

Негосударственное частное образовательное учреждение  
высшего образования  
"Алтайский экономико-юридический институт"  
Кафедра гражданско-правовых дисциплин

**УТВЕРЖДАЮ**  
Ректор Алтайского  
экономико-юридического  
института  
В.И. Степанов  
11.09.2016 г.

Рабочая программа по дисциплине

**Сделки с недвижимостью**

для направления 40.03.01 Юриспруденция  
квалификация (степень) "бакалавр"

Профиль подготовки

"Правовая работа в государственных и муниципальных организациях"

Барнаул 2016

## Оглавление

1. Цели и задачи дисциплины. ....	3
2. Место дисциплины в структуре ООП, требования к «входным» знаниям, умениям и навыкам студента .....	4
3. Учебно-тематический план дисциплины (с указанием общей трудоемкости и количеством часов, отводимых на различные разделы и виды учебной деятельности).....	5
4. Содержание дисциплины .....	6
5. Планы практических занятий.....	8
6. Самостоятельная работа студентов.....	25
7. Образовательные технологии, используемые в преподавании дисциплины.....	26
8. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины .....	29
9. Фонд оценочных средств.....	37
10. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов освоения программы дисциплины .....	60
11. Материально-техническое обеспечение дисциплины.....	62
12. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины. ....	62
13. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине .....	63
14. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины .....	63
15. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных правовых систем.....	64

## **1. Цели и задачи дисциплины.**

Учебная дисциплина “Сделки с недвижимостью” изучается в соответствии с утвержденным планом подготовки студентов, обучающихся по направлению бакалавриата 40.03.01 «Юриспруденция».

Целями освоения учебной дисциплины “Сделки с недвижимостью” являются:

1. освоение основных правовых понятий и категорий частного и публичного права, затрагивающих оборот недвижимых вещей;
2. изучение теоретических положений науки гражданского права, затрагивающих оборот недвижимых вещей;
3. развитие у студентов специального юридического мышления, позволяющего вскрывать основные закономерности развития и функционирования гражданско-правового регулирования общественных отношений в сфере оборота недвижимых вещей с учетом современных реалий;
4. изучение законодательства; систематизация, закрепление и расширение теоретических и практических знаний по специальности и применение этих знаний при решении научных и практических задач правового характера;
5. получение знаний о системе источников права, о юридической технике и структуре норм права, регулирующих оборот недвижимых вещей;
6. формирование и развитие навыков самостоятельной научной работы и овладение методикой проведения исследований при решении правовых вопросов в сфере оборота недвижимых вещей;
7. формирование и развитие навыков самостоятельной работы с нормативным материалом, навыков сбора, анализа и обобщения судебной и иной правоприменительной практики, а также навыков письменного изложения специальных юридических вопросов;
8. подготовка к будущей профессиональной деятельности.

Для достижения заявленных целей в процессе освоения дисциплины необходимо решить ряд следующих задач:

1. освоение студентами основных правовых категорий учебной дисциплины “Сделки с недвижимостью”;
2. изучение нормативно-правовой базы российского законодательства, используемого при осуществлении сделок с недвижимостью;
3. изучение студентами различных видов договоров при осуществлении сделок с недвижимостью.

## 2. Место дисциплины в структуре ООП, требования к «входным» знаниям, умениям и навыкам студента

Дисциплина “Сделки с недвижимостью” входит в вариативную часть профессионального цикла, преподается по выбору учебного заведения и находится в логической и содержательно-методической связи с другими дисциплинами.

Для эффективного изучения дисциплины “Сделки с недвижимостью” необходимо освоить такие дисциплины, как:

- дисциплины, которые уже должны быть изучены для успешного усвоения материала по дисциплине “Сделки с недвижимостью ”: теория государства и права; гражданское право: общая часть, вещное право.

- дисциплины, изучение которых должно происходить параллельно изучению дисциплины “Сделки с недвижимостью”: предпринимательское право, гражданское право: особенная часть, жилищное право.

Результатом освоения учебной дисциплины “Сделки с недвижимостью” является формирование у бакалавров следующих компетенций:

Код компетенции	Компетенция
ПК-7	владеет навыками подготовки юридических документов

В результате изучения дисциплины “Сделки с недвижимостью” студент должен:

### **Знать:**

- теоретические основы форм и содержания сделок с недвижимостью в России;
- основы идентификации и анализа норм различных отраслей права, регулирующих сделки с недвижимостью;
- основные виды сделок с недвижимостью и механизм взаимодействия их участников;
- механизм и принципы государственного регулирования сделок с недвижимостью.

### **Уметь:**

- правильно квалифицировать отношения, складывающиеся в процессе заключения и совершения сделок с недвижимостью, применять нормы действующего законодательства в целях разрешения возможных практических ситуаций;
- применять способы защиты прав и законных интересов участников сделок с недвижимостью в практической деятельности и др.

### **Владеть:**

- терминологией и основными понятиями законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью;
- навыками применения теоретических знаний, законодательства и судебной практики в конкретных ситуациях.

### 3. Учебно-тематический план дисциплины (с указанием общей трудоемкости и количеством часов, отводимых на различные разделы и виды учебной деятельности)

Общая трудоемкость дисциплины “Сделки с недвижимостью” составляет 2 зачетные единицы (72 часа).

№ п/ п	Раздел (тема) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности, и трудоемкость (в часах)					Контактная работа / в интерактивной форме
		Лекции	Практические занятия (семинары)	СРС	Контроль	Всего часов	
1	Общие положения о сделках с недвижимостью.	1	3	5		9	4
2	Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимостью.	1	3	5		9	4
3	Купля-продажа и мена недвижимости.	1	3	5		9	4
4	Приватизация объектов недвижимости.	1	3	5		9	4
5	Аренда объектов недвижимости.	1	4	4		9	5/5
6	Залоговые правоотношения в области недвижимости.	1	4	4		9	5
7	Рентные договоры.	1	4	4		9	5
8	Доверительное управление недвижимым имуществом.	1	4	4		9	5/5
	<b>ИТОГО:</b>	<b>8</b>	<b>28</b>	<b>36</b>		<b>72</b>	<b>36/10</b>
	Форма промежуточной аттестации – зачет						

#### **4. Содержание дисциплины**

##### **Лекция 1.**

**Тема:** Общие положения о сделках с недвижимостью.

##### **Вопросы:**

1. Понятие недвижимого имущества и его признаки.
2. Земельные участки и участки недр, как объекты недвижимого имущества.
3. Обособленные водные объекты, как объекты недвижимого имущества.
4. Лесной фонд.
5. Жилые помещения.
6. Здания, строения и сооружения.

##### **Лекция 2.**

**Тема:** Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимостью.

##### **Вопросы:**

1. Понятие и классификации вещных прав.
2. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимостью: понятие, принципы, виды порядков регистрации.
3. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения, перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество.
4. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации.

##### **Лекция 3.**

**Тема:** Купля-продажа и мена недвижимости.

##### **Вопросы:**

1. Понятие договора купли-продажи недвижимости и его существенные условия.
2. Особенности купли-продажи (мены) земельных участков.
3. Особенности купли-продажи (мены) предприятия как единого имущественного комплекса.
4. Купля-продажа жилых помещений.
5. Вступление договора купли-продажи (мены) недвижимости в силу.
6. Обмен жилыми помещениями и его правовая природа.

##### **Лекция 4.**

**Тема:** Приватизация объектов недвижимости.

##### **Вопросы:**

1. Форма и существенные условия приватизационной сделки.
2. Понятие и принципы приватизации жилых помещений.
3. Приватизация государственного и муниципального имущества.
4. Приватизация земельных участков.

##### **Лекция 5.**

**Тема:** Аренда объектов недвижимости.

##### **Вопросы:**

1. Понятие договора аренды и его существенные условия. Выкуп арендованного имущества.

2. Аренда зданий и сооружений.
3. Аренда предприятий.
4. Аренда земельных участков.
5. Особенности аренды участков лесного фонда.

#### **Лекция 6.**

**Тема:** Залоговые правоотношения в области недвижимости.

#### **Вопросы:**

1. Понятие, основания возникновения и особенности залога, как способа обеспечения обязательств. Существенные условия залоговых отношений.
2. Виды залога.
3. Виды недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки.
4. Реализация заложенного имущества.
5. Прекращение залога.

#### **Лекция 7.**

**Тема:** Рентные договоры.

#### **Вопросы:**

1. Понятие и содержание рентного договора.
2. Виды рентных договоров.
3. Форма и государственная регистрация договора.

#### **Лекция 8.**

**Тема:** Доверительное управление недвижимым имуществом.

#### **Вопросы:**

1. Понятие и общая характеристика договора доверительного управления недвижимым имуществом. Отличие от договоров комиссии, поручения, агентского договора.
2. Стороны договора доверительного управления недвижимым имуществом.
3. Государственная регистрация передачи недвижимого имущества в доверительное управление.
4. Ответственность сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом.

## 5. Планы практических занятий

Значительную роль в изучении дисциплины “Сделки с недвижимостью” выполняют практические (семинарские) занятия, которые призваны, прежде всего, закреплять теоретические знания, полученные в ходе прослушивания и запоминания лекционного материала, изучения действующего законодательства, ознакомления с учебной и научной литературой. Тем самым семинары способствуют получению студентами наиболее качественных знаний, помогают приобрести навыки самостоятельной работы, позволяют осуществлять со стороны преподавателя текущий контроль над успеваемостью обучающихся.

Приступая к подготовке темы семинарского занятия, студенты должны, прежде всего, внимательно ознакомиться с его планом (по планам семинарских занятий, указанным ниже), а также учебной программой по данной теме. Учебная программа позволяет студентам наиболее качественно и правильно сформулировать краткий план ответа, помогает лучше сориентироваться при проработке вопроса, способствует структурированию знаний. Необходимо далее изучить соответствующие конспекты лекций и главы учебников, ознакомиться с дополнительной литературой и нормативными актами, рекомендованными к этому занятию. Предлагается к наиболее важным и сложным вопросам темы составлять конспекты ответов. Конспектирование некоторых нормативных актов и дополнительной литературы также способствует более плодотворному усвоению учебного материала. Студенты должны готовить все вопросы соответствующего занятия и, кроме того, обязаны уметь давать определения основным категориям и понятиям конституционного права, предложенным для запоминания к каждой теме семинаров.

Отвечать на тот или иной вопрос учащимся рекомендуется наиболее полно и точно, при этом нужно уметь логически грамотно выражать и обосновывать свою точку зрения, свободно оперировать юридическими понятиями и категориями.

Семинарские занятия преподаватель может проводить в различных формах: обсуждение вопросов темы, выполнение письменных работ, заслушивание докладов по отдельным вопросам и их обсуждение на занятии.

### Практическое занятие № 1.

**Тема:** Общие положения о сделках с недвижимостью.

**Вопросы:**

1. Понятие недвижимого имущества и его признаки.
2. Земельные участки и участки недр, как объекты недвижимого имущества.
3. Обособленные водные объекты, как объекты недвижимого имущества.
4. Лесной фонд.
5. Жилые помещения.
6. Здания, строения и сооружения.

