

Документ подписан простой электронной подписью.  
Информация о владельце:

ФИО: Кандрашина Елена Александровна

Должность: И.о. ректора ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

Дата подписания: 02.08.2024 15:28:41

Уникальный программный ключ:

2db64eb9605ce27edd3b8e8fdd32c70e0674ddd2

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Самарский государственный экономический университет»**

**Институт**      Институт права

**Кафедра**      Правового обеспечения экономической деятельности

**УТВЕРЖДЕНО**

Ученым советом Университета

(протокол № 10 от 30 мая 2024 г.)

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

**Наименование дисциплины**      Б1.В.07 Правовой режим недвижимости

**Основная профессиональная образовательная программа**      40.03.01 Юриспруденция программа Правовое обеспечение экономической деятельности

Квалификация (степень) выпускника Бакалавр

Самара 2024

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Самарский государственный экономический университет»**

**Институт**    Институт права  
**Кафедра**    Правового обеспечения экономической деятельности

**АННОТАЦИЯ**

**Наименование дисциплины**    Б1.В.07 Правовой режим недвижимости

**Основная профессиональная образовательная программа**    40.03.01 Юриспруденция программа Правовое обеспечение экономической деятельности

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Самарский государственный экономический университет»**

**Институт**    Институт права  
**Кафедра**    Правового обеспечения экономической деятельности

**УТВЕРЖДЕНО**  
Ученым советом Университета  
(протокол № 10 от 30 мая 2024 г.)

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ  
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

<b>Наименование дисциплины</b>	Б1.В.07 Правовой режим недвижимости
<b>Основная профессиональная образовательная программа</b>	40.03.01 Юриспруденция программа Правовое обеспечение экономической деятельности

## Содержание (рабочая программа)

Стр.

- 1 Место дисциплины в структуре ОП
- 2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе
- 3 Объем и виды учебной работы
- 4 Содержание дисциплины
- 5 Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
- 6 Фонд оценочных средств по дисциплине

## Содержание (ФОС)

Стр.

- 6.1 Контрольные мероприятия по дисциплине
- 6.2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе
- 6.3 Паспорт оценочных материалов
- 6.4 Оценочные материалы для текущего контроля
- 6.5 Оценочные материалы для промежуточной аттестации
- 6.6 Шкалы и критерии оценивания по формам текущего контроля и промежуточной аттестации

Целью изучения дисциплины является формирование результатов обучения, обеспечивающих достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

## 1. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина Правовой режим недвижимости входит в часть, формируемая участниками образовательных отношений блока Б1. Дисциплины (модули)

Последующие дисциплины по связям компетенций: Особенности правового регулирования труда отдельных категорий работников, Конкурентное право, Право интеллектуальной собственности, Правовой статус юридических лиц, Правовое регулирование деятельности корпораций, Правовой режим ценных бумаг, Правовое регулирование цифровой коммерции, Правовое регулирование расчетно-кредитных отношений, Правовое регулирование рекламы, Наследственное право, Правовое регулирование несостоятельности (банкротства), Коммерческое право

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Изучение дисциплины Правовой режим недвижимости в образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

### Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-1 - Способен принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации, обеспечивать соблюдение субъектами права законодательства Российской Федерации, в том числе в сфере антимонопольного регулирования

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ПК-1	ПК-1.1: Знать:	ПК-1.2: Уметь:	ПК-1.3: Владеть (иметь навыки):
	методологию принятия решений и совершения юридических действий на основе соблюдения принципа законности, в том числе в сфере антимонопольного регулирования	принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации, а также обеспечивать их реализацию субъектами права, в том числе в сфере антимонопольного регулирования	навыками принятия решений и совершения юридических действий в точном соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в сфере антимонопольного регулирования

ПК-4 - Способен представлять интересы хозяйствующих субъектов при взаимодействии с контролирующими органами, в том числе осуществлять представительство в суде

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ПК-4	ПК-4.1: Знать:	ПК-4.2: Уметь:	ПК-4.3: Владеть (иметь навыки):
	содержание нормативно-правовых актов материально-правового и процессуального характера, регулирующих порядок взаимодействия с	использовать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности при взаимодействии с контролирующими	навыками представления интересов хозяйствующих субъектов при взаимодействии с контролирующими органами, в том числе

	контролирующими органами, в, в том числе регламентирующих представительство в суде	органами, в, в том числе при осуществлении представительства в суде	навыками судебного представительства
--	--	---	--------------------------------------

### 3. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине:

#### Очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 5
Контактная работа, в том числе:	36.15/1
Занятия лекционного типа	18/0.5
Занятия семинарского типа	18/0.5
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.15/0
Самостоятельная работа:	53.85/1.5
Промежуточная аттестация	18/0.5
Вид промежуточной аттестации:	
Зачет	Зач
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	108
Зачетные единицы	3

#### очно-заочная форма

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 7
Контактная работа, в том числе:	4.15/0.12
Занятия лекционного типа	2/0.06
Занятия семинарского типа	2/0.06
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.15/0
Самостоятельная работа:	85.85/2.38
Промежуточная аттестация	18/0.5
Вид промежуточной аттестации:	
Зачет	Зач
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	108
Зачетные единицы	3

### 4. Содержание дисциплины

#### 4.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий:

Тематический план дисциплины Правовой режим недвижимости представлен в таблице.

#### Разделы, темы дисциплины и виды занятий

##### Очная форма обучения

Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
	Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
		Практич. занятия				

Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	10	10			30.0	ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3
Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью.	8	8			23.85	ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3
Контроль	18					
<b>Итого</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>0.15</b>		<b>53.85</b>	

**очно-заочная форма**

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа		ИКР		
Практич. занятия							
1.	Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	1	1			45.0	ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3
2.	Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью.	1	1			40.85	ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3
	Контроль	18					
	<b>Итого</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0.15</b>		<b>85.85</b>	

## 4.2 Содержание разделов и тем

### 4.2.1 Контактная работа

#### Тематика занятий лекционного типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия лекционного типа*	Тематика занятия лекционного типа
1.	Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	лекция	Понятие и виды недвижимого имущества
		лекция	Отдельные виды недвижимого имущества и особенности их правового режима
		лекция	Вещные права на недвижимое имущество
		лекция	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество
		лекция	Защита права собственности иных вещных прав на недвижимое имущество
2.	Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью.	лекция	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом
		лекция	Сделки по передаче недвижимости в собственности

		лекция	Сделки по передаче имущества в пользование
		лекция	Залог недвижимого имущества (ипотека)

\*лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях, обучающимся

#### Тематика занятий семинарского типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия семинарского типа**	Тематика занятия семинарского типа
1.	Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	практическое занятие	Понятие и виды недвижимого имущества
		практическое занятие	Отдельные виды недвижимого имущества и особенности их правового режима
		практическое занятие	Вещные права на недвижимое имущество
		практическое занятие	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество
		практическое занятие	Защита права собственности иных вещных прав на недвижимое имущество
2.	Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью.	практическое занятие	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом
		практическое занятие	Сделки по передаче недвижимости в собственности
		практическое занятие	Сделки по передаче имущества в пользование
		практическое занятие	Залог недвижимого имущества (ипотека)

\*\* семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия

#### Иная контактная работа

При проведении учебных занятий СГЭУ обеспечивает развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, преподавание дисциплин (модулей) в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей).

