

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ)**

**ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО**

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

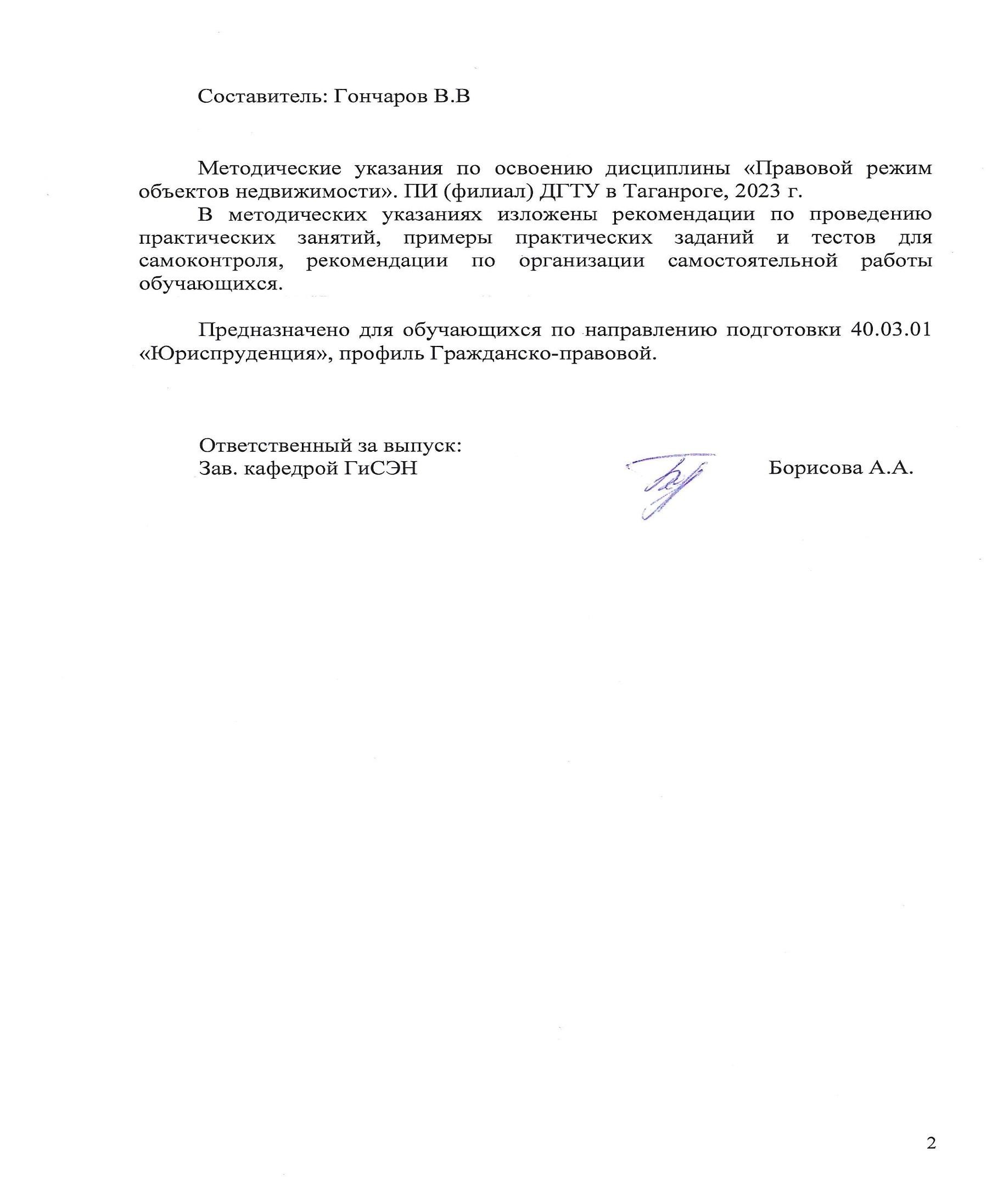
**В Г. ТАГАНРОГЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПИ (ФИЛИАЛ) ДГТУ В Г. ТАГАНРОГЕ**

КАФЕДРА «Гуманитарные и социально-экономические науки»

## Методические материалы по освоению дисциплины «Правовой режим объектов недвижимости»

Таганрог

2023



## СОДЕРЖАНИЕ

Введение ....................................................................................................................4

[1 Методические указания для подготовки к практическим занятиям 5](#_Toc28815)

[2 Методические рекомендации по организации самостоятельной работы 15](#_Toc28816)

[3 Методические указания к выполнению рефератов 17](#_Toc28817)

[4 Перечень вопросов для проведения промежуточной аттестации 19](#_Toc28818)

[5 Рекомендуемая литература 25](#_Toc28819)

**ВВЕДЕНИЕ**

Методические указания по изучению ***дисциплины «Правовой режим объектов недвижимости»*** разработаны в соответствии с рабочей программой данной дисциплины, входящей в состав документации основной образовательной программы по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция (программа бакалавриата).

Цель настоящих методических указаний состоит в оказании содействия обучающимся в успешном освоении дисциплины ***«Правовой режим объектов недвижимости»*** в соответствии с общей концепцией основной образовательной программы по направлению подготовки Юриспруденция (программа бакалавриата).