### **Практические задания для аудиторной работы:**

1. Сравнить недвижимое имущество и движимое, выделить общие и особенные черты.

2. В чем заключаются особенности правового регулирования сделок с жилыми помещениями и нежилыми? Предметом каких сделок не может быть нежилое, а так же жилое помещения?

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

1. Каков режим предприятия как объекта гражданского оборота?

2. Как разрешить преддоговорной спор?

4. 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 применяться 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.

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

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

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

**Основная литература:**

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

2. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

**Дополнительная литература:**

1. Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости / Е.Б. Козлова. – М. : КОНТРАКТ, 2013. – 368 с.

2. Шеметова Н.Ю. Возникновение прав на недвижимое имущество по российскому законодательству // Право и экономика. – 2014. - № 2. – С. 28-32.

3. Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав / А.В. Германов. – М. : Статут, 2011. – 144 с.

4. Быковский В.К. Актуальные проблемы перевода земель лесного фонда в земли других категорий // Юрист. – 2013. - № 2. – С. 20-22.

5. Сиваков Д.О. Правовой режим искусственных водных объектов // Журнал российского права. – 2012. - № 12. – С. 24-31.

**Нормативно-правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

4. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ", 11.12.2006, № 50, ст. 5278.

5. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ", 05.06.2006, N 23, ст. 2381.

**Практическое занятие № 2.**

**Тема:** Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимостью.

**Вопросы:**

1. Понятие и классификации вещных прав.

2. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимостью: понятие, принципы, виды порядков регистрации.

3. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения, перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество.

4. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации.

**Практические задания для аудиторной работы:**

1. Составить схему «Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью».

2. Собрать пакет документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество (квартира, частный дом и т. п. по выбору).

3. Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о признании незаключенным договора аренды здания. Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск арендодателя о признании незаключенным договора аренды здания на срок не менее одного года, сославшись на распоряжение главы субъекта РФ об обязательной государственной регистрации на территории субъектов РФ договоров аренды любого недвижимого имущества независимо от сроков аренды. Постановлением апелляционной инстанции решение отменено и в удовлетворении иска отказано на том основании, что согласно п. «о» ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации.

1. Какое более детальное правовое обоснование должно быть положено в основу решения апелляционной инстанции по данному делу?

2. Каким нормам ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» противоречит изданный субъектом РФ нормативный акт об обязательной гос. регистрации договоров, для которых федеральным законом такая регистрация не установлена?

4. Залогодатель обратился в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке. Заявитель указал, что совместное обращение залогодателя и залогодержателя невозможно, так как залогодержатель — ОАО был ликвидирован, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, представленного налоговым органом. Залогодатель представил также доказательства надлежащего исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Орган по регистрации в удовлетворении заявления отказал, сославшись на ст. 25 Закона об ипотеке.

Залогодатель обратился в суд с заявлением о признании действий органа по регистрации незаконными. Однако суд первой инстанции, поддержанный апелляционным судом, в удовлетворении заявленных требований отказал. Суд кассационной инстанции, рассмотревший дело по жалобе залогодателя, напротив, признал доводы заявителя законными, состоявшиеся по делу судебные акты отменил и заявление о признании действий регистрирующего органа неправомерным удовлетворил.

1. Каков порядок погашения записей об ипотеке?

2. Каким должно быть решение по данному делу?

#### **Основная литература:**

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

2. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

**Дополнительная литература:**

1. Шеметова Н.Ю. Проблемы правовой природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. – 2014. - № 3. – С. 26-31.

2. Мосейчева А.А. Актуальные вопросы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // Правовые вопросы недвижимости. – 2012. - № 2. – С. 36-40.

3. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. – 2011. - № 5. – С. 4-30.

**Нормативно-правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, № 30, ст. 3594.

3. О приватизации государственного и муниципального имущества Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 28.01.2002, № 4, ст. 251.

4. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 11.07.1991, № 28, ст. 959.

**Практическое занятие № 3.**

**Тема:** Купля-продажа и мена недвижимости.

**Вопросы:**

1. Понятие договора купли-продажи недвижимости и его существенные условия.

2. Особенности купли-продажи (мены) земельных участков.

3. Особенности купли-продажи (мены) предприятия как единого имущественного комплекса.

4. Купля-продажа жилых помещений.

5. Вступление договора купли-продажи (мены) недвижимости в силу.

6. Обмен жилыми помещениями и его правовая природа.

**Практические задания для аудиторной работы:**

1. Между муниципальным образованием «город N» и ООО «Профи» был заключен договор, согласно которому ООО «Профи» обязуется возвести на принадлежащем муниципальному образованию земельном участке многоквартирный жилой дом. Договор предусматривал, что в качестве оплаты по договору ООО «Профи» имеет право получить в собственность

несколько помещений в строящемся жилом доме общей площадью 500 кв. м. После завершения строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию представитель ООО «Профи» обратился в Департамент имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства города N с требованием передачи права собственности на 10 однокомнатных квартир в построенном им жилом доме. На это требование Департамент ответил отказом, указав, что соответствующее условие договора является недействительным, поскольку при заключении договора его предмет в части определения объекта недвижимого имущества, подлежащего передаче обществу, не согласован. Муниципальное образование готово оплатить выполненную ООО «Профи» работу по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичную работу в городе N. ООО «Профи» обратилось в суд с требованием о понуждении муниципального образования к передаче спорного недвижимого имущества.

Вопрос: Какое решение должен принять суд? Какова правовая природа заключенного договора? Какими нормами ГК РФ регулируются отношения сторон? Возможно ли заключение договора купли-продажи относительно еще не существующего недвижимого имущества? Почему?

2. Супруги Никитины продали бревенчатый дом в поселке Богашево супругам Адамовым. Факт подписания акта о передаче дома Адамовым обе семьи решили отметить вместе. При приготовлении праздничного обеда на электроплите произошло короткое замыкание в электропроводке дома. Вспыхнул пожар, который Никитины и Адамовы не смогли погасить своими силами. К моменту приезда пожарной команды дом уже сгорел. Дом был застрахован на имя супругов Никитиных. Супруги Адамовы подали заявление в суд, в котором просили суд считать договор купли-продажи незаключенным, так как регистрация перехода права собственности на дом не производилась, и требовали у Никитиных возврата уплаченных по договору денежных средств.

Вопрос: Подлежит ли иск удовлетворению? Каким образом следует разрешить этот спор? С какого момента договор купли-продажи недвижимого имущества признается заключенным?

3. По договору купли-продажи ООО «Звезда» продало ЗАО «Рассвет» здание склада. Покупатель перечислил на банковский счет продавца согласованную в договоре денежную сумму, а продавец передал здание склада покупателю по акту приемки-передачи. До государственной регистрации перехода права собственности на склад ООО «Звезда» заключило новый договор купли-продажи, по которому то же самое здание склада было продано ООО «Прометей», право собственности которого было зарегистрировано в установленном порядке. ООО «Прометей» обратилось к ЗАО «Рассвет» с требованием о передаче ему здания склада и в связи с отказом последнего подало в суд иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Вопрос: Как должен быть решен указанный спор? Дайте определение виндикационного иска? При каких условиях он не подлежит удовлетворению?

4. Мокроусова продала квартиру в Томске Маликову и переехала жить к своему близкому другу Кедрову. Переход права собственности на квартиру был зарегистрирован в установленном законом порядке. В проданной квартире вместе с Мокроусовой в течение 15 лет проживал ее муж Мокроусов, зарегистрированный по месту жительства в квартире родителей по другому адресу. Супруги Мокроусовы во время совместного проживания часто ссорились и неделями не разговаривали друг с другом. В момент продажи квартиры Мокроусов находился в длительной командировке и о продаже квартиры ничего не знал.

Вопрос: Вправе ли Мокроусов оспорить в судебном порядке продажу квартиры женой без его согласия?

5. 2 марта 2013 года между ООО «Арго» и фермером Иванцовым был заключен договор аренды здания амбара с условием о переходе права собственности на него по истечении 1 года с момента заключения договора в случае полной уплаты фермером всех арендных платежей. Иванцов своевременно и в полном объеме исполнял свои обязанности по оплате и через год после заключения договора обратился к ООО «Арго» с требованием о регистрации перехода права собственности на соответствующее недвижимое имущество. Представитель ООО «Арго» пояснил, что поскольку договор не был зарегистрирован в установленном порядке, он не является заключенным, в связи с чем у ООО «Арго» не возникло обязанности по передаче в собственность фермера спорной недвижимости. Иванцов обратился за консультацией в Юридическую клинику ТГУ.

Вопрос: Какую консультацию необходимо дать Иванцову? Какие нормы применяются при регулировании отношений по аренде недвижимого имущества с последующим правом его выкупа? Подлежат ли договоры, согласно действующему гражданскому законодательству, регистрации?

#### **Основная литература:**

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

2. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

#### **Дополнительная литература:**

1. Мардалиев Р.Т. Гражданское право: Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2011. – 256 с.

2. Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Юрист. – 2012. - № 3. – С. 18-23.

3. Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи: практика и тенденции развития гражданского законодательства // Юрист. – 2012. - № 3. –С. 42-45.

4. Чикобава Е.М. Правовые современные проблемы совершения сделок по купле-продаже недвижимого имущества. Недействующие государственные гарантии // Нотариус. – 2011. - № 4. – С. 12-14.

#### **Нормативно-правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.
4. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 11.12.2006, № 50, ст. 5278.
5. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.06.2006, N 23, ст. 2381.
6. О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации Федеральный закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 411.
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, № 30, ст. 3594.
8. О приватизации государственного и муниципального имущества Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 28.01.2002, № 4, ст. 251.
9. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 11.07.1991, № 28, ст. 959.

#### **Практическое занятие № 4.**

1. Форма и существенные условия приватизационной сделки.
2. Понятие и принципы приватизации жилых помещений.
3. Приватизация государственного и муниципального имущества.
4. Приватизация земельных участков.

#### **Практические задания для аудиторной работы:**

1. Приватизация каких объектов недвижимости запрещена: коммунальной квартиры, комнаты в коммунальной квартире, общежития? Чем это обусловлено? Дайте правовую оценку данной ситуации.

2. Какой способ приватизации используется, если продажа государственного или муниципального предприятия посредством публичного предложения не состоялась? Опишите основные этапы данного способа.
3. Каким субъектам гражданского оборота предоставлено право приватизации земельного участка?

**Основная литература:**

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

2. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

**Дополнительная литература:**

1. Козырин А.Н. Приватизация и право: Учебное пособие / под ред. А.Н. Козырина. – М.: НИУ ВШЭ, 2012. – 210 с.

2. Егоршина Е.С. Некоторые вопросы приватизации жилых помещений, предоставленных по договору социального найма // Право в Вооруженных Силах. – 2013. – № 7. – С. 33 - 35.

3. Халимовский Ю.А., Нечаева Ю.В. О практике приватизации части нежилого помещения // Арбитражные споры. – 2013. – № 3. – С. 105 - 110.

**Нормативно-правовые акты:**

1. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ О приватизации государственного и муниципального имущества // Собрание законодательства РФ, 28.01.2002 - № 4 - ст. 251.

2. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 11.07.1991, № 28, ст. 959.