Формы и методы проведения иной контактной работы приведены в Методических указаниях по основной профессиональной образовательной программе.

#### 4.2.2 Самостоятельная работа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид самостоятельной работы ***
1.	Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование

2.	Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью.	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование
----	--	--

\*\*\* самостоятельная работа в семестре, написание курсовых работ, докладов, выполнение контрольных работ

## 5. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

### 5.1 Литература:

#### Основная литература

1. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учебник для вузов / В. А. Алексеев. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 601 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15957-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/540091>

#### Дополнительная литература

1. Гражданское право России. Практикум : учебное пособие для вузов / А. Я. Рыженков, А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Ю. Осетрова ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 333 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-02830-0. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/536266>

2. Агапов, А. Б. Публичные вещи : учебник для вузов / А. Б. Агапов. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 243 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15402-3. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/544717>

#### Литература для самостоятельного изучения

1. Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нём: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко – М.: Статут, 2017. – 80 с.

2. Бирюкова, Н.В. Гражданско-правовые основы признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости: монография / Н.В. Бирюкова, Н.Т. Разгельдяев – М.: Проспект, 2018. – 156 с.

3. Лунаева, Е.В. Правовой режим земельных участков в особо охраняемых природных территориях. / Е.В. Лунаева – М.: Статут, 2018. – 159 с.

4. Мыскин, А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ / А.В. Мыскин – М.: Статут, 2018. – 128 с.

5. Новиков, К.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: предпосылки, цели и главные приемы их достижения: монография / К.А. Новиков – М.: Проспект, 2019. – 95 с.

6. Подшивалов, Т.П. Негаторный иск: проблемы теории и практики: монография / Т.П. Подшивалов – М.: Инфотропик Медиа, 2019. – 340 с.

### 5.2. Перечень лицензионного программного обеспечения

1. Astra Linux Special Edition «Смоленск», «Орел»; РедОС

2. МойОфис Стандартный 2, МойОфис Образование, Р7-Офис Профессиональный

### 5.3 Современные профессиональные базы данных, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Профессиональная база данных «Информационные системы Министерства экономического развития Российской Федерации в сети Интернет» (Портал «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru/>)

2. Государственная система правовой информации «Официальный интернет-портал правовой информации» (<http://pravo.gov.ru/>)

### 5.4. Информационно-справочные системы, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
2. Справочно-правовая система «ГАРАНТ-Максимум»

### 5.5. Специальные помещения

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения оборудования

## 6. Фонд оценочных средств по дисциплине Правовой режим недвижимости:

### 6.1. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля	Отметить нужное знаком « + »
Текущий контроль	Оценка докладов	+
	Устный/письменный опрос	+
	Тестирование	+
	Практические задачи	+
	Оценка контрольных работ (для заочной формы обучения)	+
Промежуточный контроль	Зачет	+

Порядок проведения мероприятий текущего и промежуточного контроля определяется Методическими указаниями по основной профессиональной образовательной

программе высшего образования; Положением о балльно-рейтинговой системе оценки успеваемости обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Самарский государственный экономический университет».

**6.2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе**

**Профессиональные компетенции (ПК):**

ПК-1 - Способен принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации, обеспечивать соблюдение субъектами права законодательства Российской Федерации, в том числе в сфере антимонопольного регулирования

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	ПК-1.1: Знать:	ПК-1.2: Уметь:	ПК-1.3: Владеть (иметь навыки):
	методологию принятия решений и совершения юридических действий на основе соблюдения принципа законности, в том числе в сфере антимонопольного регулирования	принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации, а также обеспечивать их реализацию субъектами права, в том числе в сфере антимонопольного регулирования	навыками принятия решений и совершения юридических действий в точном соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в сфере антимонопольного регулирования
Пороговый	методологию принятия решений на основе соблюдения принципа законности	самостоятельно принимать решения и обеспечивать их реализацию в строгом соответствии с законом, в том числе в сфере антимонопольного регулирования	навыками принятия самостоятельных решений и совершения юридических действий в точном соответствии с законом, в том числе в сфере антимонопольного регулирования
Стандартный (в дополнение к пороговому)	механизм и средства правового регулирования	применять правовые средства	навыками анализа и применения правовых средств
Повышенный (в дополнение к пороговому, стандартному)	принципы построения системы законодательства, правила систематизации законодательства	принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом, в том числе в сфере антимонопольного регулирования	навыками систематизации и анализа законодательства

ПК-4 - Способен представлять интересы хозяйствующих субъектов при взаимодействии с контролирующими органами, в том числе осуществлять представительство в суде

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	ПК-4.1: Знать:	ПК-4.2: Уметь:	ПК-4.3: Владеть (иметь навыки):

	содержание нормативно-правовых актов материально-правового и процессуального характера, регулирующих порядок взаимодействия с контролирующими органами, в, в том числе регламентирующих представительство в суде	использовать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности при взаимодействии с контролирующими органами, в, в том числе при осуществлении представительства в суде	навыками представления интересов хозяйствующих субъектов при взаимодействии с контролирующими органами, в том числе навыками судебного представительства
Пороговый	Содержание норм материального и процессуального права	использовать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности при взаимодействии с контролирующими органами	навыками работы с нормами процессуального и материального права в профессиональной деятельности
Стандартный (в дополнение к пороговому)	способы, виды, стадии применения правовых актов, при взаимодействии с контролирующими органами, в том числе осуществлять представительство в суде	анализировать стадии принятия правовых актов; определять способы защиты законных интересов хозяйствующих субъектов при взаимодействии с контролирующими органами, в том числе осуществлять представительство в суде	навыками правовой квалификации, установления фактической основы дела, подготовки правоприменительных актов
Повышенный (в дополнение к пороговому, стандартному)	основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов	применять правовые теории, понятия категории в профессиональной деятельности, при взаимодействии с контролирующими органами, в том числе осуществлять представительство в суде	навыками использования правовых теорий, понятий, категорий в профессиональной деятельности

### 6.3. Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контролируемые планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по программе	Вид контроля/используемые оценочные средства	
			Текущий	Промежуточный
1.	Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3	Тестирование	зачет

2.	Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью	ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-1.3, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3	Тестирование	зачет
----	---	--	--------------	-------