Выполнение предусмотренных методическими указаниями заданий по дисциплине ***«Правовой режим объектов недвижимости»*** позволит обучающимся получить необходимые умения и навыки и на их базе приобрести следующие компетенции:

ПК-1 - Способен оказывать юридическую помощь, осуществлять юридическое консультирование по вопросам частноправового регулирования отношений

ПК-1.2 - Способен анализировать и применять нормы гражданского законодательства, регламентирующего порядок регулирования объектов недвижимости

Умения и навыки, полученные обучающимися по дисциплине ***«Правовой режим объектов недвижимости»***, впоследствии используются при прохождении практик, а также при выполнении выпускной квалификационной работы.

# Методические указания для подготовки к практическим занятиям

Практическое занятие − это занятие, проводимое под руководством преподавателя в учебной аудитории, направленное на углубление теоретических знаний и овладение определенными методами самостоятельной работы. В процессе таких занятий вырабатываются практические умения.

Перед практическим занятием следует изучить конспект лекций, выложенный в ЭИОС и в электронной библиотеке, рекомендованную преподавателем литературу, обращая внимание на практическое применение теории и на методику решения типовых заданий. На практическом занятии главное − уяснить связь решаемых задач с теоретическими положениями. Логическая связь лекций и практических занятий заключается в том, что информация, полученная на лекции, в процессе самостоятельной работы на практическом занятии осмысливается и перерабатывается, при помощи преподавателя анализируется, после чего прочно усваивается.

При выполнении практических заданий обучающиеся имеют возможность пользоваться лекционным материалом, с разрешения преподавателя осуществлять деловое общение с одногруппниками.

## Практические задания

### 1.1. Понятие и юридические признаки недвижимого имущества

1. Вещи как объекты гражданских прав.
2. Вещи движимые и недвижимые: критерии разграничения.
3. Понятие и признаки недвижимого имущества (недвижимости).
4. История развития категории «недвижимость».
5. Виды недвижимого имущества.
6. Жилые помещения как объекты недвижимости.
7. Земельные участки как объекты недвижимости.
8. Объекты незавершенного строительства как вид недвижимости.
9. Имущественные комплексы как особый вид недвижимого имущества.
10. Объекты самовольного строительства и особенности их правового режима.

**Критерии оценивания**

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценивания | Баллы |
| Демонстрирует полное понимание обсуждаемой проблемы, высказывает собственное суждение по вопросу, аргументировано отвечает на вопросы, соблюдает регламент выступления | 5 |
| Принимает участие в обсуждении, однако собственного мнения по вопросу не высказывает, либо высказывает мнение, не отличающееся от мнения других докладчиков | 3 |
| Не принимает участия в обсуждении | 0 |

## Банк тестовых заданий

### 2.2. Иные (помимо купли-продажи) договоры о передаче недвижимости в собственность

1. Является ли договор мены разновидностью договора купли-продажи?

да, является, т.к. к договору мены применяются соответственно правила

о купле-продаже; нет, не является

1. Презумпция равноценности товаров по договору мены предполагает:

Необходимо торговаться со второй стороной по договору, пока цены не станут равными;

Цены предполагаются равными. Неравенство цены доказывает

заинтересованная сторона;

Неравноценные товары не обмениваются.

1. Укажите вид договора мены по признаку способа его заключения: реальный; консенсуальный; разовый; регулируемый; длительный.

1. Укажите вид договора мены по признаку имущественного интереса: реальный; консенсуальный; безвозмездный; возмездный; условный.

1. Существенными условиями договорами мены :

условие о предмете (обмениваемой вещи); условие о качестве обмениваемых товаров;

условия о комплектности и комплекте обмениваемых товаров; условие о стоимости обмениваемых вещей;

условия о наименовании и количестве обмениваемых товаров; условие об ассортименте обмениваемых товаров; условие о таре и упаковке обмениваемых товаров.

1. Договор мены отличается от других возмездных договоров, в которых также имущество передается в собственность контрагента:

субъектным составом;

установлением презумпции равноценности товаров; характером встречного предоставления.

1. Договор мены: носит универсальный характер и может применяться для регулирования

правоотношений с участием любых лиц; применяется для регулирования правоотношений с участием любых лиц,

за исключением государства и иных публично-правовых образований; применяется для регулирования правоотношений с участием только

физических лиц.

1. Могут ли к отношениям, возникающим из договора мены применяться нормы о купле-продаже?

да, указанные отношения регулируются только указанными нормами нет, не могут;

да, регулирование указанных отношений может осуществляться нормами

о купле-продаже, если это не противоречит существу мены.

1. Право собственности на обмениваемые товары возникает: с момента, когда лицо получило товар;

одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие

товары обеими сторонами; с момента государственной регистрации договора мены.

1. Видами договора ренты являются:

договор аренды; договор пожизненного содержания с иждивением:

договор постоянной ренты; договор пожизненной ренты;

договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты; договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты, договор ссуды; договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты, договор

пожизненного содержания с иждивением.