3. Указ Президента РФ от 24.12.1993 N 2284 (ред. от 07.10.2013) О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации // Собрание актов Президента и Правительства РФ, 03.01.1994, N 1, ст. 2.

**Практическое занятие № 5.**

**Тема:** Аренда объектов недвижимости.

**Вопросы:**

1. Понятие договора аренды и его существенные условия. Выкуп арендованного имущества.
2. Аренда зданий и сооружений.
3. Аренда предприятий.
4. Аренда земельных участков.
5. Особенности аренды участков лесного фонда.

**Практические задания для аудиторной работы:**

1. Универмаг у ЖЭКа арендовал подвальное помещение под склад промышленных товаров. Договор был зарегистрирован в установленном порядке. В результате аварии водопровода, произошедшей из-за ветхости труб, помещение склада было затоплено и 40 тюков ткани пришло в полную негодность. Универмаг предъявил к ЖЭКу иск о возмещении убытков. ЖЭК не отрицал, что аварией причинены убытки истцу, но просил суд заметить, что истец нарушил правила хранения тканей: они должны были храниться на стеллажах на высоте не менее 0,2 м. от пола, а они хранились непосредственно на полу в близости от водопроводных труб. Какое решение должен вынести суд?

2. Предприниматель Горелов сдал в аренду Ивановой принадлежащий ему на праве собственности павильон, расположенный в непосредственной близости от вещевого рынка. Срок договора определен не был. Иванова ежемесячно вносила арендную плату в соответствии с договором, но через 12 месяцев, ссылаясь на финансовые трудности, плату вносить перестала. Когда Горелов предъявил иск о взыскании задолженности за 5 месяцев, Иванова заявила, что договор аренды недействителен, так как он не был зарегистрирован и поэтому платить арендную плату, она не обязана. Решите дело.

**Основная литература:**

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

2. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

**Дополнительная литература:**

1. Мардалиев Р.Т. Гражданское право: Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2011. – 256 с.

2. Семенихин В.В. Аренда (лизинг): земельный налог при аренде недвижимости // Налоги. – 2011. – № 30. – С. 8 - 10.

3. Президиум ВАС РФ: собственник недвижимости может арендовать часть участка, находящегося в публичной собственности // СПС КонсультантПлюс. 2011.

4. Пискунова Е.А. Особенности правового регулирования государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. – 2012. – № 2. – С. 2 - 5.

5. Александрова С.Н. Предварительный договор аренды будущей недвижимости как организационное обязательство // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2011. – № 5. – С. 58 - 62.

**Нормативно-правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.
4. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 11.12.2006, № 50, ст. 5278.
5. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.06.2006, N 23, ст. 2381.
6. О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации Федеральный закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 411.

### **Практическое занятие № 6.**

**Тема:** Залоговые правоотношения в области недвижимости.

#### **Вопросы:**

1. Понятие, основания возникновения и особенности залога, как способа обеспечения обязательств. Существенные условия залоговых отношений.
2. Виды залога.
3. Виды недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки.
4. Реализация заложенного имущества.
5. Прекращение залога.

#### **Практические задания для аудиторной работы:**

1. 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.

1. Может ли считаться не соответствующим законодательству договор ипотеки, если залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка?
2. Чем обосновано решение Президиума ВАС РФ?
  2. 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.

1. Какие мотивы могли быть положены в основу решения Арбитражного суда?

2. Чем конкретно руководствовался Арбитражный суд, принимая данное решение?

3. Арендатор обжаловал в судебном порядке отказ в государственной регистрации договора об ипотеке права аренды нежилого помещения, вытекающего из договора аренды, заключенного на одиннадцать месяцев. Отказ в гос. регистрации был обоснован тем, что в соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ и информационным письмом Президиума ВАС РФ от 1 июля 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит гос. регистрации. Согласно подпункту 1 ст. 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для отказа в гос. регистрации права или сделки является то, что данное право или данная сделка не подлежит гос. регистрации. Поскольку договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит гос. регистрации, не может быть осуществлена и государственная регистрация договора об ипотеке арендных прав, вытекающих из такого договора. Арбитражный суд отказал арендатору в удовлетворении его заявления и признал отказ в гос. регистрации правомерным.

1. Обосновано ли решение Арбитражного суда?

2. Могут ли быть предметом залога права по договору аренды, заключенному на срок до одного года?

3. Является ли предметом договора об ипотеке права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации?

**Основная литература:**

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

2. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

#### **Дополнительная литература:**

1. Мардалиев Р.Т. Гражданское право: Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2011. – 256 с.

2. Пластинина Н. Ипотека и споры вокруг нее // Жилищное право. – 2014. – № 2. – С. 97 - 112.

3. Белоусов А.Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // Правовые вопросы недвижимости. – 2013. – № 2. – С. 7 - 9.

4. Березин Д.А. Наследование жилого помещения, обремененного ипотекой // Наследственное право. – 2013. – № 3. – С. 27 - 29.

#### **Нормативно-правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 07.05.2013) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400.

#### **Практическое занятие № 7.**

**Тема:** Рентные договоры.

#### **Вопросы:**

1. Понятие и содержание рентного договора.

2. Виды рентных договоров.

3. Форма и государственная регистрация договора.

#### **Практические задания для аудиторной работы:**

1. Семенченко, вдова художника Макаренко, заключила договор о передаче картин своего покойного супруга в собственность ООО «Вернисаж». В силу заключенного договора Общество обязалось выплатить Семенченко 120 000 рублей единовременно и в дальнейшем уплачивать по 20 000 рублей ежеквартально. После смерти Семенченко ее наследник потребовал от Общества продолжать выплаты. Общество ответило отказом, заявив, что с Семенченко был заключен договор купли – продажи с рассрочкой платежа, на день ее смерти все обязательства были исполнены. Наследник же полагая, что был заключен договор постоянной ренты, потребовал продолжить выплаты. Определите правовую природу заключенного договора и решите спор.

2. Юдицкий заключил с ОАО «Жилфонд» договор пожизненной ренты, безвозмездно передав Обществу в собственность свою трехкомнатную квартиру под выплату ренты. Получателями ренты были указаны супруги Юдицкие, размер ежемесячных рентных платежей был установлен в двухкратной сумме прожиточного минимума, установленного в Российской Федерации с последующей индексацией. После смерти Юдицкого Общество заключило с вдовой дополнительное соглашение об уменьшении суммы рентных платежей до однократного размера прожиточного минимума, а через год в одностороннем порядке заявило о выкупе ренты, уплатив вдове сумму, кратную десяти прожиточным минимумам. Юдицкая приняла деньги, но через месяц заявила требование о возврате квартиры и возмещении убытков, мотивируя свое требование тем, что возможность выкупа ренты по заявлению рентодателя не была предусмотрена договором, пользуясь ее состоянием после смерти мужа Общество ввело ее в заблуждение. Решите спор. Какова правовая природа выкупа ренты. Кто и при каких условиях вправе потребовать выкупа пожизненной ренты ?

3. Между пенсионером Завадским (рентополучатель) и супругами Куравлевыми (рентодатели) 04 декабря 2008 г. был заключен и 26 декабря 2008 г. зарегистрирован в УФРС по Томской области договор пожизненной ренты, по которому Завадский передал Куравлевым в общую долевую собственность (каждому по 1/2 доле) квартиру, а Куравлевы приняли на себя обязательство по уплате Завадскому единовременно после подписания договора 1000 000 руб. и ежемесячной выплате пожизненной ренты в сумме 13000 руб. Пунктом 4 договора предусмотрено, что сумма ежемесячных рентных платежей увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда. Но, несмотря на данное условие, Куравлевы отказались производить увеличение сумм ежемесячных выплат по ренте, из-за чего по расчету Завадского за период с 1 января 2009 г. по 1 сентября 2012 г. образовалась задолженность. В сентябре 2012 г. Завадский обратился в суд с иском. Суд первой инстанции в иске отказал, мотивируя отказ тем, что принятый 19 июня 2000 г. Федеральный закон № 82-ФЗ "О минимальном размере оплаты труда" закрепил в статье 3, что минимальный размер оплаты труда, установленный его статьей 1, применяется исключительно для регулирования оплаты труда, а также для определения размеров пособий по временной нетрудоспособности и выплат в возмещение вреда, причиненного увечьем, профессиональным заболеванием или иным повреждением здоровья, связанным с исполнением трудовых обязанностей. Есть ли основания для отмены решения суда ? Правильно ли суд применил нормы материального права, посвященные договору пожизненной ренты ?

4. Между Собачкиным И.В., Собачкиной В.П. (получатели ренты), собственниками квартиры и Поповой Т.И. (плательщик ренты) заключен договор пожизненного содержания с иждивением, по которому Собачкины передали бесплатно в собственность Поповой принадлежащую им квартиру.

Согласно условиям договора, Попова обязуется пожизненно полностью содержать Собачкина И.В., Собачкину В.П., обеспечивая их питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранив за ними право бесплатного пожизненного пользования указанной квартирой. Стоимость ежемесячного материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в размере 10 000 каждому получателю ренты. Через 6 месяцев после заключения договора Попова прекратила предоставлять Собачкиным содержание, а затем заявила, что квартиру готовит к продаже и предложила им выехать. При этом она заявила, что используя свои связи в Департаменте социальной защиты населения Томской области, договорилась о предоставлении им комнаты в Доме престарелых вне очереди. Собачкины обратились в юридическую клинику ЮИ ТГУ за консультацией. Дайте консультацию. Каким образом Собачкины могут защитить свои права?

5. Между пенсионером Осиповым и гр. Канавиной был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому Осипов бесплатно передавал Канавиной индивидуальный дом в с. Батурино, а Канавина принимала на себя обязанности обеспечивать Осипова питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранив за ними право бесплатного пожизненного пользования домом. Стоимость ежемесячного материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в двухкратном размере прожиточного минимума, устанавливаемого Администрацией Томской области. Через три года после заключения договора, дом сгорел в результате лесного пожара, Осипов вовремя был спасен сотрудниками МЧС по Томской области. Канавина заявила о прекращении содержания, мотивируя это тем, что «в этом уже нет смысла». Сын Осипова, проживающий в г. Томске обратился за консультацией в юридическую клинику ЮИ ТГУ. Дайте консультацию. Нарушены ли чьи либо права по данному делу? Каким образом Осипов может защитить свои права?

#### **Основная литература:**

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

2. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

#### **Дополнительная литература:**

1. Мардалиев Р.Т. Гражданское право: Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2011. – 256 с.

2. Микрюков В.А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. – 2014. – № 1. – С. 113 - 120.

3. Савостьянова О.Н. Договор ренты по старому и новому законодательству // Нотариус. – 2013. – № 6. – С. 17 - 20.

4. Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением // Нотариус. – 2013. – № 4. – С. 30 - 34.

5. Сорокина Ю. Пожизненное содержание с иждивением. О проблемных моментах договора пожизненной ренты // Жилищное право. – 2013. – № 3. – С. 41 - 66.

**Нормативно-правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

**Практическое занятие № 8.**

**Тема:** Доверительное управление недвижимым имуществом.

**Вопросы:**

1. Понятие и общая характеристика договора доверительного управления недвижимым имуществом. Отличие от договоров комиссии, поручения, агентского договора.