#### 6.4.Оценочные материалы для текущего контроля

##### Примерная тематика докладов

Раздел дисциплины	Темы
Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	<p>Части объектов недвижимости как объекты прав. Их отличие от долей в праве собственности на недвижимое имущество.</p> <p>Порядок перевода жилых помещений в нежилые.</p> <p>Самовольная постройка как объект недвижимости.</p> <p>Особенности государственной регистрации воздушных судов, морских судов и судов внутреннего плавания.</p> <p>Институт недвижимости и его развитие в дореволюционный и советский периоды.</p> <p>Понятие недвижимого имущества Поименованные и непоименованные в законе признаки недвижимого имущества. Соотношение понятий «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость», «объекты капитального строительства».</p> <p>Особенности правового режима недвижимого имущества.</p> <p>Приобретение в собственность бесхозяйных недвижимых вещей.</p> <p>Приобретательная давность.</p> <p>Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя.</p>
Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью	<p>Особенности договора продажи жилых помещений.</p> <p>Особенности договора продажи предприятий.</p> <p>Правовая природа договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов.</p> <p>Особенности ипотеки отдельных видов недвижимого имущества.</p> <p>Предоставление земельных участков.</p> <p>Переоформление прав на земельные участки.</p> <p>Приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество.</p> <p>Приобретение права собственности на самовольную постройку.</p> <p>Особенности договора продажи жилых помещений.</p> <p>Особенности договора продажи предприятий.</p> <p>Правовая природа договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов.</p> <p>Особенности ипотеки отдельных видов недвижимого имущества.</p>

##### Вопросы для устного/письменного опроса

Раздел дисциплины	Вопросы
Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	<p>Понятие и признаки недвижимого имущества.</p> <p>Виды недвижимого имущества (общая характеристика).</p> <p>Земельный участок как объект недвижимости.</p> <p>Здания и сооружения как объекты недвижимости.</p> <p>Объект незавершенного строительства как объект недвижимости.</p> <p>Особенности правового режима жилых и нежилых помещений.</p> <p>Машино-место как объект недвижимости.</p>

	<p>Морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания как объекты недвижимости.</p> <p>Имущественные комплексы как объекты недвижимости.</p> <p>Основания возникновения прав на недвижимое имущество, не относящиеся к сделкам.</p> <p>Кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, порядок, сроки.</p> <p>Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (источники, их соотношение). Отраслевая принадлежность института государственной регистрации прав.</p> <p>Правовая природа и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация ранее возникших прав на недвижимое имущество.</p> <p>Понятие и составные части Единого государственного реестра недвижимости и правила его ведения.</p> <p>Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество: стадии, сроки.</p> <p>Приостановление и отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>Признание права (обременения) отсутствующим.</p> <p>Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.</p> <p>Правовой статус органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания и формы ответственности органа регистрации и государственного регистратора прав</p>
<p>Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью</p>	<p>Особенности сделок с недвижимым имуществом.</p> <p>Договор купли-продажи недвижимости.</p> <p>Договор мены недвижимости.</p> <p>Договор дарения недвижимости.</p> <p>Договор ренты.</p> <p>Договор аренды недвижимости.</p> <p>Договор доверительного управления недвижимым имуществом.</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.</p> <p>Внесение недвижимости в качестве вклада в уставной (складочный) капитал юридического лица.</p> <p>Залог недвижимости (ипотека).</p>

**Задания для тестирования по дисциплине для оценки сформированности компетенций (min 20, max 50 + ссылку на ЭИОС с тестами)**

<https://lms2.sseu.ru/course/index.php?categoryid=981>

1. К недвижимым вещам относятся:

- а) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;
- б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;
- в) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

2. Какими признаками обладает недвижимое имущество

«в силу природы»:

- а) наличие индивидуальных отличительных признаков, стационарность, постоянство местонахождения относительно системы координат;

- б) самостоятельное функциональное назначение, прочная связь с земельным участком и невозможность перемещения объекта без изменения своего назначения, индивидуальная (пространственная определенность);
  - в) прочная связь с землей, пространственная индивидуальность, неупотребляемость.
3. С какого момента недвижимость «в силу природы» приобретает статус «недвижимого имущества»:
- а) с момента постановки на кадастровый учет;
  - б) с момента государственной регистрации права на такое имущество;
  - в) недвижимое имущество является таковым в силу своих природных свойств.
4. Процедура образования земельного участка включает в себя следующие этапы:
- а) подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, межевание и постановку на кадастровый учет;
  - б) межевание и постановку на кадастровый учет;
  - в) межевание, постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права на земельный участок.
5. Искусственный земельный участок относится к:
- а) недвижимости «в силу природы»;
  - б) недвижимости «в силу закона»;
  - в) «квази-природным объектам».
6. Отличительными особенностями зданий и сооружений как объектов недвижимости являются:
- а) правомерность возведения и пригодность для эксплуатации по назначению;
  - б) особое функциональное назначение;
  - в) правомерность возведения.
7. Объект незавершенного строительства – это:
- а) объект капитального строительства, который не введен в эксплуатацию, нет разрешения на ввод в эксплуатацию;
  - б) объект капитального строительства, который еще не принят на кадастровый учет;
  - в) строящийся объект, в отношении которого полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.
8. С какого момента морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания приобретают статус недвижимых вещей:
- а) с момента их государственной регистрации;
  - б) независимо от факта их государственной регистрации;
  - в) с момента постановки на кадастровый учет.
9. Предприятие и единый недвижимый комплекс (ЕНК) различаются между собой тем, что:
- а) в состав ЕНК в отличие от предприятия не входят имущественные права и обязанности;
  - б) предприятие в отличие от ЕНК является единой неделимой вещью;
  - в) ЕНК в отличие от предприятия может отчуждаться по частям.
10. Государственная регистрация сделки является:
- а) элементом сделки;
  - б) формой сделки;
  - в) одной из стадий заключения сделки.
11. Какие сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации:
- а) договоры купли-продажи, мены, дарения;
  - б) договор аренды земельного участка, здания, сооружения или нежилого помещения, заключенный на срок не менее одного года;
  - в) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

12. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица:

- а) во владение которого передано это имущество;
- б) который первый заключил договор купли-продажи;
- в) который уплатил покупную цену по договору.

13. В случае, когда продавец, заключивший договор купли-продажи недвижимости, теряет свою провозоспособность

вследствие смерти либо ликвидации:

- а) договор купли-продажи признается незаключенным;
- б) договор купли-продажи является недействительным;
- в) обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам.

14. По договору купли-продажи недвижимого имущества риск случайной гибели или повреждения такого имущества переходит с продавца на покупателя, по общему правилу, с момента:

- а) уплаты покупателем покупной цены;
- б) с момента государственной регистрации перехода права собственности за покупателем;
- в) с момента передачи недвижимого имущества.

15. Продавец по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства не может быть в судебном порядке понужден к:

- а) исполнению обязанности по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора;
- б) возврату уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее;
- в) к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем.

16. Различие между договором купли-продажи будущего недвижимого имущества и договором строительного подряда проводится, прежде всего:

- а) по тому, в чей собственности находится земельный участок, на котором возводится объект недвижимости;
- б) по предмету договора;
- в) по сторонам договора.

17. Договор дарения недвижимого имущества является:

- а) безвозмездным, консенсуальным, односторонне-обязывающим;
- б) безвозмездным, реальным, односторонне-обязывающим;
- в) безвозмездным, реальным, двусторонне-обязывающим.