### 3.2. Иные (помимо аренды) договоры о передаче недвижимого имущества в пользование

1. Укажите вид договора ренты по признаку способа его заключения:

реальный; консенсуальный; разовый; регулируемый; длительный.

1. Укажите вид договора ренты по признаку имущественного интереса: реальный; возмездный; консенсуальный; безвозмездный; условный.

1. Договор ренты заключается: в обязательной письменной форме;

в устной или письменной форме, а если в отношении недвижимого

имущества – то и обязательной государственной регистрации перехода прав на такое имущество; в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению, а если

в отношении недвижимого имущества – то и обязательной государственной регистрации перехода прав на такое имущество; путем выдачи расписки о выплате рентных платежей; в произвольной форме.

1. Видами договора ренты являются:

договор аренды; договор пожизненного содержания с иждивением: договор постоянной ренты; договор пожизненной ренты;

договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты;

договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты, договор ссуды; договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты, договор

пожизненного содержания с иждивением.

1. В договоре пожизненной ренты, если иное не предусмотрено соглашением сторон, пожизненная рента выплачивается: ежеквартально;

по окончании каждого календарного месяца; ежедневно; ежегодно; один раз в полмесяца.

1. Договор ренты – это:

Это соглашение, в силу которого одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме

Это конструкция, позволяющая решить проблемы пенсионного обеспечения нетрудоспособных граждан

Это возможность получения прибыли посредством оказания услуг нетрудоспособному гражданину Все ответы верны

1. Сторонами договора ренты могут выступать:

Исполнитель и Заказчик

Подрядчик и Генеральный заказчик

Плательщик ренты и получатель ренты

Все ответы верны

1. Предмет договора ренты

Рента – как в денежной так и в натуральной форме

Рента только в денежной форме

Рента только в натуральной форме

Имущества передаваемое под выплату ренты

1. Договор пожизненного содержания с иждивением – это:

Договор, по которому получатель ренты – гражданин передает принадлежащий ему объект недвижимого имущества в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц)

Договор, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме

Это возможность получения дополнительного пенсионного обеспечения

Все ответы верны

10. Выкуп ренты

Особый способ расторжения договора, отказ от дальнейшей выплаты ренты с уплатой выкупной цены

Право требовать – только в случаях, предусмотренных ст. 593 ГК РФ и договором

Отказ - в письменной форме не позднее чем за 3 мес. до прекращения выплаты ренты (если иной срок не предусмотрен договором)(ст. 592 ГК РФ Все ответы верны

**Критерии оценивания**

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценивания | Баллы |
| правильно выполнено 84-100% заданий | 5 |
| правильно выполнено 66-83 % заданий | 4 |
| правильно выполнено 50-65 % заданий | 3 |
| правильно выполнено менее 50 % заданий | 1 |

## Комплект задач (кейс-метод)

### 2.1. Договор купли-продажи недвижимости

ЗАО «Гектор» заключило с ООО «Рустика» договор купли-продажи, по которому продало последнему скважину минеральной воды, используемой в лечебных целях. Скважина была построена продавцом с соблюдением требований законодательства, располагалась на принадлежащем ему участке и числилась на его балансе.

Прокурор области, на территории которой находилась скважина минеральной воды, обратился в суд с иском о признании данного договора недействительным, ссылаясь на то, что согласно Закону РФ «О недрах» эта скважина относится к недрам и, будучи объектом, ограниченным в обороте, может принадлежать на праве собственности только государству.

В то же время ООО «Рустика» предъявило иск к ЗАО «Гектор», в котором потребовало передачи ему вместе со скважиной минеральной воды здания насосной станции. Свои требования ООО «Рустика» основывало на том, что здание насосной станции и скважина минеральной воды представляют собой единую сложную вещь. Это, по мнению ООО «Рустика», следует из того, что здание насосной станции построено в непосредственной близости от скважины и предназначено исключительно для ее эксплуатации. При этом расположение здания таково, что строительство другого здания насосной станции или установление насосов для ее эксплуатации иным образом полностью исключено. Возражая против требований ООО «Рустика», ЗАО «Гектор» утверждало, что, поскольку в заключенном между ними договоре речь не шла о продаже здания насосной станции, а предмет договора купли-продажи недвижимости считается определенным только в том случае, когда продаваемый объект четко описан, между сторонами отсутствует договор купли-продажи здания и оно не подлежит передаче.

Вместе с тем ЗАО «Гектор» предложило ООО «Рустика» урегулировать вопрос «полюбовно», сообщив, что в любой момент готово продать ему здание насосной станции.