2. Стороны договора доверительного управления недвижимым имуществом.

3. Государственная регистрация передачи недвижимого имущества в доверительное управление.

4. Ответственность сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом.

**Практические задания для аудиторной работы:**

1. Составить таблицу «Отличия договора доверительного управления от договоров комиссии, поручения, агентского договора».

Критерии сравнения	Договор доверительного управления	Договор комиссии	Договор поручения	Агентский договор

2. Составить план последовательности действий, совершение которых необходимо для государственной регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление.

**Основная литература:**

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – 1208 с.

2. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т.2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

**Дополнительная литература:**

1. Мардалиев Р.Т. Гражданское право: Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2011. – 256 с.

2. Кириченко О.В. Доверительное управление имуществом гражданина, признанного безвестно отсутствующим // Современное право. – 2014. – № 1. – С. 80 - 83.

3. Харитонова Ю.С. Некоторые особенности доверительного управления наследственным имуществом // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2013. – № 9. – С. 48 - 51.

4. Дашко А.В. Правовое регулирование проведения оценки недвижимости в договоре доверительного управления имуществом // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2012. – № 8. – С. 41 - 45.

**Нормативно-правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

## **6. Самостоятельная работа студентов**

Самостоятельная работа студентов делится на два вида: аудиторная самостоятельная работа студентов под контролем преподавателя и внеаудиторная работа студентов.

К самостоятельной работе студентов под контролем преподавателя относится:

- 1) решение задач, тестов, кейсов;
- 2) выполнение различного вида контрольных работ;
- 3) подготовка проектов правовых актов;
- 4) написание эссе;
- 5) занятия на ФЕПО-тренажере;
- 6) проведение деловых игр;
- 7) участие в конференциях, конгрессах, коллоквиумах и т.д.

К самостоятельной внеаудиторной работе относится:

- 1) подготовка к аудиторным занятиям (лекциям, практическим и др.) и выполнение соответствующих заданий;
- 2) самостоятельная работа над отдельными темами учебных дисциплин в соответствии с учебно-тематическими планам;
- 3) подготовка ко всем видам контрольных испытаний;
- 4) решение задач, тестов, кейсов, заполнение таблиц, указанных в планах практических занятий;
- 5) подготовка докладов, рефератов, написание эссе;
- 6) изучение монографий, периодических изданий, учебно-методических пособий;
- 7) написание курсовых работ;
- 8) подготовка к конференциям различного уровня;
- 9) подготовка презентаций и т.д.;

## **7. Образовательные технологии, используемые в преподавании дисциплины**

При изучении учебной дисциплины “Сделки с недвижимостью” для получения знаний и формирования компетенций могут быть использованы следующие образовательные технологии и формы преподавания:

1) Проблемная лекция. Такая лекция начинается с вопросов, с постановки проблемы, которую в ходе изложения материала необходимо решить. Проблемные вопросы отличаются от непроблемных тем, что скрытая в них проблема требует не однотипного решения, то есть, готовой схемы решения в прошлом опыте нет.

С помощью проблемной лекции обеспечивается усвоение студентами теоретических знаний, развитие теоретического мышления, формирование познавательного интереса к содержанию учебного предмета и профессиональной мотивации будущего бакалавра.

В отличие от содержания информационной лекции, которое предлагается преподавателем в виде известного, подлежащего лишь запоминанию материала, на проблемной лекции новое знание вводится как неизвестное для студентов. Полученная информация усваивается как личностное открытие еще неизвестного для себя знания. Что позволяет создать у студентов иллюзию "открытия" уже известного в науке. Проблемная лекция строится таким образом, что познания студента приближаются к поисковой, исследовательской деятельности. Здесь участвуют мышление студента и его личностное отношение к усваиваемому материалу.

Лекция строится таким образом, чтобы обусловить появление вопроса в сознании студента. Проблемная ситуация возникает после обнаружения противоречий в исходных данных учебной проблемы. Для проблемного изложения отбираются важнейшие разделы курса, которые составляют основное концептуальное содержание учебной дисциплины, являются наиболее важными для будущей профессиональной деятельности и наиболее сложными для усвоения студентами.

Вопросы могут быть как простыми для того, чтобы сосредоточить внимание студентов на отдельных аспектах темы, так и проблемные. Студенты, продумывая ответ на заданный вопрос, получают возможность самостоятельно прийти к тем выводам и обобщениям, которые преподаватель должен был сообщить им в качестве новых знаний, либо понять важность обсуждаемой темы, что повышает интерес, и степень восприятия материала студентами.

2) Лекция-визуализация. Данный вид лекции является результатом нового использования принципа наглядности, содержание данного принципа меняется под влиянием данных психолого-педагогической науки, форм и методов активного обучения.

Лекция - визуализация учит студентов преобразовывать устную и письменную информацию в визуальную форму, что формирует у них

профессиональное мышление за счет систематизации и выделения наиболее значимых, существенных элементов содержания обучения.

3) Лекция-беседа. Лекция-беседа, или “диалог с аудиторией”, является наиболее распространенной и сравнительно простой формой активного вовлечения студентов в учебный процесс. Эта лекция предполагает непосредственный контакт преподавателя с аудиторией. Преимущество лекции-беседы состоит в том, что она позволяет привлекать внимание студентов к наиболее важным вопросам темы, определять содержание и темп изложения учебного материала с учетом особенностей студентов.

4) Лекция-дискуссия. В отличие от лекции-беседы здесь преподаватель при изложении лекционного материала не только использует ответы студентов на свои вопросы, но и организует свободный обмен мнениями в интервалах между логическими разделами.

Дискуссия - это взаимодействие преподавателя и студентов, свободный обмен мнениями, идеями и взглядами по исследуемому вопросу.

Это оживляет учебный процесс, активизирует познавательную деятельность аудитории и, что очень важно, позволяет преподавателю управлять коллективным мнением группы, использовать его в целях убеждения, преодоления негативных установок и ошибочных мнений некоторых студентов. Так же можно предложить студентам проанализировать и обсудить конкретные ситуации, материал. По ходу лекции-дискуссии преподаватель приводит отдельные примеры в виде ситуаций или кратко сформулированных проблем и предлагает студентам коротко обсудить, затем дать краткий анализ, выводы и лекция продолжается.

5) Написание эссе. Эссе представляет собой небольшой прозаический текст, выражающий подчеркнуто индивидуальную точку зрения студента на заданную преподавателем тему.

6) Решение задач.

При решении задач следует выделять несколько этапов. Как правило это:

- выявление спорного правоотношения;
- определение содержания спорного правоотношения;
- определение нормативно-правовой базы, регламентирующей спорное правоотношение;
- сопоставление требований нормы права с фактурой дела;
- формулировка решения задачи.

7) Решение тестов. Тестовые задания должны быть компетентностно-ориентированными и могут быть представлены в различных вариациях:

- тестовые задания множественного выбора с одним или несколькими правильными ответами из предложенного набора ответов;
- тестовые задания множественного выбора на установление соответствия;

- тестовые задания множественного выбора на установление последовательности;

- тестовые задания с конструируемым ответом: с кратким регламентированным ответом или же со свободным изложением (с развернутым ответом в произвольной форме).

8) Решение кейсов. Под кейсами понимается техника обучения, использующая описание реальных юридических и социальных ситуаций. Обучающиеся должны проанализировать ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные решения и выбрать лучшее из них. Кейсы базируются на реальном фактическом материале, или же приближены к реальной ситуации.

9) Подготовка презентаций.

10) Составление таблиц и схем.

11) Ролевая игра. Один из методов активного обучения, в основе которого обычно лежит межличностная, конфликтная ситуация. Студенты-участники игры примеряют на себя определенные роли и в процессе диалогового общения пытаются разрешить конфликт. Хотя действия студентов-игроков строго не регламентируются, при разрешении конфликта они должны опираться на действующие законы и стандарты.

## **8. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

### Подготовка к лекциям

Главное в период подготовки к лекционным занятиям - научиться методам самостоятельного умственного труда, сознательно развивать свои творческие способности и овладевать навыками творческой работы. Для этого необходимо строго соблюдать дисциплину учебы и поведения. Четкое планирование своего рабочего времени и отдыха является необходимым условием для успешной самостоятельной работы.

В основу его нужно положить рабочие программы изучаемых в семестре дисциплин. Ежедневной учебной работе студенту следует уделять 9-10 часов своего времени, т.е. при шести часах аудиторных занятий самостоятельной работе необходимо отводить 3-4 часа.

#### Самостоятельная работа на лекции.

Слушание и запись лекций - сложный вид вузовской аудиторной работы. Внимательное слушание и конспектирование лекций предполагает интенсивную умственную деятельность студента. Краткие записи лекций, их конспектирование помогает усвоить учебный материал. Конспект является полезным тогда, когда записано самое существенное, основное и сделано это самим студентом.

Не надо стремиться записать дословно всю лекцию. Такое «конспектирование» приносит больше вреда, чем пользы. Запись лекций рекомендуется вести по возможности собственными формулировками. Конспект лекции лучше подразделять на пункты, параграфы, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать пункты плана лекции, предложенные преподавателям. Принципиальные места, определения, формулы и другое следует сопровождать замечаниями «важно», «особо важно», «хорошо запомнить» и т.п.

Целесообразно разработать собственную «маркографию» (значки, символы), сокращения слов. Не лишним будет и изучение основ стенографии. Работая над конспектом лекций, всегда необходимо использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор.

### Подготовка к практическим занятиям

Подготовку к каждому практическому занятию каждый студент должен начать с ознакомления с планом практического занятия, который отражает содержание предложенной темы. Тщательное продумывание и изучение вопросов плана основывается на проработке текущего материала

лекции, а затем изучения обязательной и дополнительной литературы, рекомендованной к данной теме. На основе индивидуальных предпочтений студенту необходимо самостоятельно выбрать тему доклада по проблеме практического занятия и по возможности подготовить по нему презентацию. Если программой дисциплины предусмотрено выполнение практического задания, то его необходимо выполнить с учетом предложенной инструкции (устно или письменно). Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса.

Результат такой работы должен проявиться в способности студента свободно ответить на теоретические вопросы практического занятия, его выступлении и участии в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильном выполнении практических заданий и контрольных работ.

**Структура занятия.** В зависимости от содержания и количества отведенного времени на изучение каждой темы практическое занятие может состоять из четырех-пяти частей:

1. Обсуждение теоретических вопросов, определенных программой дисциплины.
2. Доклад и/или выступление с презентациями по проблеме практического занятия.
3. Обсуждение выступлений по теме - дискуссия.
4. Выполнение практического задания с последующим разбором полученных результатов или обсуждение практического задания, выполненного дома, если это предусмотрено программой.
5. Подведение итогов занятия.

Первая часть - обсуждение теоретических вопросов - проводится в виде фронтальной беседы со всей группой и включает выборочную проверку преподавателем теоретических знаний студентов. Примерная продолжительность — до 15 минут.

Вторая часть — выступление студентов с докладами, которые должны сопровождаться презентациями с целью усиления наглядности восприятия, по одному из вопросов практического занятия. Примерная продолжительность — 20-25 минут.