18. Обладает ли арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

преимущественным правом на заключение договора на новый срок:

- а) обладает;
- б) обладает, если земельный участок был предоставлен в аренду без проведения торгов либо был предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства;
- в) не обладает.

19. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам:

- а) на конкурсе;
- б) на торгах или без проведения торгов;
- в) на аукционе – физическим лицам, на конкурсе – юридическим лицам.

20. Зарегистрировать право собственности на вновь возведенный объект вправе:

- а) только собственник земельного участка;

- б) собственник земельного участка, а также лицо, обладающее земельным участком на ином праве (например, на праве аренды);
- в) любое лицо.
21. Приобрести в собственность в порядке, предусмотренном ст. 225 ГК РФ, можно такие бесхозные объекты недвижимости, как:
- а) здания, сооружения, помещения;
- б) земельные участки, здания, сооружения, помещения;
- в) здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения.
22. В силу приобретательной давности можно приобрести в собственность:
- а) любой земельный участок;
- б) только бесхозный земельный участок;
- в) земельный участок, находящийся в частной собственности.
23. Можно ли приобрести в силу приобретательной давности право собственности на самовольную постройку, созданную без получения необходимых разрешений:
- а) можно, если были соблюдены все условия, предусмотренные ст. 234 ГК РФ;
- б) можно, если были соблюдены все условия, предусмотренные ст. 234 ГК РФ, а также если сохранение такой постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан;
- в) нельзя в силу отсутствия такого условия, как добросовестность застройщика.
24. Кадастровому учету подлежат следующие объекты недвижимости:
- а) земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства;
- 94
- б) земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства;
- в) земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания.
25. Кадастровый учет (снятие с кадастрового учета) объектов недвижимости осуществляется на основании следующих документов:
- а) межевого плана, технического плана, акта обследования;
- б) схемы расположения земельного участка, проекта межевания территории, проектной документации о качественных и количественных характеристиках лесных участков;
- в) проектно-сметной документации, разрешения на строительства.
26. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет:
- а) правоустанавливающее значение;
- б) правоподтверждающее значение;
- в) и правоустанавливающее, и правоподтверждающее значение.
27. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество по своей отраслевой принадлежности является:
- а) гражданско-правовым институтом;
- б) административно-правовым институтом;
- в) комплексным межотраслевым институтом.
28. Признание права (или обременения) отсутствующим является по своей природе:
- а) иском о признании права;
- б) негаторным иском;
- в) самостоятельным способом защиты вещных прав.
29. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимость удостоверяются:
- а) кадастровым паспортом;
- б) свидетельством о государственной регистрации;
- в) выпиской из ЕГРН.

30. Техническая ошибка – это:

а) описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН;

б) воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия.

**Практические задачи (min 20, max 50 + ссылку на ЭИОС с электронным изданием, если имеется)**

Раздел дисциплины	Задачи
Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	<p>1. Иванов (покупатель) заключил 08.12.2006 с государственным научным учреждением (продавец) договор купли-продажи зеленых насаждений (берез) на участке площадью 5 га. Далее Иванов обратился в районный суд с иском к продавцу о признании за ним права собственности на березы как на объекты недвижимости. Продавец с иском согласился, и суд удовлетворил требование, обязав регистрирующий орган зарегистрировать за истцом право собственности на деревья. Решение вступило в законную силу 05.03.2007. Управление Росреестра исполнило это решение. Затем Территориальное управление Росимущества передало участок, на котором росли березы, в аренду Иванову (в ноябре 2007 г.), а потом продало ему этот участок (договор от 21.06.2014). Право собственности предпринимателя на участок также было зарегистрировано.</p> <p>Однако впоследствии Росимущество обратилось в суд с иском к Территориальному управлению Росимущества и Иванову о признании недействительным заключенного ответчиками договора купли-продажи участка, находящегося в собственности Российской Федерации, о применении последствий недействительности сделки, о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности Иванова на многолетние насаждения (березы). Росимущество обосновывало свой иск следующим. В соответствии со ст. 16 ФЗ от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие ЛК РФ» леса и многолетние насаждения исключены из перечня объектов недвижимости, поэтому после вступления в действие этого закона они не подлежали государственной регистрации в качестве объектов недвижимости. Следовательно, земельные участки, находящиеся в публичной собственности, на которых расположены многолетние насаждения, не могли быть приватизированы по правилам ст. 36 ЗК РФ.</p> <p>В связи с этим зарегистрированное право собственности Иванова на многолетние насаждения подлежит признанию отсутствующим, а договор купли-продажи от 21.06.2014 земельного участка, на котором расположены эти насаждения, является недействительной сделкой.</p> <p>Являются ли многолетние насаждения объектами недвижимости по законодательству РФ? Подлежим ли иск удовлетво-</p>

рению? Обоснуйте свой ответ.

2. Во исполнение Закона Красноярского края от 21.07.2006 № 142 «О разграничении имущества, находящегося в собственности муниципального образования Тоготский район, между вновь образованными городским, сельскими поселениями и муниципальным образованием Тоготский район, в состав которого они входят» распоряжением главы муниципального образования Тоготский район от 22.11.2006 № 1873-р «О передаче имущества Актецкому сельскому поселению Тоготского района» земельный участок, предназначенный для эксплуатации стадиона, безвозмездно передан в собственность Актецкому сельскому поселению. Затем Администрация Актецкого сельского поселения передала данный участок в аренду предпринимателю для эксплуатации стадиона сроком на 15 лет. Государственная регистрация договора произведена в установленном порядке.

Управлением Росреестра по Красноярскому краю 22.12.2009 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя и выданы свидетельства о регистрации права на бытовое помещение общей площадью 30 кв. метра лит. А и коридор, душевую лит. Б общей площадью 10 кв. метра.

Управлением Росреестра по Красноярскому краю 06.07.2010 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя и выдано свидетельство о регистрации права на мини-футбольное поле общей площадью 1472 кв. метра лит. VI.

Предприниматель 21.02.2011 обратился в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка с видом разрешенного использования – для эксплуатации стадиона. В связи с приостановлением рассмотрения данного заявления предприниматель обратился в суд общей юрисдикции с заявлением о признании незаконными действий администрации.

Являются ли мини-футбольное поле и стадион объектами недвижимости? Обладает ли предприниматель исключительным правом на приобретение в собственность земельного участка? Подлежит ли иск удовлетворению? Обоснуйте свой ответ.

3. ООО «Ромашка» на праве собственности принадлежит колонка бензозаправочная, в отношении которой была осуществлена постанковка на кадастровый учет, а в ЕГРН была внесена запись о праве собственности. Бензозаправочная расположена на земельном участке, который на основании договора купли-продажи от 22.02.2011 передан ООО «Ромашка» (продавец) в собственность АО «Инвестстрой» (покупатель) с расположенными на нем другими объектами недвижимого имущества.