*Дайте правовую оценку ситуации.*

### 2.3. Переход права собственности на недвижимое имущество на основании односторонней сделки (по завещанию)

Рабочий и колхозница обратились в суд с иском к боксеру о признании права собственности на дом в дачно-строительном кооперативе в размере 1/3 доли за каждой из сторон, сославшись на то, что как до, так и после смерти их матери, — они постоянно пользовались домом и земельным участком и являются наследниками пая по завещанию в размере 1/3 доли. Дом и земельный участок фактически разделены, однако ответчик препятствует им пользоваться домом. По решению общего собрания членов кооператива в кооператив был принят только боксер, что, с точки зрения истцов, нарушает их права как наследников умершего члена кооператива — их матери и поэтому должно быть признано недействительным. *Дайте правовую оценку ситуации.*

### 3.1. Договор аренды недвижимого имущества

В марте 2012 г. индивидуальный предприниматель заключил с ООО «Самшит» на 12 лет договор аренды четырех промышленных теплиц, предназначенных для выращивания цветов. В феврале 2014 г. он получил письмо с требованием освободить занимаемые теплицы в связи с тем, что 15 января ООО «Самшит» исключено из государственного реестра юридических лиц и прекратило свою деятельность, поскольку присоединилось к ОАО «Промтеплица», которое не намерено сдавать теплицы в аренду частным лицам. Индивидуальный предприниматель обратился за советом к юристу. *Дайте правовую оценку ситуации.*

### 3.3. Договор залога недвижимого имущества (ипотека)

ООО «Эйр-Омск» получило в коммерческом банке «Росса-банк» кредит. В целях обеспечения исполнения должником обязанности по его возврату ООО

«Эйр-Омск» и банк «Росса-банк» заключили договор залога воздушного судна «Ил-76-ТД», принадлежащего ООО «Эйр-Омск» на праве собственности.

Поскольку ООО «Эйр-Омск» не вернуло полученный кредит в установленный договором срок, банк «Росса-банк» обратился в суд с требованием об обращении взыскания на предмет залога. Не будучи согласным с этим требованием, ООО «Эйр-Омск» заявило встречный иск о признании договора залога недействительным. При этом оно ссылалось на то обстоятельство, что, вопреки установленному Федеральным законом «Об ипотеке» требованию о государственной регистрации договоров залога недвижимого имущества, договор залога «Ил-76-ТД» не был подвергнут государственной регистрации.

*Дайте правовую оценку ситуации.*

**Критерии оценивания**

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценивания | Баллы |
| правильная решение задачи, полная аргументация | 5 баллов |
| правильная оценка задачи, незначительные ошибки в аргументации | 4 балла |
| в целом правильная оценка задачи,  затруднение в аргументации | 3 балла |
| неверное решение задачи | 2 балла и менее |

**Задания для выполнения контрольной работы для студентов заочной формы обучения**

## Вариант 1

1. Понятие и виды недвижимого имущества.
2. Общие требования, предъявляемые к сделкам с недвижимостью.

## Казус

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

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

## Вариант 2

1. Виды сделок с недвижимым имуществом.
2. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## Казус

ООО «Ремонт одежды» обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному коммерческому банку о признании недействительным договора о залоге нежилого помещения. Решением арбитражного суда исковое требование удовлетворено. Договор о залоге признан ничтожной сделкой, поскольку в нем отсутствуют сведения об одновременной ипотеке помещения и земельного участка, на котором находится данное помещение, что противоречит п. 3 ст. 340 ГК РФ и ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Апелляционной инстанцией решение оставлено без изменений. Федеральный арбитражный суд округа решение первой и постановление апелляционной инстанции оставил без изменений. В протесте предлагалось названные судебные акты отменить, в удовлетворении искового требования отказать. Президиум ВАС РФ протест удовлетворил.

*Может ли считаться не соответствующим законодательству договор ипотеки, если залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка? Чем обосновано решение Президиума ВАС РФ?*

## Вариант 3

1. Право собственности на недвижимое имущество. Условия и порядок регистрации.
2. Особенности регистрации права хозяйственного ведения и оперативного управления на недвижимое имущество.

## Казус

Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о применении последствий недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества, являющегося ничтожной сделкой. Между ООО «Норд» и предпринимателем заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. Обязательства сторон по данному договору исполнены. В ЕГРП зарегистрировано право собственности на указанное здание за предпринимателем. Впоследствии ООО «Норд» признано банкротом. В обосновании иска конкурсным управляющим указано на ничтожность договора купли-продажи, поскольку в момент отчуждения недвижимого имущества оно находилось под арестом.

Решением суда первой инстанции исковое требование удовлетворено. Постановлением апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении требования о применении последствий недействительной сделки отказано. По мнению суда апелляционной инстанции, в силу правовой позиции Конституционного суда РФ, сформулированной в постановлении от 21.04.2003 г. № 6-П по делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ, правила о последствиях недействительности сделки должны при- меняться в нормативном единстве с положениями ст. 302 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменил и оставил в силе решение суда первой инстанции.

*Применяются ли при рассмотрении требований о применении последствий недействительной сделки, заявленного стороной этой сделки правила п. 1 ст. 302 ГК РФ?*

*Правомерна ли ссылка суда апелляционной инстанции на постановление Конституционного суда от 21.04.2003 г. № 6-П?*

*Правомерно ли применение судом первой инстанции п. 2 ст. 167 ГК РФ?*

## Вариант 4

1. Государственная регистрация права пожизненного владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
2. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Условия и порядок регистрации.

## Казус

Залогодержатель по договору об ипотеке предъявил к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на нежилое помещение в жилом доме, являвшееся предметом ипотеки, а также на принадлежащие залогодателю долю в праве собственности на общее имущество этого здания и долю в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием.