После докладов следует их обсуждение - дискуссия. В ходе этого этапа практического занятия могут быть заданы уточняющие вопросы к докладчикам. Примерная продолжительность - до 15-20 минут.

Если программой предусмотрено выполнение практического задания в рамках конкретной темы, то преподавателями определяется его содержание и дается время на его выполнение, а затем идет обсуждение результатов. Если практическое задание должно было быть выполнено дома, то на практическом занятии преподаватель проверяет его выполнение

(устно или письменно). Примерная продолжительность - 15-20 минут.

Подведением итогов заканчивается практическое занятие. Студентам должны быть объявлены оценки за работу и даны их четкие обоснования. Примерная продолжительность — 5 минут.

**Работа с литературными источниками.** В процессе подготовки к практическим занятиям, студентам необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной учебно-методической (а также научной и популярной) литературы. Самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной и популярной литературой, материалами периодических изданий и Интернета, статистическими данными является наиболее эффективным методом получения знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у студентов свое отношение к конкретной проблеме.

Более глубокому раскрытию вопросов способствует знакомство с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем по каждой теме практического или практического занятия, что позволяет студентам проявить свою индивидуальность в рамках выступления на данных занятиях, выявить широкий спектр мнений по изучаемой проблеме.

#### Подготовка презентации и доклада

Для подготовки презентации рекомендуется использовать: PowerPoint, MS Word, Acrobat Reader. Самая простая программа для создания презентаций - Microsoft PowerPoint.

Для подготовки презентации необходимо собрать и обработать начальную информацию. Последовательность подготовки презентации:

1. Четко сформулировать цель презентации: вы хотите свою аудиторию мотивировать, убедить, заразить какой-то идеей или просто формально отчитаться.
2. Определить каков будет формат презентации: живое выступление (тогда, сколько будет его продолжительность) или электронная рассылка (каков будет контекст презентации).
3. Отобрать всю содержательную часть для презентации и выстроить логическую цепочку представления.
4. Определить ключевые моменты в содержании текста и выделить их.
5. Определить виды визуализации (картинки) для отображения их на слайдах в соответствии с логикой, целью и спецификой материала.
6. Подобрать дизайн и форматировать слайды (количество картинок и текста, их расположение, цвет и размер).

## 7. Проверить визуальное восприятие презентации.

К видам визуализации относятся иллюстрации, образы, диаграммы, таблицы. **Иллюстрация** - представление реально существующего зрительного ряда. **Образы** - в отличие от иллюстраций - метафора. Их назначение - вызвать эмоцию и создать отношение к ней, воздействовать на аудиторию. С помощью хорошо продуманных и представляемых образов, информация может надолго остаться в памяти человека. **Диаграмма** - визуализация количественных и качественных связей. Их используют для убедительной демонстрации данных, для пространственного мышления в дополнение к логическому. **Таблица** - конкретный, наглядный и точный показ данных. Ее основное назначение - структурировать информацию, что порой облегчает восприятие данных аудиторией.

### Практические советы по подготовке презентации

- готовьте отдельно: печатный текст + слайды + раздаточный материал;
- слайды – визуальная подача информации, которая должна содержать минимум текста, максимум изображений, несущих смысловую нагрузку, выглядеть наглядно и просто;
- текстовое содержание презентации - устная речь или чтение, которая должна включать аргументы, факты, доказательства и эмоции;
- обязательная информация для презентации: тема, фамилия и инициалы выступающего; план сообщения; краткие выводы из всего сказанного; список использованных источников;
- раздаточный материал - должен обеспечивать ту же глубину и охват, что и живое выступление: люди больше доверяют тому, что они могут унести с собой, чем исчезающим изображениям, слова и слайды забываются, а раздаточный материал остается постоянным осязаемым напоминанием; раздаточный материал важно раздавать в конце презентации; раздаточный материалы должны отличаться от слайдов, должны быть более информативными.

Тема доклада должна быть согласованна с преподавателем и соответствовать теме учебного занятия. Материалы при его подготовке, должны соответствовать научно-методическим требованиям вуза и быть указаны в докладе. Необходимо соблюдать регламент, оговоренный при получении задания. Иллюстрации должны быть достаточными, но не чрезмерными.

Работа студента над докладом-презентацией включает отработку умения самостоятельно обобщать материал и делать выводы в заключении, умения ориентироваться в материале и отвечать на дополнительные вопросы слушателей, отработку навыков ораторства, умения проводить диспут.

Докладчики должны знать и уметь: сообщать новую информацию;

использовать технические средства; хорошо ориентироваться в теме всего практического занятия; дискутировать и быстро отвечать на заданные вопросы; четко выполнять установленный регламент (не более 10 минут); иметь представление о композиционной структуре доклада и др.

### Структура выступления

**Вступление** помогает обеспечить успех выступления по любой тематике. Вступление должно содержать: название, сообщение основной идеи, современную оценку предмета изложения, краткое перечисление рассматриваемых вопросов, живую интересную форму изложения, акцентирование внимания на важных моментах, оригинальность подхода.

**Основная часть**, в которой выступающий должен глубоко раскрыть суть затронутой темы, обычно строится по принципу отчета. Задача основной части – представить достаточно данных для того, чтобы слушатели заинтересовались темой и захотели ознакомиться с материалами. При этом логическая структура теоретического блока не должны даваться без наглядных пособий, аудио-визуальных и визуальных материалов.

**Заключение** - ясное, четкое обобщение и краткие выводы, которых всегда ждут слушатели.

### Подготовка реферата

Реферат - письменный доклад по определенной теме, в котором собрана информация из одного или нескольких источников. Рефераты пишутся обычно стандартным языком, с использованием типологизированных речевых оборотов вроде: «важное значение имеет», «уделяется особое внимание», «поднимается вопрос», «делаем следующие выводы», «исследуемая проблема», «освещаемый вопрос» и т.п.

К языковым и стилистическим особенностям рефератов относятся слова и обороты речи, носящие обобщающий характер, словесные клише. У рефератов особая логичность подачи материала и изъяснения мысли, определенная объективность изложения материала.

Реферат не копирует дословно содержание первоисточника, а представляет собой новый вторичный текст, создаваемый в результате систематизации и обобщения материала первоисточника, его аналитико-синтетической переработки.

Будучи вторичным текстом, реферат составляется в соответствии со всеми требованиями, предъявляемыми к связанному высказыванию: так ему присущи следующие категории: оптимальное соотношение и завершенность (смысловая и жанрово-композиционная). Для реферата отбирается информация, объективно-ценная для всех читающих, а не

только для одного автора. Автор реферата не может пользоваться только ему понятными значками, пометами, сокращениями.

Работа, проводимая автором для подготовки реферата должна обязательно включать самостоятельное мини-исследование, осуществляемое студентом на материале или художественных текстов по литературе, или архивных первоисточников по истории и т.п.

Организация и описание исследования представляет собой очень сложный вид интеллектуальной деятельности, требующий культуры научного мышления, знания методики проведения исследования, навыков оформления научного труда и т.д. Мини-исследование раскрывается в реферате после глубокого, полного обзора научной литературы по проблеме исследования.

В зависимости от количества реферируемых источников выделяют следующие виды рефератов:

- **монографические** - рефераты, написанные на основе одного источника;
- **обзорные** - рефераты, созданные на основе нескольких исходных текстов, объединенных общей темой и сходными проблемами исследования.

#### Структура реферата

1. Титульный лист
2. Оглавление
3. Введение
4. Основная часть
5. Заключение
6. Список использованной литературы
7. Приложения

#### Подготовка эссе

Эссе - вид самостоятельной исследовательской работы студентов, с целью углубления и закрепления теоретических знаний и освоения практических навыков. Цель эссе состоит в развитии самостоятельного творческого мышления и письменного изложения собственных мыслей.

В зависимости от темы формы эссе могут быть различными. Это может быть анализ имеющихся статистических данных по изучаемой проблеме, анализ материалов из средств массовой информации и подробный разбор проблемной ситуации с развернутыми мнениями, подбором и детальным анализом примеров, иллюстрирующих проблему и т.п.

В процессе выполнения эссе студенту предстоит выполнить

следующие виды работ: составить план эссе; отобрать источники, собрать и проанализировать информацию по проблеме; систематизировать и проанализировать собранную информацию по проблеме; представить проведенный анализ с собственными выводами и предложениями.

Эссе выполняется студентом под руководством преподавателя кафедры самостоятельно. Тему эссе студент выбирает из предлагаемого примерного перечня и для каждого студента она должна быть индивидуальной (темы в одной группе совпадать не могут).

#### Структура эссе

1. Титульный лист.
2. План.
3. Введение с обоснованием выбора темы.
4. Текстовое изложение материала (основная часть).
5. Заключение с выводами по всей работе.
6. Список использованной литературы.

Титульный лист является первой страницей и заполняется по строго определенным правилам.

Введение (вводная часть) - суть и обоснование выбора данной темы, состоит из ряда компонентов, связанных логически и стилистически. На этом этапе очень важно правильно сформулировать вопрос, на который Вы собираетесь найти ответ в ходе своего исследования. При работе над введением могут помочь ответы на следующие вопросы:

1. Надо ли давать определения терминам, прозвучавшим в теме эссе?
2. Почему тема, которую я раскрываю, является важной в настоящий момент?
3. Какие понятия будут вовлечены в мои рассуждения по теме?
4. Могу ли я разделить тему на несколько составных частей?

Таким образом, в вводной части автор определяет проблему и показывает умение выявлять причинно-следственные связи, отражая их в методологии решения поставленной проблемы через систему целей, задач и т.д.

Текстовое изложение материала (основная часть) - теоретические основы выбранной проблемы и изложение основного вопроса. Данная часть предполагает развитие аргументации и анализа, а также обоснование их, исходя из имеющихся данных, других аргументов и позиций по этому вопросу. В этом заключается основное содержание эссе и это представляет главную трудность при его написании. Поэтому большое значение имеют подзаголовки, на основе которых осуществляется выстраивание аргументации; именно здесь необходимо обосновать (логически, используя данные и строгие рассуждения) предлагаемую аргументацию/анализ. В качестве аналитического инструмента можно использовать графики,

диаграммы и таблицы там, где это необходимо. Традиционно в научном познании анализ может проводиться с использованием следующих категорий: причина - следствие, общее - особенное, форма - содержание, часть - целое, постоянство - изменчивость.

В процессе построения эссе надо помнить, что один параграф должен содержать только одно утверждение и соответствующее доказательство, подкрепленное графическим или иллюстративным материалом. Следовательно, наполняя разделы содержанием аргументации (а это должно найти отражение в подзаголовках), в пределах параграфа необходимо ограничить себя рассмотрением одной главной мысли.

Хорошо проверенный способ построения любого эссе - использование подзаголовков для обозначения ключевых моментов аргументированного изложения: это помогает посмотреть на то, что предполагается сделать и ответить на вопрос, хорош ли замысел. При этом последовательность подзаголовков свидетельствует также о наличии или отсутствии логики в освещении темы эссе.

Таким образом, основная часть - рассуждение и аргументация. В этой части необходимо представить релевантные теме концепции, суждения и точки зрения, привести основные аргументы "за" и "против" них, сформулировать свою позицию и аргументировать ее.

