <p>На занятии студент обязательно должен иметь при себе тетрадь с письменным решением задач и полные тексты тех нормативных правовых актов, которые использовались при решении (в электронном или печатном виде).</p>

Вид работ	Методические рекомендации
зачет	При подготовке к зачету необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рабочую программу дисциплины, нормативную, учебную и рекомендуемую литературу. Основное в подготовке к сдаче зачета и экзамена - это повторение всего материала дисциплины, по которому необходимо сдавать экзамен. При подготовке к сдаче зачета или экзамена студент весь объем работы должен распределять равномерно по дням, отведенным для подготовки к зачету или экзамену, контролировать каждый день выполнение намеченной работы. По завершению изучения дисциплины сдается экзамен. В период подготовки к зачету (экзамену) студент вновь обращается к уже изученному (пройденному) учебному материалу. Подготовка студента к зачету (экзамену) включает в себя три этапа: самостоятельная работа в течение семестра; непосредственная подготовка в дни, предшествующие зачету (экзамену) по темам курса; подготовка к ответу на задания, содержащиеся в билетах (тестах) зачета (экзамена). Зачет и экзамен проводится по билетам (тестам), охватывающим весь пройденный материал дисциплины, включая вопросы, отведенные для самостоятельного изучения

#### **10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)**

Освоение дисциплины "Сделки с недвижимостью" предполагает использование следующего программного обеспечения и информационно-справочных систем:

Операционная система Microsoft Windows Professional 7 Russian

Пакет офисного программного обеспечения Microsoft Office 2010 Professional Plus Russian

Браузер Mozilla Firefox

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "Консультант студента", доступ к которой предоставлен обучающимся. Многопрофильный образовательный ресурс "Консультант студента" является электронной библиотечной системой (ЭБС), предоставляющей доступ через сеть Интернет к учебной литературе и дополнительным материалам, приобретенным на основании прямых договоров с правообладателями. Полностью соответствует требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования к комплектованию библиотек, в том числе электронных, в части формирования фондов основной и дополнительной литературы.

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

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.

#### **12. Средства адаптации преподавания дисциплины к потребностям обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

При необходимости в образовательном процессе применяются следующие методы и технологии, облегчающие восприятие информации обучающимися инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья:

- создание текстовой версии любого нетекстового контента для его возможного преобразования в альтернативные формы, удобные для различных пользователей;
- создание контента, который можно представить в различных видах без потери данных или структуры, предусмотреть возможность масштабирования текста и изображений без потери качества, предусмотреть доступность управления контентом с клавиатуры;
- создание возможностей для обучающихся воспринимать одну и ту же информацию из разных источников - например, так, чтобы лица с нарушениями слуха получали информацию визуально, с нарушениями зрения - аудиально;
- применение программных средств, обеспечивающих возможность освоения навыков и умений, формируемых дисциплиной, за счёт альтернативных способов, в том числе виртуальных лабораторий и симуляционных технологий;
- применение дистанционных образовательных технологий для передачи информации, организации различных форм интерактивной контактной работы обучающегося с преподавателем, в том числе вебинаров, которые могут быть использованы для проведения виртуальных лекций с возможностью взаимодействия всех участников дистанционного обучения, проведения семинаров, выступления с докладами и защиты выполненных работ, проведения тренингов, организации коллективной работы;
- применение дистанционных образовательных технологий для организации форм текущего и промежуточного контроля;
- увеличение продолжительности сдачи обучающимся инвалидом или лицом с ограниченными возможностями здоровья форм промежуточной аттестации по отношению к установленной продолжительности их сдачи:
- продолжительности сдачи зачёта или экзамена, проводимого в письменной форме, - не более чем на 90 минут;
- продолжительности подготовки обучающегося к ответу на зачёте или экзамене, проводимом в устной форме, - не более чем на 20 минут;
- продолжительности выступления обучающегося при защите курсовой работы - не более чем на 15 минут.

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