Залогодатель нежилого помещения в своих возражениях и объяснениях, не оспаривая того факта, что ему принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество жилого здания, в котором расположено это помещение, и доля в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, указал на условие договора об ипотеке, согласно которому им было заложено только нежилое помещение, но не доли в праве собственности на общее имущество здания и на земельный участок. Если же указанные доли в праве собственности должны были быть им заложены вместе с ипотекой нежилого помещения, то поскольку это не сделано, договор об ипотеке помещения является ничтожным. Арбитражный суд полностью удовлетворил исковые требования залогодержателя.

*Какие мотивы могли быть положены в основу решения арбитражного суда? Чем конкретно руководствовался арбитражный суд, принимая данное решение?*

## Вариант 5

1. Самовольная постройка. Правовые последствия.
2. Приобретательная давность как основание возникновения прав на недвижимое имущество.

## Казус

ООО «МВС» обратилось в арбитражный суд с иском к ПАО «Шар» о понуждении заключить договор купли-продажи здания за 3 млн. рублей. Исковые требования мотивированы тем, что ООО «МВС» на основании договора аренды от 1 июня 2006 года арендует у ПАО «Шар» указанное здание. Договором аренды предусматривается право его выкупа арендатором, однако ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи. Решением арбитражного суда иск удовлетворен. Суд обязал ПАО «Шар» заключить с ООО «МВС» договор купли-продажи спорного здания с выкупной ценой 4 миллиона рублей. Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения. Федеральный арбитражный суд округа указанные решение и постановление оставил без изменения. Президиум ВАС протест удовлетворил.

*При каких условия возможен выкуп арендованного здания? Может ли считаться заключенным договор продажи здания, если в нем отсутствует согласованное условие о цене указанной недвижимости?*

# 2 Методические рекомендации по организации самостоятельной работы

Самостоятельная работа выполняется в рамках дисциплины под руководством преподавателя, как в аудиторное, так и внеаудиторное время. Самостоятельная работа направлена на формирование умений и навыков практического решения задач, на развитие логического мышления, творческой активности, исследовательского подхода в освоении учебного материала, развития познавательных способностей.

## Контроль самостоятельной работы обучающихся: темы письменных работ

**Темы докладов:**

### 1.2 Основания и порядок государственной регистрации недвижимого имущества

1. В чем состоит назначение государственной регистрации недвижимого имущества?
2. В чем заключается признак обязательности государственной регистрации недвижимого имущества?
3. Какой орган осуществляет государственную регистрацию недвижимости?
4. Каким нормативным актом предусмотрено проведение государственной регистрации недвижимого имущества?
5. Какие права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации? Расшифруйте понятие «ЕРГН».
6. Какие документы, содержащие описание объекта недвижимости, должны быть представлены в Росреестр для государственной регистрации недвижимого имущества?
7. Назовите основания для государственной регистрации прав.
8. В какие сроки совершаются регистрационные действия на недвижимое имущество?

### 2.1. Договор купли-продажи недвижимости

1. Понятие, стороны и существенные условия договора купли-продажи недвижимости.
2. Форма и государственная регистрация перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости. Роль нотариуса в совершении сделки.
3. Содержание договора купли-продажи недвижимости. Существенные и иные условия.
4. Способы оплаты по договор купли-продажи недвижимости. Использование средств материнского капитала для оплаты по договору продажи недвижимости.
5. Ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимого имущества.
6. Расторжение договора купли-продажи недвижимости.
7. Налогообложение сделок по продаже недвижимого имущества.
8. Договор купли-продажи недвижимости, находящейся в общей собственности.
9. Анализ судебной практики по расторжению договоров купли-продажи недвижимости.

**Критерии оценивания**

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценивания | Баллы |
| Демонстрирует полное понимание обсуждаемой проблемы, высказывает собственное суждение по вопросу, аргументировано отвечает на вопросы, соблюдает регламент выступления | 5 |
| Принимает участие в обсуждении, однако собственного мнения по вопросу не высказывает, либо высказывает мнение, не отличающееся от мнения других докладчиков | 3 |
| Не принимает участия в обсуждении | 0 |

# 3. Методические указания к выполнению рефератов

Реферат – самостоятельная письменная аналитическая работа, выполняемая на основе преобразования документальной информации, раскрывающая суть изучаемой темы; представляет собой краткое изложение содержания результатов изучения научной проблемы важного экономического, социально-культурного, политического значения. Реферат отражает различные точки зрения на исследуемый вопрос, в том числе точку зрения самого автора. Основываясь на результатах выполнения реферата, обучающийся может выступить с докладом на практических занятиях в группе, на заседании студенческого научного кружка, на студенческой научно-практической конференции, опубликовать научную статью.

Изложенное понимание реферата как целостного авторского текста определяет критерии его оценки: актуальность темы исследования, новизна текста; обоснованность выбора источников информации; степень раскрытия сущности вопроса; полнота и глубина знаний по теме; умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме); соблюдение требований к оформлению.