В 2017 г. ООО «Ромашка» считая, что нахождение в ЕГРН сведений о колонке бензозаправочной, являющейся, по сути, движимой вещью и право на которую в ЕГРН зарегистрировано как на недвижимую вещь, противоречит нормам законодательства Российской Федерации и нарушает его права, обратилось в Управление Росреестра с заявлением о снятии спорного объекта с государственного кадастрового учета и погашении записи о праве собственности на него.

Письмом от 30.06.2017 Управление Росреестра сообщило об отсутствии такой возможности, сославшись на то, что процедура снятия с государственного кадастрового учета и прекращения прав в отношении объекта недвижимости, не обладающего признаками недвижимой вещи, не предусмотрена ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и обществу рекомендовано обратиться в суд.

ООО «Ромашка» обратилось в арбитражный суд к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области о возложении обязанности снять с государственного кадастрового учета объект (бензоколонку) и о погашении права собственности на него. Являются ли кадастровый учет и государственная регистрация права на вещь обязательными условиями для признания ее объектом недвижимости? Подлежит ли иск удовлетворению?

4. Между Администрацией города Томска и ООО «Радуга» заключен договор аренды недвижимого имущества от 15.01.2015, согласно которому администрация передает в аренду ООО «Радуга» нежилые помещения, расположенные в здании и находящиеся в муниципальной собственности, для использования под размещение объекта организации общественного питания сроком на 15 лет с даты государственной регистрации договора. В том же году ООО «Радуга» на собственные средства на земельном участке, примыкающем к зданию, возводит объект вспомогательного использования – нежилое помещение (пристройка к кафе). 12.05.2015 объект поставлен на кадастровый учет. 01.06.2015 ООО «Радуга» обратилось в арбитражный суд к Администрации г. Томска о признании права собственности на объект недвижимости вспомогательного использования: нежилое помещение (пристройку к кафе).

Дайте определение понятию «объекты вспомогательного использования». Является ли объект вспомогательного использования (пристройка) объектом капитального строительства и можно ли его квалифицировать в качестве объекта недвижимости? Решите спор по существу.

5. Завод «Уралсиб» по договору аренды земельного участка с правом выкупа от 11.09.2007 передал во временное владение и пользование ООО «Сибирское инвестиционное агентство» земельный участок, на котором был расположен искусственный водоем (пруд). На основании акта от 13.11.2007 об исполнении обязательств по договору аренды с правом выкупа указанный земельный участок был передан обществу ООО «Сибирское инвестиционное агентство» в собственность, затем в ЕГРН внесена запись о праве собственности на этот земельный участок за ООО «Сибирское инвестиционное агентство».

15.01.2008 завод «Уралсиб» обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Сибирское инвестиционное агентство» о признании недействительным договора аренды земельного участка с правом последующего выкупа, применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде двусторонней реституции, о возложении на общество обязанности за свой счет восстановить искусственный водоем – пруд, расположенный на земельном участке. По мнению завода «Уралсиб», поскольку на момент заключения договора водный объект, расположенный на спорном земельном участке, не был описан в предмете догово-

ра, и информация о водном объекте не была внесена в водный реестр, в связи с этим договор является ничтожным.

В чем заключается специфика правового режима прудов и обводненных карьеров по законодательству РФ? Могут ли пруды и обводненные карьеры выступать в качестве предмета договоров и самостоятельных объектов прав? Решите спор.

6. ООО «Ромашка» на праве собственности принадлежит колонка бензозаправочная, в отношении которой была осуществлена постанова на кадастровый учет, а в ЕГРН была внесена запись о праве собственности. Бензозаправочная расположена на земельном участке, который на основании договора купли-продажи от 22.02.2011 передан ООО «Ромашка» (продавец) в собственность АО «Инвестстрой» (покупатель) с расположенными на нем другими объектами недвижимого имущества.

В 2017 г. ООО «Ромашка» считая, что нахождение в ЕГРН сведений о колонке бензозаправочной, являющейся, по сути, движимой вещью и право на которую в ЕГРН зарегистрировано как на недвижимую вещь, противоречит нормам законодательства Российской Федерации и нарушает его права, обратилось в Управление Росреестра с заявлением о снятии спорного объекта с государственного кадастрового учета и погашении записи о праве собственности на него.

Письмом от 30.06.2017 Управление Росреестра сообщило об отсутствии такой возможности, сославшись на то, что процедура снятия с государственного кадастрового учета и прекращения прав в отношении объекта недвижимости, не обладающего признаками недвижимой вещи, не предусмотрена ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и обществу рекомендовано обратиться в суд.

ООО «Ромашка» обратилось в арбитражный суд к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области о возложении обязанности снять с государственного кадастрового учета объект (бензоколонку) и о погашении права собственности на него. Являются ли кадастровый учет и государственная регистрация права на вещь обязательными условиями для признания ее объектом недвижимости? Подлежит ли иск удовлетворению?

7. Между Администрацией города Томска и ООО «Радуга» заключен договор аренды недвижимого имущества от 15.01.2015, согласно которому администрация передает в аренду ООО «Радуга» нежилые помещения, расположенные в здании и находящиеся в муниципальной собственности, для использования под размещение объекта организации общественного питания сроком на 15 лет с даты государственной регистрации договора. В том же году ООО «Радуга» на собственные средства на земельном участке, примыкающем к зданию, возводит объект вспомогательного использования – нежилое помещение (пристройка к кафе). 12.05.2015 объект поставлен на кадастровый учет. 01.06.2015 ООО «Радуга» обратилось в арбитражный суд к Администрации г. Томска о признании права собственности на объект недвижимости вспомогательного использования: нежилое помещение (пристройку к кафе).

Дайте определение понятию «объекты вспомогательного использования». Является ли объект вспомогательного использования (пристройка) объектом капитального строительства

и можно ли его квалифицировать в качестве объекта недвижимости? Решите спор по существу.

8. Завод «Уралсиб» по договору аренды земельного участка с правом выкупа от 11.09.2007 передал во временное владение и пользование ООО «Сибирское инвестиционное агентство» земельный участок, на котором был расположен искусственный водоем (пруд). На основании акта от 13.11.2007 об исполнении обязательств по договору аренды с правом выкупа указанный земельный участок был передан обществу ООО «Сибирское инвестиционное агентство» в собственность, затем в ЕГРН внесена запись о праве собственности на этот земельный участок за ООО «Сибирское инвестиционное агентство».

15.01.2008 завод «Уралсиб» обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Сибирское инвестиционное агентство» о признании недействительным договора аренды земельного участка с правом последующего выкупа, применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде двусторонней реституции, о возложении на общество обязанности за свой счет восстановить искусственный водоем – пруд, расположенный на земельном участке. По мнению завода «Уралсиб», поскольку на момент заключения договора водный объект, расположенный на спорном земельном участке, не был описан в предмете договора, и информация о водном объекте не была внесена в водный реестр, в связи с этим договор является ничтожным.

В чем заключается специфика правового режима прудов и обводненных карьеров по законодательству РФ? Могут ли пруды и обводненные карьеры выступать в качестве предмета договоров и самостоятельных объектов прав? Решите спор.