Заключение (заключительная часть) - обобщения и аргументированные выводы по теме эссе с указанием области ее применения и т.д. Оно подытоживает эссе или еще раз вносит пояснения, подкрепляет смысл и значение изложенного в основной части. Методы, рекомендуемые для составления заключения: повторение, иллюстрация, цитата, утверждение. Заключение может содержать такой очень важный, дополняющий эссе элемент, как указание на применение исследования, не исключая взаимосвязи с другими проблемами.

Таким образом, в заключительной части эссе должны быть сформулированы выводы и определено их приложение к практической области деятельности.

Список использованной литературы составляет одну из частей работы, отражающей самостоятельную творческую работу автора и позволяющей судить о степени фундаментальности данной работы. При составлении списка литературы в перечень включаются только те источники, которые действительно были использованы при подготовке эссе. Список использованной литературы составляется строго в алфавитном порядке в следующей последовательности: законы РФ и другие официальные материалы (указы, постановления, решения министерств и ведомств); печатные работы (книги, монографии, сборники); периодика; Интернет-сайты. По возможности список должен содержать современную литературу по теме. Общее оформление списка

использованной литературы для эссе аналогично оформлению списка использованной литературы для реферата.

Приложения могут включать иллюстративный материал (схемы, диаграммы, рисунки, таблицы и др.). При этом приложения являются продолжением самой работы, т.е. на них продолжается сквозная нумерация, но в общем объеме эссе они не учитываются.

## 9. Фонд оценочных средств

### 1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

#### 1.1. Область применения

Фонд оценочных средств – является неотъемлемой частью учебно-методического комплекса учебной дисциплины «Сделки с недвижимостью» и предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу данной дисциплины.

#### 1.2. Контролируемые компетенции

<b>Код контролируемой компетенции</b>	<b>Этап формирования компетенции</b>	<b>Способ оценивания</b>	<b>Оценочное средство</b>
ПК-7: владеет навыками подготовки юридических документов	базовый	Зачет	Комплект контролирующих материалов для зачета

### 2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Код	Содержание	В результате изучения дисциплины

компетенции по ФГОС ВПО	компетенции (или ее части)	обучающиеся должны:		
		знать	уметь	владеть
ПК - 7	владеет навыками подготовки юридических документов	- теоретические основы форм и содержания сделок с недвижимостью в России	- правильно квалифицировать отношения, складывающиеся в процессе заключения и совершения сделок с недвижимостью, применять нормы действующего законодательства в целях разрешения возможных практических ситуаций	- навыками применения теоретических знаний, законодательства и судебной практики в конкретных ситуациях

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

№ п/п	Контролируемые разделы (темы), модули учебной дисциплины	Контролируемые компетенции (или их части)	Оценочные средства

1	Общие положения о сделках с недвижимостью.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
2	Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимостью.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
3	Купля-продажа и мена недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
4	Приватизация объектов недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
5	Аренда объектов недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
6	Аренда объектов недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
7	Залоговые правоотношения в области недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
8	Рентные договоры.	ПК-7	Устный опрос практические задания.

При оценивании сформированности компетенций по дисциплине «Сделки с недвижимостью» используется 100-балльная шкала.

Профессиональный уровень "5"	85-100	Ответ хорошо структурирован;
------------------------------	--------	------------------------------

(отлично)		<p>полное понимание исследуемого вопроса;</p> <p>полный и глубокий анализ вопроса;</p> <p>критическое использование теории и рекомендуемого материала для чтения;</p> <p>расширение и углубление лекционного материала;</p> <p>аргументированная логика;</p> <p>продуманность, творческий и оригинальный подход к освещению вопроса;</p> <p>иллюстративность массой примеров и данных</p>
Продвинутый уровень "4" (хорошо)	70-84	<p>Хорошая организация, но ряд несущественных упущений в плане содержания;</p> <p>умение аргументировать и использовать примеры;</p> <p>некоторое расширение и углубление лекционного материала;</p> <p>использование соответствующих концептуальных моделей</p>
Базовый уровень "3" (удовлетворительно)	60-69	<p>Удовлетворительный уровень, есть ряд существенных упущений; слабые места в стилевом оформлении, структуре и анализе;</p> <p>в основном базируется на лекционном материале;</p> <p>информация представлена четко, но отсутствует оригинальность в ее изложении</p>
Минимальный уровень "2" (неудовлетворительно)	35-59	<p>Неудовлетворительное выполнение;</p> <p>частичное понимание проблемы;</p> <p>несмотря на наличие ряда весьма удачных мест, работа характеризуется отсутствием</p>

		тщательного анализа; неадекватность примеров
Минимальный уровень “1” (неудовлетворитель но)	0-34	Отсутствие понимания вопроса, работа не структурирована и не соответствует требованиям; наличие серьезных ошибок и несоответствий

### **Рейтинговая система для оценки успеваемости студентов**

Разбивка баллов.

Промежуточный рейтинг – 70 баллов:

1) Рейтинг работы студента на практических занятиях – 22 балла.

Максимальный рейтинг, который студент может заработать на одном семинарском занятии – 2 балла:

- за отличный ответ (полный, безошибочный) – 2 балла;
- за активную работу на семинаре (от 2 до 4 выступлений) – 1-2 балла;
- за неточное выступление, за неточное дополнение — 1 балл;
- за отказ от ответа, за неправильный ответ – 0 баллов.

2) Рейтинг контрольных точек – 25 баллов.

3) Рейтинг посещения лекционных занятий – 6 баллов.

4) Рейтинг посещения семинарских занятий – 7 баллов.

5) Рейтинг поощрительный – 10 баллов:

- разработка сценария деловой игры – 10 баллов;

- составление кроссвордов – 5 баллов;
- решение задач повышенной сложности – 5-10 баллов;
- Написание и защита реферата – 3-7 баллов.

Сдача зачета – 30 баллов.

### Пересчет суммы баллов в традиционную и международную оценку

Оценка (ФГОС)	Итоговая сумма баллов, учитывает успешно сданный зачет	Оценка (ECTS)
5 (отлично) зачтено	<b>90 - 100</b>	A (отлично)
4 (хорошо) зачтено	<b>85 – 89</b>	B (очень хорошо)
	<b>75 – 84</b>	C (хорошо)
	<b>70 - 74</b>	D (удовлетворительно)
3 (удовлетворительно) зачтено	<b>65 – 69</b>	E (посредственно)
	<b>60 - 64</b>	
2 (неудовлетворительно) не зачтено	<b>Ниже 60 баллов</b>	F (неудовлетворительно)

## 3. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ

### 3.1. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости

#### Тестирование

## **Вариант 1.**

1. На какие объекты недвижимости распространяется действие Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”:

1. Воздушные и морские суда.
2. Объекты незавершенные строительством и не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда.
3. Космические объекты.

2. Пользование какими объектами недвижимости возможно при наличии лицензии:

1. Обособленными водными объектами.
2. Участками недр.
3. Земельными участками.

3. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации:

1. Обязательственные права.
2. Вещные права.
3. Все вышеназванное.

4. Каким документом удостоверяется государственная регистрация прав на недвижимое имущество:

1. Постановлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество.
2. Свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество.
3. Техническим паспортом, удостоверяющим права на недвижимое имущество.

5. Какие из перечисленных оснований прекращения права собственности на недвижимость относят к возмездным:

1. Реквизиция.

2. Конфискация.

3. Отказ от права собственности

6. Последствия возведения самовольной постройки:

1. Принудительное изъятие для государственных или муниципальных нужд.

2. По общему правилу подлежит сносу.

3. Продажа с торгов.

7. Физическим лицам земельные участки предоставляются:

1. На праве пожизненного наследуемого владения.

2. На праве хозяйственного ведения.

3. На праве аренды.

8. Какие сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации:

1. Купля-продажа предприятиями как единого имущественного комплекса.

2. Купля-продажа земельного участка.

3. Договор найма жилого помещения.

9. Какие сделки с недвижимостью помимо государственной регистрации требуют и первоначального нотариального удостоверения:

1. Купля-продажа жилых помещений.

2. Рентные договоры с недвижимостью; ипотека.

3. Мена жилыми помещениями.

10. При приобретении акционерным обществом недвижимости, стоимость которой составляет от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества необходимо:

1. Одобрение сделки большинства членов совета директоров (наблюдательного совета)

общества.

2. Единогласное одобрение сделки членами совета директоров (наблюдательного совета)

общества.

3. Одобрение сделки общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров

общества.

11. Орган, осуществляющий государственную регистрацию обязан по заявлению любого лица предоставить:

1. Сведения о любом объекте недвижимости.

2. Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты

недвижимости.

3. Все вышеназванное.

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

1. Договор считается не заключенным.

2. Продажа имущества осуществляется по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичное имущество.

3. Данный договор сохраняет правовую силу, но квалифицируется как договор ренты.

13. Продажа объекта недвижимого имущества с рассрочкой платежа до полной оплаты стоимости имущества:

1. Влечет возникновение у продавца права залога на данный объект недвижимого имущества в силу закона.

2. Не влечет возникновения права залога.

3. Влечет возникновения права залога, только если это прямо предусмотрено договором.

14. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка, его собственнику возмещается:

1. Кадастровая стоимость земельного участка.
2. Рыночная стоимость земельного участка.
3. Стоимость земельного участка возмещается только путем предоставления равноценного земельного участка.

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

1. Денежные обязательства и обязательные платежи, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом.
2. Все обязательства, которые возникли до принятия заявления о признании должника банкротом.
3. Обязательства, предусмотренные планом внешнего управления.

16. Обмен \_\_\_\_\_ жилыми помещениями это сделка между:

1. Нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фондах.
2. Собственниками жилых помещений
3. Все вышеназванное.

17. Арендатор недвижимого имущества наделен правом:

1. Требования устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.
2. Истребования имущества из чужого незаконного владения
3. Все вышеназванное.

18. Государственной регистрации подлежит:

1. Договор аренды недвижимости.
2. Право аренды недвижимого имущества.
3. Все вышеназванное.

19. При аренде какого объекта недвижимости, неотделимые улучшения, произведенные независимо от разрешения арендодателя, как правило, подлежат возмещению:

1. Здание.
2. Предприятие как единый имущественный комплекс.
3. Жилое помещение.

20. Приватизация каких объектов недвижимости запрещена

1. Коммунальной квартиры, комнаты в коммунальной квартире.
2. Общежития.
3. Все вышеназванное.

21. Если продажа государственного или муниципального предприятия посредством публичного предложения не состоялась, применяется следующий способ приватизации:

1. Продажа на аукционе.
2. Продажа на конкурсе.
3. Продажа посредством публичного предложения.

22. Некоммерческие организации вправе быть получателями рентных платежей в договоре:

1. Пожизненной ренты.
2. Пожизненной ренты с иждивением.
3. Постоянной ренты.

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

1. Договора постоянной ренты.
2. Договора пожизненной ренты.
3. Договора пожизненного содержания с иждивением.

24. Допускается ипотека:

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

2. Участков лесного фонда.

3. Земельных участков.

25. В случае передачи недвижимости в доверительное управление регистрации подлежит:

1. Договор доверительного управления.

2. Право доверительного управления.