Эссе/доклад - средство, позволяющее оценить умение обучающегося письменно излагать суть поставленной проблемы, самостоятельно проводить анализ этой проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария соответствующей дисциплины, делать выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме.

Дискуссия - средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу.

Проведению дискуссии предшествует большая самостоятельная работа студентов, выражающаяся в изучении нормативной и специальной литературы, знакомстве с материалами судебной практики. Подготовительная работа позволяет выработать у студентов навыки оценки правовой информации через призму конституционных ценностей и положений.

На втором этапе – аудиторном занятии – идет публичное обсуждение дискуссионных вопросов. Тематическая дискуссия как интерактивная форма обучения предполагает проведение научных дебатов. Хорошо проведенная тематическая дискуссия имеет большую обучающую и воспитательную ценность.

Проводимые тематические дискуссии воспитывают навыки публичного выступления, развиваются способности логически верно, аргументированно и ясно строить свою речь, публично представлять собственные и научные результаты.

В рамках изучения дисциплины «Правовой режим объектов недвижимости» предусматривается так же решение практикоориентированных задач.

Процесс подготовки к выполнению практикоориентированных задач можно условно разделить на следующие этапы:

а) изучение содержания задачи (нельзя решить задачу, не уяснив ее содержание – это даст возможность правильно квалифицировать вид административных правоотношений);

б) подбор нормативных источников, относящихся к содержанию

полученного задания;

в) изучение основной и дополнительной литературы (например,

комментариев Федеральных законов);

г) изучение материалов судебной практики;

е) аналитический разбор ситуативной задачи через призму действующего

законодательства и сложившейся судебной практики;

ж) определение собственной позиции, формулировка аргументов;

з) оформление ответа;

и) представление ответа на ситуативную задачу.

Контрольные вопросы - средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу

Индивидуальные задания творческого уровня позволяют оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения.

# 4. Перечень вопросов для проведения промежуточной аттестации:

**Перечень вопросов к зачету:**

1. Понятие и виды недвижимого имущества.
2. Общие требования, предъявляемые к сделкам с недвижимостью.
3. Виды сделок с недвижимым имуществом.
4. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
5. Право собственности на недвижимое имущество. Условия и порядок регистрации.
6. Особенности регистрации права хозяйственного ведения и оперативного управления на недвижимое имущество.
7. Государственная регистрация права пожизненного владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
8. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом.

Условия и порядок регистрации.

1. Самовольная постройка. Правовые последствия.
2. Приобретательная давность как основание возникновения прав на недвижимое имущество.
3. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами.
4. Процедура и этапы проведения государственной регистрации недвижимости.
5. Документы, необходимые для государственной регистрации.
6. Случаи приостановления государственной регистрации. Правовые последствия.
7. Случаи отказа в государственной регистрации. Правовые последствия.
8. Прекращение государственной регистрации.
9. Сроки регистрационных действий.
10. Основание и порядок предоставления сведений регистрирующим органом любому заинтересованному лицу.
11. Сроки и размер оплаты регистрационных действий.
12. Договор купли-продажи недвижимого имущества. Понятие и общие требования.
13. Нотариальное удостоверение сделок по купле-продаже недвижимого имущества.
14. Особенности купли-продажи земельных участков.
15. Договор купли-продажи предприятия как единого имущественного комплекса. Понятие и его существенные условия.
16. Особенности купли-продажи жилых помещений.
17. Обмен и мена жилыми помещениями.
18. Понятие, условия и принципы приватизации жилых помещений.
19. Условия и принципы приватизации земельных участков.
20. Понятие и общие требования к договору аренды недвижимого имущества.
21. Права и обязанности сторон договора аренды недвижимого имущества.
22. Особенности аренды зданий и сооружений.
23. Аренда предприятия как единого имущественного комплекса в целом или его части.
24. Специфика аренды земельных участков.
25. Договор о залоге недвижимости (ипотека). Понятие и его существенные условия.
26. Правила ипотеки жилья.
27. Процедура и этапы обращения взыскания на заложенное имущество.
28. Порядок регистрации ипотеки недвижимости.
29. Понятие и содержание рентного договора.
30. Виды рентных договоров.
31. Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества.
32. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества, обремененного рентой.
33. Понятие защиты вещных прав. Охрана и защита вещных прав в гражданском законодательстве.
34. Виды гражданско-правовых способов защиты вещных прав.
35. Условия и различия применения вещно-правовых и обязательственноправовых способов защиты вещных прав.
36. Вещно-правовые иски. Добросовестное и недобросовестное владение недвижимостью.
37. Требование об освобождении имущества из-под ареста (об исключении имущества из описи).
38. Иски к публичной власти о защите интересов частных лиц как обладателей права на недвижимое имущество.

**Примеры практических заданий для проведения зачета.**

**Задача 1.**

ООО «Плюс-М» обратилось в орган осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с просьбой зарегистрировать за ним право собственности на фундамент, возведенный на участке, отведенном ему в установленном порядке для строительства 20-ти этажного здания.