№ 1 Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением признания незаконным решения органа кадастрового учета о постановке на кадастровый учет земельных участков и об обязанности восстановить положение, существовавшее до нарушения права, сняв с кадастрового учета спорные земельные участки. В обоснование заявленных требований общество указывало на то, что является арендатором земельного участка, из которого путем раздела образованы спорные участки. Однако раздел произведен без его согласия, с нарушением требований земельного законодательства, установленных к образованию земельных участков, без учета расположенных объектов недвижимости на арендуемом земельном участке. Произведенный раздел сделал невозможной эксплуатацию обществом принадлежащих ему объектов недвижимости, что нарушает его права и законные интересы.

С какого момента земельный участок считается образованным? Какие способы образования земельных участков предусмотрены действующим законодательством? Какие требования предъявляются к процедуре образования земельных участков? Требуется ли согласие арендатора на раздел арендуемого им участка? Решите спор по существу.

9. ИП Иванов приобрел в собственность по договору купли-продажи 10 зданий на территории мясокомбината, в том числе здание насосной с артезианской скважиной. На артезианскую скважину имеется свидетельство о государственной регистрации права.

Требуется ли ИП Иванову получить лицензию на право пользования недрами в случае, если он решит использовать в пред-

	<p>принимательских целях здание насосной с артезианской скважиной?</p>
<p>Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью</p>	<p>10. По договору аренды земельного участка от 14.11.2013 Администрация г. Томска передала ООО «Эверест-Строй» земельный участок для целей строительства многоквартирного жилого дома. 27.05.2014 ООО «Эверест-Строй» получило разрешение на строительство объекта «Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями», возвело на участке бетонные блоки и получило кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства, в котором указано, что данному объекту присвоен кадастровый номер и степень готовности объекта составляет 5 процентов. Затем ООО «Эверест-Строй» обратилось в Арбитражный суд Томской области с иском к Администрации города Томска о признании права собственности на объект незавершенного строительства – многоквартирного жилого здания со встроенными помещениями.</p> <p>Подлежит ли иск удовлетворению? Имеет ли какое-нибудь юридическое значение постановка на кадастровый учет строящегося объекта для признания его в качестве объекта незавершенного строительства?</p> <p>11. В 2013 году уполномоченным органом муниципального образования (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка в целях использования для строительства детского сада. Срок действия договора установлен до 11 апреля 2016 г. На арендованном участке обществом возведен объект до уровня первого этажа.</p> <p>В марте 2016 года администрация направила обществу уведомление об отказе от договора аренды и предложила обществу освободить и передать земельный участок администрации. В свою очередь, отказ общества освободить земельный участок послужил основанием для обращения администрации в арбитражный суд с иском об освобождении обществом спорного участка на основании ст. 622 ГК РФ.</p> <p>Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Суд исходил из прекращения договора аренды с момента истечения срока его действия и отсутствия государственной регистрации обществом права собственности на объект незавершенного строительства с низкой степенью готовности.</p> <p>Обосновано ли решение суда? Имеет ли какое-либо юридическое значение государственная регистрация права для признания строящегося объекта в качестве объекта недвижимого имущества?</p> <p>12. Главой городского самоуправления (мэром) города издано распоряжение от 12.06.2002 № 165-р о предоставлении предпринимателю в аренду из состава земель общего пользования земельного участка на три года для размещения торгового павильона (временного сооружения). Предоставленный земельный участок относился к землям, государственная собственность на которые не разграничена. На основании указанного распоряжения 21.07.2002 между Департаментом недвижимости администрации города (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) заключен договор аренды упомянутого участка. Впоследствии Законом области полномочия по распоряжению земельными участками в городе, государственная собственность на которые не разграничена, переданы специально упол-</p>

номоченному органу государственной власти области. Указом губернатора области от 06.07.2005 № 95 таким уполномоченным органом определено управление, созданное для осуществления государственной политики в сфере земельных отношений. В связи с перераспределением полномочий по распоряжению указанными земельными участками управление вступило в обязательство, возникшее из договора от 12.06.2002, на стороне арендодателя.

Распоряжением администрации Центрального административного округа города от 28.03.2008 № 231 торговому павильону присвоена почтово-адресная нумерация.

По заявлению предпринимателя 22.04.2011 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по области зарегистрировало его право собственности на этот торговый павильон как на объект недвижимого имущества.

Считая, что торговый павильон является самовольной постройкой, созданной предпринимателем на не отведенном ему для этого земельном участке, управление обратилось в арбитражный суд с иском о признании отсутствующим права собственности на такой объект и обязанности осуществить снос названного объекта как самовольно возведенного.

Может ли не отвечающее признакам объекта капитального строительства строение быть признано самовольной постройкой? Является ли самовольная постройка объектом недвижимости? Подлежит ли иск удовлетворению?

13. Между ООО (продавец) и ИП Ивановой (покупатель) заключен договор купли-продажи нежилого помещения (подвала) от 17.04.2003. Государственная регистрация права собственности истца произведена 20.05.2003. ИП Ивановой выдано свидетельство о регистрации права собственности.

Департамент муниципального имущества и земельных отношений города обратился в арбитражный суд с иском к ИП Ивановой о признании права собственности на нежилое помещение (подвала) отсутствующим. По мнению Департамента, нежилое помещение является собственностью муниципального образования, которое возникло в силу прямого указания постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в

Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность». Согласно приложению № 3 к указанному постановлению к объектам муниципальной собственности относятся жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении органов местных Советов народных депутатов.

Кроме этого, согласно Техническому паспорту строение А1 – подвальное помещение – на момент заключения договора купли-продажи № 78 от 23.12.1995 с правопродшественником ООО находились в собственности муниципального образования. Подвальное помещение не вошло в предмет договора купли-продажи, следовательно, право собственности на него сохранилось за муниципальным образованием. В материалы дела также представлен технический паспорт здания, в котором данных о

наличии подвала в здании не содержится.

Является ли подвальное помещение объектом недвижимости? Кто является собственником такого помещения? Решите спор по существу.

14. Петров обратился в суд с иском к Смирнову о выделе своей доли в натуре в праве общей долевой собственности на нежилое помещение. В обоснование требований указал, что он является участником общей долевой собственности на нежилое помещение, расположенное в подземном этаже жилого дома, где ему принадлежит 1/12 доли, которой соответствует машино-место. Порядок пользования машино-местами сложился с до внесения изменений в часть первую ГК РФ, которые признали машино-место отдельным объектом гражданского оборота. Поскольку для реализации своих прав Петрову необходимо оформить свое единоличное право собственности на данное машино-место, он пытался получить согласие остальных собственников машино-мест, однако сделать это не удалось по причине невозможности договориться со всеми сособственниками о проведении общего собрания для определения порядка пользования помещением либо заключения всеми собственниками соглашения о прекращении общей долевой собственности и установления раздельной собственности каждого на машино-место. Петров обратился к кадастровому инженеру МУП «БТИ г. Новгорода», который изготовил технический план объекта и нанес границы машино-места в помещении, затем Петров обратился с заявлением о постановке его на государственный кадастровый учет, и оно было поставлено на учет. Однако зарегистрировать в установленном порядке в Росреестре не удалось по причине отсутствия соглашения о разделе объекта недвижимости.