3. Передача недвижимости в доверительное управление.

## **Вариант 2.**

1. Отчуждение жилого помещения, принадлежащего лицу на праве частной собственности возможно:

1. По цене, равной инвентаризационной стоимости объекта, установленной органами

технической инвентаризации.

2. По цене установленной соглашением сторон.

3. По цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество.

2. Какие из перечисленных сделок можно заключать с участками лесного фонда:

1. Аренда.

2. Безвозмездное пользование, концессия.

3. Все вышеназванное.

3. Правовое регулирование, каких объектов недвижимости относится к исключительному ведению РФ:

1. Земельные участки.
2. Участки недр.
3. Участки лесного фонда.

4. Кто является землепользователем земельного участка:

1. Лица, являющиеся собственниками земельных участков.
2. Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.
3. Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

5. Какие из перечисленных способов приобретения права собственности на недвижимость относят к первоначальным:

1. Наследование.
2. Сделки об отчуждении имущества.
3. Приобретательная давность.

6. Возникновение совместной собственности на недвижимость возможно в случаях:

1. Прямо предусмотренных договором.
2. Прямо установленных законом.
3. Все вышеназванное.

7. Самовольная постройка является:

1. Объектом недвижимости.
2. Совокупностью строительных материалов.
4. Все вышеназванное.

8. Договор аренды офисного помещения сроком на 10 месяцев подлежит обязательному заключению:

1. В простой письменной форме.

2. В нотариальной форме.

3. 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:

1. Доверенности, выданные руководителями филиалов.

2. Доверенности, выданные представителям для государственной регистрации прав

правообладателя на недвижимое имущество.

3. 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:

1. Ничтожной.

2. Оспоримой.

3. Притворной.

11. Исчисление срока приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя определяются:

1. С даты истечения общего месячного срока государственной регистрации.

2. С даты подачи заявления на государственную регистрацию.

3. 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:

1. Всегда без оплаты.

2. Без оплаты при государственной регистрации перехода данного права на объект

недвижимости или при совершении сделки об отчуждении объекта недвижимости.

3. 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:

1. Только с одновременным отчуждением данного земельного участка.
2. Без одновременного отчуждения данного земельного участка.
3. 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:

1. Требовать расторжения договора с возвратом переданного имущества.
2. Требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами.
3. Все вышеназванное.

15. Начальная цена продажи предприятия, выставяемого на торги при применении процедур несостоятельности (банкротства) устанавливается:

1. Решением собрания кредиторов или комитета кредиторов должника
2. Решением \_\_\_\_\_ органов управления должника.
3. Решением арбитражного управляющего.

16. Договор мены жилого помещения на земельный участок считается заключенным:

1. С момента нотариального удостоверения договора.
2. С момента государственной регистрации договора.
3. С момента подписания договора в письменной форме путем составления единого документа.

17. Субаренда какого объекта недвижимости возможна без согласия собственника при условии его уведомления:

1. Обособленный водный объект.
2. Земельный участок.
3. Участок лесного фонда.

18. Солидарная ответственность нанимателя и совершеннолетних членов его семьи по обязательствам, вытекающим из договора найма характеризует:

1. Договор социального найма.
2. Договор коммерческого найма в случаях прямо предусмотренных договором.
3. Все вышеназванное.

19. Приватизация каких объектов недвижимости возможна:

1. Жилых помещений
2. Земельных участков сельскохозяйственного назначения.
3. Все вышеназванное.

20. Каким субъектам запрещается приватизация государственных и муниципальных предприятий:

1. Учреждениям.
2. Юридическим лицам, в уставном капитале доля РФ, субъектов РФ и муниципальных образований более 25%.
3. Все вышеназванное

21. Право приватизации земельного участка предоставлено:

1. Физическим лицам, которым земельные участки были предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения.
2. Юридическим лицам, которым земельные участки были предоставлены на праве постоянного бессрочного пользования.
3. Любым субъектам.

22. Договор постоянной ренты заключается на:

1. Определенный срок.
2. На срок жизни получателя ренты.
3. Без указания срока (бессрочная рента).

23. Для договора пожизненного содержания с иждивением установлен месячный объем содержания:

1. В размере не менее удвоенного минимального размера оплаты труда.
2. В размере не менее одного минимального размера оплаты труда
3. В размере, определяемом договором.

24. Передача прав по закладной осуществляется:

1. Путем совершения на закладной передаточной надписи в пользу другого лица.
2. Путем заключения сделки в простой письменной форме.
3. Все вышеназванное.

25. Доверительным управляющим по договору доверительного управления недвижимостью может быть:

1. Физическое лицо.
2. Коммерческая организация, за исключением унитарных предприятий.
3. Любое лицо.

2.2. Оценочные средства для промежуточной аттестации

Вопросы 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.
6. Условия и порядок регистрации недвижимого имущества.
7. Особенности регистрации права хозяйственного ведения и оперативного управления на недвижимое имущество.
8. Государственная регистрация права пожизненного владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
9. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Условия и порядок регистрации.
10. Самовольная постройка. Правовые последствия.
11. Приобретательная давность как основание возникновения прав на недвижимое имущество.
12. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами.
13. Процедура и этапы проведения государственной регистрации.
14. Документы, необходимые для государственной регистрации.
15. Случаи приостановления государственной регистрации. Правовые последствия.
16. Случаи отказа в государственной регистрации. Правовые последствия.
17. Прекращение государственной регистрации.
18. Сроки регистрационных действий.
19. Основание и порядок предоставления общих сведений регистрирующим органом любому заинтересованному лицу.
20. Основание и порядок предоставления специальных сведений регистрирующим органом определенному кругу лиц.
21. Сроки и размер оплаты регистрационных действий.
22. Договор купли-продажи недвижимого имущества. Понятие и общие требования.
23. Особенности купли-продажи земельных участков.
24. Договор купли-продажи предприятия, как единого имущественного комплекса. Понятие и его существенные условия.
25. Особенности купли-продажи жилых помещений.
26. Обмен и мена жилыми помещениями.
27. Понятие, условия и принципы приватизации жилых помещений.
28. Понятие и условия приватизации государственных и муниципальных предприятий.
29. Способы приватизации государственных и муниципальных предприятий.
30. Ограничения по субъектному и объектному составу в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий.
31. Форма и существенные условия договора купли-продажи, заключаемого в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий.
32. Условия и принципы приватизации земельных участков.

33. Особенности приватизации и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков.
34. Понятие и общие требования к договору аренды недвижимого имущества.
35. Права и обязанности сторон договора аренды недвижимого имущества.
36. Особенности аренда зданий и сооружений
37. Аренда предприятия, как единого имущественного комплекса в целом или его части.
38. Специфика аренды земельных участков и участков лесного фонда.
39. Порядок проведения лесных конкурсов.
40. Договор о залоге недвижимости (ипотека). Понятие и его существенные условия.
41. Особенности ипотеки предприятий, зданий, сооружений.
42. Правила ипотеки жилья.
43. Процедура и этапы обращения взыскания на заложенное имущество.
44. Порядок регистрации ипотеки недвижимости.
45. Понятие и содержание рентного договора.
46. Виды рентных договоров.
47. Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества.
48. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества, обремененного рентой.
49. Доверительное управление недвижимостью. Правовая природа.
50. Права и обязанности сторон договора доверительного управления недвижимостью.

### **Практические задания для аудиторной работы:**

1. Универмаг у ЖЭКа арендовал подвальное помещение под склад промышленных товаров. Договор был зарегистрирован в установленном порядке. В результате аварии водопровода, произошедшей из-за ветхости труб, помещение склада было затоплено и 40 тюков ткани пришло в полную негодность. Универмаг предъявил к ЖЭКу иск о возмещении убытков. ЖЭК не отрицал, что аварией причинены убытки истцу, но просил суд заметить, что истец нарушил правила хранения тканей: они должны были храниться на стеллажах на высоте не менее 0,2 м. от пола, а они хранились непосредственно на полу в близости от водопроводных труб. Какое решение должен вынести суд?

2. Предприниматель Горелов сдал в аренду Ивановой принадлежащий ему на праве собственности павильон, расположенный в непосредственной близости от вещевого рынка. Срок договора определен не был. Иванова ежемесячно вносила арендную плату в соответствии с договором, но через 12 месяцев, ссылаясь на финансовые трудности, плату вносить перестала. Когда

Горелов предъявил иск о взыскании задолженности за 5 месяцев, Иванова заявила, что договор аренды недействителен, так как он не был зарегистрирован и поэтому платить арендную плату, она не обязана. Решите дело.

3. 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.

1. Может ли считаться не соответствующим законодательству договор ипотеки, если залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка?

2. Чем обосновано решение Президиума ВАС РФ?

4. 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 доли 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.

1. Какие мотивы могли быть положены в основу решения

Арбитражного суда?

2. Чем конкретно руководствовался Арбитражный суд, принимая данное решение?

5. Арендатор обжаловал в судебном порядке отказ в государственной регистрации договора об ипотеке права аренды нежилого помещения, вытекающего из договора аренды, заключенного на одиннадцать месяцев. Отказ в гос. регистрации был обоснован тем, что в соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ и информационным письмом Президиума ВАС РФ от 1 июля 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» договор аренды нежилого помещения на срок до одного года

не подлежит гос. регистрации. Согласно подпункту 1 ст. 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для отказа в гос. регистрации права или сделки является то, что данное право или данная сделка не подлежит гос. регистрации. Поскольку договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит гос. регистрации, не может быть осуществлена и государственная регистрация договора об ипотеке арендных прав, вытекающих из такого договора. Арбитражный суд отказал арендатору в удовлетворении его заявления и признал отказ в гос. регистрации правомерным.

1. Обосновано ли решение Арбитражного суда?

2. Могут ли быть предметом залога права по договору аренды, заключенному на срок до одного года?

3. Является ли предметом договора об ипотеке права

арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации?

6. Семенченко, вдова художника Макаренко, заключила договор о передаче картин своего покойного супруга в собственность ООО «Вернисаж». В силу заключенного договора Общество обязалось выплатить Семенченко 120 000 рублей единовременно и в дальнейшем уплачивать по 20 000 рублей ежеквартально. После смерти Семенченко ее наследник потребовал от Общества продолжать выплаты. Общество ответило отказом, заявив, что с Семенченко был заключен договор купли – продажи с рассрочкой платежа, на день ее смерти все обязательства были исполнены. Наследник же полагая, что был заключен договор постоянной ренты, потребовал продолжить выплаты. Определите правовую природу заключенного договора и решите спор.

7. Юдицкий заключил с ОАО «Жилфонд» договор пожизненной ренты, безвозмездно передав Обществу в собственность свою трехкомнатную квартиру под выплату ренты. Получателями ренты были указаны супруги Юдицкие, размер ежемесячных рентных платежей был установлен в двухкратной сумме прожиточного минимума, установленного в Российской Федерации с последующей индексацией. После смерти Юдицкого Общество заключило с вдовой дополнительное соглашение об уменьшении суммы рентных платежей до однократного размера прожиточного минимума, а через год в одностороннем порядке заявило о выкупе ренты, уплатив вдове сумму, кратную десяти прожиточным минимумам. Юдицкая приняла деньги, но через месяц заявила требование о возврате квартиры и возмещении убытков, мотивируя свое требование тем, что возможность выкупа ренты по заявлению рентодателя не была предусмотрена договором, пользуясь ее состоянием после смерти мужа Общество ввело ее в заблуждение.