Свое желание зарегистрировать право собственности на фундамент ООО «Плюс-М» мотивировало желание продать в дальнейшем этот фундамент ЗАО «Нечернозем». Росреестр отказал «ООО»Плюс-М» в регистрации за ним права собственности, сославшись на то обстоятельство, что, хотя к моменту обращения ООО «Плюс-М» с просьбой о регистрации права собственности построен только фундамент, здание находится в процессе строительства и, таким образом, права на его части не подлежат регистрации.

Законно ли решение? Может ли объект незавершенного строительства быть предметом гражданско-правовой сделки с недвижимостью и при каких условиях? Как следует поступить обществу с ограниченной ответственностью?

**Задача 2**.

Гражданин Козлов обратился в Федеральную регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации договора купли-продажи гаража. Регистрирующий орган отказал в государственной регистрации сделки, указав, что договор купли-продажи гаража не относится к числу сделок, государственная регистрация которых предусмотрена действующим законодательством. Указанное обстоятельство согласно аб.2 п.1 ст.20 Закона о государственной регистрации прав является основанием для отказа в государственной регистрации. В обоснование отказа регистрирующий орган указал, что согласно п.1 ст.131 и п.1 ст.164 ГК РФ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется только в случаях, когда такая регистрация предусмотрена ГК РФ и иными федеральными законами. В соответствии со ст.4 Закона о государственной регистрации прав во всех случаях, когда законодательство РФ предусматривает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, такая регистрация является обязательной. Козлов обратился за разъяснениями по данному вопросу к адвокату.

1. Какие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством? 2. Каково юридическое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

**Задача 3.**

В марте 2010 г. Супруги Савиновы, имеющие двоих несовершеннолетних детей, нуждаясь в деньгах, заключили договор купли-продажи квартиры, принадлежащей семье на праве собственности, с Малыгиным. Однако, после оформления документов и вселения Малыгина в квартиру Савинов с детьми покидать помещение отказался. Он сказал, что договор был заключен по блажи его супруги, он подписывал документы нехотя, с самого начала не желал переезжать на квартиру к теще. В договоре купли-продажи обязательство выписаться из квартиры отсутствует. Поэтому, по мнению Савинова, он сохранил за собой право пользоваться жилым помещением. Кроме того, он указал, что выселением нарушаются права несовершеннолетних детей. Прокурор обратился в суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, ссылаясь на нарушение прав несовершеннолетних детей Савиновых, которые в результате заключения договора лишились жилого помещения. Малыгин обратился со встречным иском о признании Савинова и его детей утратившим право пользования указанным жилым помещением.

Какие права и обязанности переходят к покупателю по договору куплипродажи жилья? Сохранил ли за собой право пользования жилым помещением Савинов? Подлежит ли удовлетворению иск прокурора?

**Задача 4.**

ИП Петрова приобрела в собственность здание кафе «Пегас». На земельный участок под зданием площадью 74 кв. м. между ней и администрацией был заключен договор аренды. Петрова обратилась к районной администрации с просьбой о предоставлении ей в собственность земельного участка, на котором расположено здание, путем заключения договора куплипродажи указанного земельного участка. Районная администрация ответила отказом, т.к. данный участок предоставлен предыдущему собственнику помещения кафе в аренду за счет общественных земель (улиц, площадей) и приватизации не подлежит. Какие права предоставлены собственнику недвижимого имущества по отношению к земельному участку, на котором это имущество расположено? Правомерны ли действия районной администрации? Вправе ли Петрова приобрести земельный участок в собственность? Как изменилась бы ситуация, если бы помещение кафе входило в состав здания многоквартирного дома?

***Методика формирования оценки и критерии оценивания***

Промежуточная аттестация осуществляется по результатам сдачи зачета по пройденной дисциплине. Ответ на зачете включает два теоретических вопроса и одно практическое задание.

## Ответ на первый теоретический вопрос - 15 баллов(для очной и очнозаочной форм обучения), (30 баллов- для заочной формы обучения ) Ответ на второй теоретический вопрос – 15 баллов(для очной и очнозаочной форм обучения), (30 баллов- для заочной формы обучения )

Выполнение практического задания **– 20 баллов (для очной и очнозаочной форм обучения), (40 баллов- для заочной формы обучения).**

***Критерии оценивания ответа на теоретические вопросы:***

**15-13 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения), 30-22 (для заочной формы обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто полно: обучающийся владеет навыками применения категорий, демонстрирует понимание раскрываемой проблемы, приводит адекватные примеры, последовательно и стилистически верно излагает материал.

**13-11 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения), (22-17 баллов- для заочной формы обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто полно, обучающийся владеет навыками применения категорий, демонстрирует понимание раскрываемой проблемы, приводит адекватные примеры, но недостаточно последовательно излагает материал, допускает стилистические неточности.