Подлежит ли иск Петрова удовлетворению?

15. Севастопольский транспортный прокурор обратился в суд с заявлением в защиту прав и законных интересов неопределенного круга лиц к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Севастополь (далее – ТУ Росимущества) о признании конструктивно погибшего морского судна бесхозным движимым имуществом, обращении бесхозного движимого имущества в доход государства, возложении обязанности по подъему и утилизации морского судна в течение 18 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

В обоснование заявленных требований указал, что Севастопольской транспортной прокуратурой проведена проверка исполнения законодательства о безопасности мореплавания и судоходства, в ходе которой выявлено, что в акватории морского порта Севастополь имеется затонувшее морское судно, зарегистрированное в Государственном судовом реестре Севастопольского морского порта, принадлежавшее на праве собственности АО «Бриз». В сентябре 2016 АО «Бриз» прекратило свою деятельность и ликвидировано. В связи с отсутствием собственника фактически является бесхозной вещью.

Полагая, что, мореходные качества судна (прочность, остойчивость, плавучесть) полностью утрачены, судно конструктивно погибло и фактически представляет собой отходы производства, металл, загрязняющий водную акваторию морского порта Севастополь, ссылаясь на положения ст. 225, 226 ГК РФ, ст. 8, 56 ВК РФ, ст. 32.1 ФЗ № 155-ФЗ «О внутренних морских водах, терри-

ториальном море и принадлежащей зоне», просил суд признать конструктивно погибшее морское судно бесхозным движимым имуществом, обратить бесхозное движимое имущество в доход государства, передав его в ТУ Росимущества в г. Севастополь, обязать ответчика произвести поднятие судна и его утилизацию в течение 18 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Определением Севастопольского городского суда от 02 апреля 2017 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне истца, привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом города Севастополь.

Решением Севастопольского городского суда от 30 апреля 2014 года в удовлетворении требований Севастопольского транспортного прокурора отказано. Не согласившись с решением, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Севастополь подал апелляционную жалобу, в которой ставит вопрос о его отмене и принятии по делу нового.

Является ли морское судно бесхозным движимым имуществом? Обоснованы ли требования прокурора и подлежит ли его апелляционная жалоба удовлетворению?

16. 20.09.2016 между АО «Изумрудбанк» (залогодержатель) и АО «Мосолблбанк» (залогодатель) был заключен договор об ипотеке, по условиям которого залогодатель принял на себя обязательство передать залогодержателю в залог недвижимое имущество в целях обеспечения исполнения своих обязательств по Генеральному соглашению об условиях и порядке открытия кредитной линии с лимитом задолженности в сумме 500 млн. руб. В соответствии с договором об ипотеке (п. 2.1) предметом ипотеки являются здания, нежилые помещения и право аренды земельного участка.

23.11.2016 АО «Изумрудбанк» было реорганизовано в форме присоединения к АО «Райффайзенбанк». АО «Мосолблбанк» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к

АО «Райффайзенбанк» о признании незаключенным договора об ипотеке. В обоснование иска АО «Мосолблбанк» указал, что банку был фактически предоставлен в залог предприятие как имущественный комплекс. Поскольку в договоре не было согласовано условие о его предмете-предприятии, в связи с этим его следует считать незаключенным.

Можно ли такую совокупность имущества, как здание, нежилые помещения и право аренды земельного участка, признать предприятием? Подлежит ли иск удовлетворению?

17. Иванов обратился в суд с иском к Ермоловой об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о возложении обязанности демонтировать линию электропередачи, указав в обоснование своих требований, что на его земельном участке расположена опора линии электропередачи, которая делает невозможным использование земельного участка по назначению – индивидуальное жилищное строительство. Просил обязать ответчика демонтировать опору линии электропередачи на принадлежащем ему земельном участке.

Судом первой инстанции установлено, что линия электропередачи построена на основании технических условий и принята в промышленную эксплуатацию в 2006 году. Трасса прохождения линии электропередачи согласована. В период строитель-

ства и ввода в эксплуатацию объекта трасса прохождения линии электропередачи не затрагивала прав других лиц, поскольку проходила в поле. Выделение земельных участков на данной территории администрация района производила намного позже. Земельный участок, принадлежащий истцу, был выделен с обременением (установлена охранная зона уже существующей линии электропередачи), а впоследствии приобретен истцом по договору купли-продажи.

Первоначально охранный зона высоковольтной линии электропередачи составляла менее 1/7 от общей площади спорного земельного участка, который впоследствии истцом самостоятельно разделен на два участка. Одному из них присвоен новый кадастровый номер и новый адрес, в связи с чем охранный зона высоковольтной линии электропередачи составила 1/4 от общей площади вновь образованного земельного участка.

Иванов обратился в апелляционный суд с апелляционной жалобой.

Является ли самостоятельным объектом недвижимости составная часть единого недвижимого комплекса? Можно ли признать самовольной постройкой составную часть единого недвижимого комплекса? Решите спор по существу.

18. АО обратилось в арбитражный суд с иском об освобождении общественной организацией (арендатором) здания, переданного АО кооперативом по договору мены, в связи с истечением срока договора аренды.

Ответчик (арендатор) просил суд производство по делу прекратить на основании пункта 1 ст. 85 АПК РФ, ссылаясь на то, что общество и кооператив обменялись недвижимым имуществом и право собственности возникнет у каждого из них в силу ст. 570 ГК РФ одновременно с регистрацией ими прав на недвижимость. Поскольку кооператив свои права на полученную недвижимость не зарегистрировал, то право собственности к обществу также не перешло, следовательно, оно не может быть истцом по данным спорным отношениям.

Как следует из материалов дела, переданное кооперативом обществу по договору мены здание общественная организация занимала, несмотря на истечение срока договора аренды, заключенного с прежним собственником здания. Это явилось основанием для обращения общества в арбитражный суд с иском о принудительном освобождении организацией указанного здания.

Суд в удовлетворении искового требования отказал, сославшись на то, что общество не является надлежащим истцом. По мнению суда, несмотря на то, что здание передано обществу по акту приема-передачи и право собственности на него зарегистрировано в установленном порядке, к обществу согласно ст. 570 ГК РФ перейдет право собственности только после регистрации своего права на недвижимость другой стороной по договору мены. Поскольку кооператив свои права на недвижимость не зарегистрировал, истец не является собственником здания и не может ставить вопрос об освобождении ответчиком спорного помещения. АО обратилось в суд апелляционной инстанции.

С какого момента стороны договора мены недвижимого имущества приобретают право собственности на имущество? Решите спор по существу.