Решите спор. Какова правовая природа выкупа ренты. Кто и при каких условиях вправе потребовать выкупа пожизненной ренты ?

8. Между пенсионером Завадским (рентополучатель) и супругами Куравлевыми (рентодатели) 04 декабря 2008 г. был заключен и 26 декабря 2008 г. зарегистрирован в УФРС по Томской области договор пожизненной ренты, по которому Завадский передал Куравлевым в общую долевую собственность (каждому по 1/2 доле) квартиру, а Куравлевы приняли на себя обязательство по уплате Завадскому единовременно после подписания договора 1000 000 руб. и ежемесячной выплате пожизненной ренты в сумме 13000 руб. Пунктом 4 договора предусмотрено, что сумма ежемесячных рентных платежей увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда. Но, несмотря

на данное условие, Куравлевы отказались производить увеличение сумм ежемесячных выплат по ренте, из-за чего по расчету Завадского за период с 1 января 2009 г. по 1 сентября 2012 г. образовалась задолженность. В сентябре 2012 г. Завадский обратился в суд с иском. Суд первой инстанции в иске отказал, мотивируя отказ тем, что принятый 19 июня 2000 г. Федеральный закон N 82-ФЗ "О минимальном размере оплаты труда" закрепил в статье 3, что минимальный размер оплаты труда, установленный его статьей 1, применяется исключительно для регулирования оплаты труда, а также для определения размеров пособий по временной нетрудоспособности и выплат в возмещение вреда, причиненного увечьем, профессиональным заболеванием или иным повреждением здоровья, связанным с исполнением трудовых обязанностей. Есть ли основания для отмены решения суда? Правильно ли суд применил нормы материального права, посвященные договору пожизненной ренты?

9. Между Собачкиным И.В., Собачкиной В.П. (получатели ренты), собственниками квартиры и Поповой Т.И. (плательщик ренты) заключен договор пожизненного содержания с иждивением, по которому Собачкины передали бесплатно в собственность Поповой принадлежащую им квартиру. Согласно условиям договора, Попова обязуется пожизненно полностью содержать Собачкина И.В., Собачкину В.П., обеспечивая их питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранив за ними право бесплатного пожизненного пользования указанной квартирой. Стоимость ежемесячного материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в размере 10 000 каждому получателю ренты. Через 6 месяцев после заключения договора Попова прекратила предоставлять Собачкиным содержание, а затем заявила, что квартиру готовит к продаже и предложила им выехать. При этом она заявила, что используя свои связи в Департаменте социальной защиты населения Томской области, договорилась о предоставлении им комнаты в Доме престарелых вне очереди. Собачкины обратились в юридическую клинику ЮИ ТГУ за консультацией. Дайте консультацию. Каким образом Собачкины могут защитить свои права?

10. Между пенсионером Осиповым и гр. Канавиной был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому Осипов бесплатно передавал Канавиной индивидуальный дом в с. Батурино, а Канавина принимала на себя обязанности обеспечивать Осипова питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранив за ними право бесплатного пожизненного пользования домом. Стоимость ежемесячного

материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в двухкратном размере прожиточного минимума, устанавливаемого Администрацией Томской области. Через три года после заключения договора, дом сгорел в результате лесного пожара, Осипов вовремя был спасен сотрудниками МЧС по Томской области. Канавина заявила о прекращении содержания, мотивируя это тем, что «в этом уже нет смысла». Сын Осипова, проживающий в г. Томске обратился за консультацией в юридическую клинику ЮИ ТГУ. Дайте консультацию. Нарушены ли чьи либо права по данному делу? Каким образом Осипов может защитить свои права?

## **10. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов освоения программы дисциплины**

### **Текущий контроль успеваемости студентов.**

Текущий контроль успеваемости – это установление уровня знаний, умений, владений студентов по отношению к объему и содержанию разделов (модулей, частей) учебных дисциплин, представленных и утвержденных в учебных планах и учебных программах.

Текущий контроль успеваемости осуществляется через комплекс испытаний студентов в виде устных и письменных опросов, коллоквиумов, контрольных работ, проверки домашних заданий, защиты отчетов, компьютерного и бланочного тестирования. Возможны и другие виды контроля по усмотрению кафедры, обеспечивающей учебный процесс по данной дисциплине, в том числе, контроль посещаемости занятий.

В систему текущего контроля рекомендуется вводить необязательные мероприятия, позволяющие повысить семестровый рейтинг, например, участие в олимпиадах, научное исследование, участие в научных конференциях с докладом по теме изучаемого предмета и т.д. с назначением определенных баллов, прибавляемых к семестровому рейтингу по дисциплине. При этом рейтинг не должен превышать 100 баллов.

Для текущего контроля успеваемости на кафедрах, осуществляющих учебный процесс, создаются и периодически актуализируются банки тестов, заданий, программы компьютерных проверок и т.п. материалы.

Виды и сроки проведения мероприятий текущего контроля устанавливаются рабочей программой учебной дисциплины.

### **Промежуточная аттестация.**

Промежуточная аттестация студентов – это установление уровня знаний, умений, владений обучаемых, как показателя уровня освоения требуемых компетенций, по отношению к объему и содержанию учебной дисциплины.

Оценка промежуточной аттестации студента по дисциплине формируется на основании семестрового рейтинга текущего контроля и рейтинга экзаменационного испытания. Экзаменационное испытание проводится в сроки, устанавливаемые в соответствии с утвержденными учебными планами, календарными учебными графиками и приказами.

Преподаватель имеет право принять у студента экзамен только при наличии первичных документов по учету результатов промежуточной аттестации. Первичными документами являются экзаменационные ведомости, индивидуальные разрешения на сдачу экзамена. Все первичные документы должны передаваться в деканат преподавателем лично не позднее следующего дня после проведения испытания промежуточной аттестации.

По результатам промежуточной аттестации студенту, кроме итогового рейтинга по 100-балльной шкале, выставляется итоговая отметка: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

При аттестации на «отлично», «хорошо» и «удовлетворительно» студент считается получившим положительную оценку и прошедшим промежуточную аттестацию. Положительные оценки и соответствующие рейтинги заносятся в первичные документы и зачетные книжки студентов. Записи в зачетных книжках студентов должны осуществляться только после оформления первичных документов.

Оценки «неудовлетворительно» проставляются только в первичные документы.

Неудовлетворительные результаты промежуточной аттестации по дисциплине или непрохождение промежуточной аттестации в установленные сроки признаются академической задолженностью. Студенты обязаны ликвидировать академическую задолженность.

Виды и сроки проведения мероприятий промежуточной аттестации устанавливаются рабочей программой учебной дисциплины.

**11. Материально-техническое обеспечение дисциплины.**

- библиотечные фонды и электронные ресурсы библиотеки Алтайского экономико-юридического института;
- электронные ресурсы Электронно-библиотечной системы "Book.ru";
- система "Антиплагиат";
- справочная правовая система "Гарант";
- справочная правовая система "КонсультантПлюс";
- юридическая клиника;
- учебный зал судебных заседаний;
- компьютерные классы.

**12. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины.****а) основная литература**

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник/ А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2007. - 624 с.: ил.
2. Российское гражданское право: учебник: В 2 т. Т. II/ отв. ред. Е. А. Суханов. - М.: Статут, 2011. - 1008 с.
3. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – 880 с.

**б) дополнительная литература:**

4. Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав / А.В. Германов. – М. : Статут, 2011. – 144 с.
5. Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости / Е.Б. Козлова. – М. : КОНТРАКТ, 2013. – 368 с.
6. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с.: ил.;
7. Гришаев С.П. Комментарий к законодательству России о недвижимости / С.П. Гришаев. - М.: НОРМА, 2008. - 272 с.

8. Алексеев С. С. Право собственности. Проблемы теории: Монография / С.С. Алексеев; Институт частного права. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: НОРМА: НИЦ Инфра-М, 2012. - 240 с.
9. Вещные иски: проблемы теории и практики: Монография / А.А. Новоселова, Т.П. Подшивалов. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 279 с.

### **13. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

1. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие/ И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - М.: КНОРУС, 2007. - 184 с.
2. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с.
3. Козырин А.Н. Приватизация и право: Учебное пособие / под ред. А.Н. Козырина. – М.: НИУ ВШЭ, 2012. – 210 с.
4. Мардалиев Р.Т. Гражданское право: Учебное пособие. Стандарт третьего поколения. – СПб. : Питер, 2011. – 256 с.

### **14. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**

1. Сервер органов государственной власти Российской Федерации – <http://www.gov.ru/>
2. Официальный сайт компании "Гарант" – <http://www.garant.ru/>
3. Официальный сайт компании "КонсультантПлюс" – <http://www.consultant.ru/>
4. Официальный интернет-портал правовой информации – <http://pravo.gov.ru/>
5. РосПравосудие: суды, адвокаты и судебные решения – <https://rospravosudie.com/>
6. Официальный сайт газеты "Российская газета" – <http://www.rg.ru/>
10. Официальный сайт газеты "Российские вести" – <http://rosvesty.ru/>
11. Официальный сайт Алтайского краевого Законодательного Собрания - <http://www.altsovet.ru>
12. Официальный сайт Администрации Алтайского края - <http://www.altairegion22.ru>
13. Официальный сайт Барнаульской городской Думы - <http://www.duma-barnaul.ru>
14. Официальный сайт Администрации г. Барнаула – <http://www.barnaul.org>
15. Официальный сайт Верховного Суда РФ - <http://www.supcourt.ru>

16. Официальный сайт Генеральной прокуратуры РФ - <http://genproc.gov.ru>
17. Официальный сайт Конституционного Суда РФ - <http://ks.rfnet.ru>
18. Официальный сайт Министерства внутренних дел РФ - <http://www.mvd.ru>
19. Официальный сайт Министерства юстиции РФ - <http://www.minjust.ru>
20. Решения Европейского Суда по правам человека и информация о нем - <http://www.echr.ru>
21. Официальный сайт Следственного комитета РФ - <http://www.sledcom.ru>
22. Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде РФ - <http://www.cdep.ru>
23. Официальный сайт Федеральной нотариальной палаты - <http://www.notariat.ru>
24. Официальный сайт Федеральной палаты адвокатов РФ - <http://www.advpalata.ru>
25. Официальный сайт Федеральной службы безопасности РФ - <http://www.fsb.ru>
26. Официальный сайт Федеральной службы судебных приставов РФ - <http://www.fssprus.ru>
27. Официальный сайт Арбитражного суда Алтайского края - <http://altai-krai.arbitr.ru/>
28. Официальный сайт Главного управления МВД России по Алтайскому краю - <https://22.mvd.ru>
29. Официальный сайт УМВД России по г. Барнаулу - <http://umvd-barnaul.ru>
30. Электронно-библиотечная система Book.ru.

**15. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных правовых систем**

- Справочные правовые системы "Гарант", "Консультант Плюс;
- Интернет-сервис "Антиплагиат";
- MS Office Word.