**11-8 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения), (17-10 баллов- для заочной формы обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто неполно: обучающийся допускает неточности в определении понятий, обнаруживает слабое понимание проблемы, затрудняется приводить необходимые примеры, излагает материал непоследовательно, имеются стилистические ошибки;

**8-5 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения), (10-6 баллов- для заочной формы обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто слабо: обучающийся обнаруживает понимание основных положений вопроса, но путается в определении понятий гражданского законодательства, допускает ошибки, слабо понимает суть излагаемого вопроса, затрудняется приводить необходимые примеры, излагает материал непоследовательно, допускаются значительное количество стилистических ошибок;

**5-1 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения), (6-1 баллов- для заочной формы обучения)** – содержание теоретического вопроса раскрыто слабо: обучающийся обнаруживает минимальное понимание основных положений вопроса, путается в определении понятий, допускает ошибки, затрудняется приводить необходимые примеры, излагает материал непоследовательно, допускаются значительное количество стилистических ошибок, на «наводящие» вопросы преподавателя затрудняется ответить.

**0 баллов** - обучающийся отказывается отвечать по причине неподготовленности или при ответе обнаруживает незнание вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

***Критерии оценивания выполнения практического задания:***

**20-15 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения), (40-30 баллов - для заочной формы обучения)** – практическое задание выполнено верно: полно даны ответы на вопросы, обучающийся обнаруживает умение применить теоретические знания для выполнения практического задания, свободно оперирует понятиями, владеет навыками практического применения норм Исполнительного права при решении задания.

**15-10 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения), (30-20 баллов - для заочной формы обучения)** – практическое задание выполнено верно, обучающийся обнаруживает умение применять теоретические знания для выполнения практического задания, но имеются некоторые неточности применения норм гражданского права при решении задания.

**10-5 баллов (для очной и очно-заочной форм обучения), (20-12 баллов - для заочной формы обучения)** – ответы на контрольные вопросы практического задания даны недостаточно развернуто, обучающийся обнаруживает умение применить теоретические знания для выполнения практического задания, но имеются некоторые неточности применения норм гражданского права при решении задания, в обосновании своей точки зрения имеются некоторые затруднения.

**4-3 балла (для очной и очно-заочной форм обучения), (12-7 баллов- для заочной формы обучения)** – ответы на контрольные вопросы практического задания даны недостаточно развернуто, допущены ошибки, недостаточно умение применить теоретические знания для выполнения практического задания, имеются неточности применения понятий, недостаточно владение практического применения норм гражданского права при решении задания, в обосновании своей точки зрения имеются некоторые затруднения.

**2-1 балл** **(для очной и очно-заочной форм обучения), (7-1 баллов- для заочной формы обучения)** – ответы на контрольные вопросы практического задания даны не верно, наблюдается слабое владение основными понятиями гражданского права, не проявлены навыки практического применения норм права при решении практического задания, обучающийся затрудняется ответить на вопросы по выполнению практического задания.

Максимальное количество баллов, которые может набрать студент в рамках изучения дисциплины равно 100 баллов, при этом 50 баллов приходится на текущую аттестацию очной и очно-заочной форм обучения (текущий контроль для заочной формы обучения не предусмотрен) и 50 баллов - на промежуточную аттестацию (зачет) для очной и очно-заочной форм обучения (100 баллов- на промежуточную аттестацию (зачет) для заочной формы обучения).

# 5. Рекомендуемая литература

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **5.1. Рекомендуемая литература** | |  |
|  | | **5.1.1. Основная литература** | |  |
|  | Авторы, составители | Заглавие | Издательство, год | Количество |
| Л1.1 | Захаркина А. В. | Гражданское право: Сборник кейсов и модульных заданий для студентов всех форм обучения  http://www.iprbookshop.ru/72540.html | Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018 | ЭБС |
| Л1.2 | Бурмакина Н. И. | Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество: Лекция  http://www.iprbookshop.ru/78313.html | Москва: Российский государственный университет правосудия, 2018 | ЭБС |
| Л1.3 | Боровских О.Н., Евстафьева А.Х., Матвеева Е.С. | ТИПОЛОГИЯ, РЕГИСТРАЦИЯ И  НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ  НЕДВИЖИМОСТИ: УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ  https://www.iprbookshop.ru/105754.html | Казанский государственный архитектурно- строительный университет, ЭБС  АСВ, 2019 | ЭБС |
|  | | **5.1.2. Дополнительная литература** | |  |
|  | Авторы, составители | Заглавие | Издательство, год | Количество |
| Л2.1 | Липски С.А. | УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ОБЪЕКТАМИ  НЕДВИЖИМОСТИ.: УЧЕБНИК  https://www.iprbookshop.ru/86680.html | Ай Пи Ар Медиа, 2019 | ЭБС |
| Л2.2 | Малыш Н.М.,  Суховольская Н.Б. | ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ  УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ В  ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ.: УЧЕБНОЕ  ПОСОБИЕ  https://www.iprbookshop.ru/80087.html | Проспект Науки, 2021 | ЭБС |
|  | | **5.1.3. Методические разработки** | |  |
|  | Авторы, составители | Заглавие | Издательство, год | Количество |
| Л3.1 | Сапожникова,А.Г. | Руководство для преподавателей по организации и планированию различных видов занятий и самостоятельной работы обучающихся Донского государственного технического университета : методические указания  https://ntb.donstu.ru/content/rukovodstvo-dlya- prepodavateley-po-organizacii-i-planirovaniyu | Ростов-на-  Дону,ДГТУ, 2018 | ЭБС |