19. 19.03.2018 ИП Казанков (арендатор) и ООО «Пром-

	<p>проект» (арендодатель) заключили договор аренды здания, который был 20.03.2019 возобновлен на неопределенный срок. 06.06.2019 ООО «Промпроект» продает здание в собственность АО «Ивестстрой», право собственности за которым на здание было зарегистрировано в установленном порядке. АО «Ивестстрой», полагая, что поскольку возобновленный на неопределенный срок договор аренды между ИП Казанковым и предыдущим собственником не был зарегистрирован, то он является незаключенным. В этой связи АО обратилось в арбитражный суд с иском об освобождении здания ИП Казанковым, его занимающим.</p> <p>Полежит ли государственной регистрации договор аренды, заключенный на неопределенный срок? Решите спор по существу.</p> <p>20. Уполномоченный орган (арендодатель) и учреждение (арендатор) заключили договор аренды здания, находящегося в муниципальной собственности. Согласно условиям договора размер арендной платы определяется в соответствии с решением представительного органа местного самоуправления об утверждении методики расчета платы за аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности.</p> <p>Управление обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с учреждения неосновательного обогащения, составляющего плату за пользование земельным участком, на котором расположено указанное здание.</p> <p>Решением суда первой инстанции в удовлетворении искового требования отказано. Суд исходил из того, что условиями договора не предусмотрено внесение арендодателю иных, кроме арендной платы, платежей за пользование имуществом и не указано, что плату за пользование земельным участком следует вносить отдельно от арендной платы за пользование зданием. Таким образом, установленная договором арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое здание.</p> <p>Оцените обстоятельства дела. Обосновано ли решение суда?</p>
--	--

### Тематика контрольных работ

Раздел дисциплины	Темы
	<p>Непоименованные в законе признаки недвижимого имущества.</p> <p>Понятие и состав недвижимости по законодательству зарубежных стран.</p> <p>Принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. Концепция единого объекта недвижимости.</p> <p>Кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, процедура.</p> <p>Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (источники, их соотношение). Отраслевая принадлежность института государственной регистрации прав.</p> <p>Государственная регистрация ранее возникших прав на не-</p>

	<p>движимое имущество.</p> <p>Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Соотношение формы и государственной регистрации сделки. Правовые последствия несоблюдения требования о государственной регистрации сделки.</p> <p>Понятие и составные части Единого государственного реестра недвижимости и правила его ведения.</p> <p>Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество: основные стадии, сроки. Лица, имеющие право на обращение за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правовая природа заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Проблемы регистрации прав после смерти или ликвидации заявителя.</p> <p>Особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество.</p> <p>Приостановление, отказ и прекращение осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество: понятие, порядок.</p> <p>Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.</p> <p>Признание права или обременения отсутствующим.</p> <p>Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): ее место в системе федеральных органов исполнительной власти. Правовые основы деятельности. Структура, задачи и полномочия. Основания и формы ответственности Росреестра и государственного регистратора прав.</p> <p>Предоставление земельных участков.</p> <p>Переоформление прав на земельные участки.</p> <p>Приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество.</p> <p>Приобретение права собственности на самовольную постройку.</p>
	<p>Особенности сделок с недвижимым имуществом.</p> <p>Договор купли-продажи недвижимости.</p> <p>Договор мены недвижимости.</p> <p>Договор дарения недвижимости.</p> <p>Договор ренты.</p> <p>Договор аренды недвижимости.</p> <p>Договор доверительного управления недвижимым имуществом.</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.</p> <p>Внесение недвижимости в качестве вклада в уставной (складочный) капитал юридического лица.</p> <p>Залог недвижимости (ипотека).</p>

## 6.5. Оценочные материалы для промежуточной аттестации

### Фонд вопросов для проведения промежуточного контроля в форме зачета

Раздел дисциплины	Вопросы
Раздел 1. Правовой режим недвижимости: общие положения	<p>Понятие и признаки недвижимого имущества.</p> <p>Виды недвижимого имущества (общая характеристика).</p> <p>Земельный участок как объект недвижимости.</p>

	<p>Здания и сооружения как объекты недвижимости.</p> <p>Объект незавершенного строительства как объект недвижимости.</p> <p>Особенности правового режима жилых и нежилых помещений.</p> <p>Машино-место как объект недвижимости.</p> <p>Морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания как объекты недвижимости.</p> <p>Имущественные комплексы как объекты недвижимости.</p> <p>Основания возникновения прав на недвижимое имущество, не относящиеся к сделкам.</p> <p>Кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, порядок, сроки.</p> <p>Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (источники, их соотношение). Отраслевая принадлежность института государственной регистрации прав.</p> <p>Правовая природа и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация ранее возникших прав на недвижимое имущество.</p> <p>Понятие и составные части Единого государственного реестра недвижимости и правила его ведения.</p> <p>Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество: стадии, сроки.</p> <p>Приостановление и отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>Признание права (обременения) отсутствующим.</p> <p>Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.</p> <p>Правовой статус органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания и формы ответственности органа регистрации и государственного регистратора прав</p> <p>Право хозяйственного ведения</p> <p>Право оперативного управления</p> <p>Сервитут</p> <p>Право пожизненного наследуемого владения земельным участком</p> <p>Право постоянного бессрочного пользования земельным участком</p> <p>Виндикационный иск в обороте недвижимого имущества.</p> <p>Негаторный иск в обороте недвижимого имущества.</p> <p>Иск о признании права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество.</p> <p>Обязательственные способы защиты права собственности и других вещных прав: понятие и виды.</p> <p>Исключение недвижимого имущества из акта описи или освобождение его от ареста.</p> <p>Способы защиты права собственности и других вещных прав при оспаривании государственной регистрации.</p>
<p>Раздел 2. Правовая регламентация сделок с недвижимостью</p>	<p>Сделки на рынке недвижимости. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью.</p> <p>Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости.</p> <p>Форма договоров, опосредующих оборот недвижимости.</p> <p>Особенности сделок с недвижимым имуществом.</p> <p>Договор купли-продажи недвижимости.</p> <p>Договор мены недвижимости.</p> <p>Договор дарения недвижимости.</p> <p>Договор ренты.</p>

	<p>Договор аренды недвижимости.  Договор доверительного управления недвижимым имуществом.  Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.  Внесение недвижимости в качестве вклада в уставной (складочный) капитал юридического лица.  Залог недвижимости (ипотека).  Договор купли-продажи предприятия  Договор аренды недвижимости  Договор аренды предприятия  Договор найма жилого помещения: понятие, виды, элементы договора (стороны, предмет, цена, срок, форма)  Договор найма жилого помещения: права и обязанности сторон  Порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество  Понятие и значение закладной на недвижимое имущество</p>
--	--

**6.6. Шкалы и критерии оценивания по формам текущего контроля и промежуточной аттестации**

**Шкала и критерии оценивания**

<b>Оценка</b>	<b>Критерии оценивания для мероприятий контроля с применением 2-х балльной системы</b>
<b>«зачтено»</b>	ПК-1, ПК-4
<b>«не зачтено»</b>	Результаты обучения не сформированы на пороговом уровне