

Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования
«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»
(ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ)

Уфимский филиал Финуниверситета
Кафедра «Философия, история и право»

СОГЛАСОВАНО

АО «Россельхозбанк»

(наименование организации)

начальник Юридического отдела

(должность представителя работодателя)

Янбердина В.В.

(подпись представителя работодателя)

« ____ » _____ 20__ г.

УТВЕРЖДАЮ

Директор Уфимского филиала

Р.М. Сафуанов

« ____ » _____ 20__ г.

М.П.

**ИПОТЕКА И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Рабочая программа дисциплины

для студентов, обучающихся по направлению подготовки

40.03.01 Юриспруденция

Образовательная программа «Юриспруденция»

(Экономическое право)

Рекомендовано Ученым советом филиала
(протокол № ____ от _____ 2021 г.)

Одобрено кафедрой «Философия, история и право»
(протокол № __ от _____ 2021 г.)

Уфа 2021

СОДЕРЖАНИЕ	Стр
1. Наименование дисциплины	4
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине	4
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы	5
4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся	5
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий	6
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	10
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине	14
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	22
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	23
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	23
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем	24
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	24

1. Наименование дисциплины

Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества

2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
ПКП-1	Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота	1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения практических задач	Знания: основ специального законодательства, законодательства по обеспечению защиты прав человека и гражданина. Умения: применять нормы права по судебной защите прав и свобод человека и гражданина; толковать нормы права, применять нормы к конкретным юридическим фактам
		2. Использует фундаментальные знания в области частного и публичного права в современных условиях	Знания: юридических понятий и категорий, в том числе в области оценки недвижимости Умения: анализировать практическую ситуацию и принимать решения в точном соответствии с законом
		3. Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота	Знания: порядка разрешения споров в сфере недвижимости; установленных стандартов в области управления недвижимостью. Умения: анализировать правоприменительную практику для цели грамотного разрешения гражданско-правового спора
ПКП-2	Способность действовать с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявлять правонарушения при осуществлении предпри-	1. Действует с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера	Знания: понятий и видов недвижимого имущества; порядка заключения договора купли-продажи недвижимого имущества; полномочий органов самоуправления в области управления недвижимостью; процесса землеустройства; полномочия государственных органов в сфере жилищного хозяйства; особенностей сделок с жилыми помещениями; видов налогов на недвижимое имущество

	нимательской деятельности и давать юридически обоснованные предложения по их преодолению и устранению		Умения: оценивать юридические факты и возникающие на их основе правоотношения
		2. Выявляет правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности	Знания: норм о права применительно к конкретным жизненным ситуациям. Умения: применять нормы применительно к конкретным жизненным ситуациям.
		3. Дает юридические обоснованные предложения по преодолению и устранению правонарушений при осуществлении предпринимательской деятельности	Знания: современных проблем правового регулирования рассмотрения и разрешения гражданских дел Умения: анализировать современную судебную практику для цели оптимизации осуществления гражданского правосудия

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества» входит в цикл профиля (элективный) Модуль 3 "Юридическое сопровождение сделок с недвижимостью" образовательной программы «Юриспруденция» (Экономическое право) по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция.

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Таблица 1

Очная/заочная формы обучения

Вид учебной работы по дисциплине	Всего (в з/е и часах)	Семестр 7/8 (в часах)
Общая трудоемкость дисциплины	3 з.е. 108ч	108/108
<i>Контактная работа - Аудиторные занятия</i>	34/12	34/12
<i>Лекции</i>	16/4	16/4
<i>Семинары, практические занятия</i>	18/8	18/8
<i>Самостоятельная работа</i>	74/96	74/96
Вид текущего контроля	контрольная работа	контрольная работа
Вид промежуточной аттестации	зачет	зачет

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

5.1. Содержание дисциплины

Тема 1. Понятия, цели и принципы ипотеки и оценки недвижимости.

Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и её основные виды. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости. История ипотеки. Ипотека в дореволюционной России. Ипотечное жилищное кредитование. Залог и ипотека.

Тема 2. Особенности функционирования рынка недвижимости, инфраструктура ипотечного рынка.

Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Связь рынков недвижимости с рынком капитала в краткосрочном периоде. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в долгосрочном периоде. Причины избыточного инвестирования в недвижимость. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги. Инфраструктура ипотечного рынка. Роль государства в развитии ипотеки. Программы поддержки ипотечных заемщиков. Семейная ипотека, использование материнского капитала.

Тема 3. Правовые аспекты оценки недвижимости.

Юридическое понятие недвижимости. Право собственности на недвижимость, включая землю. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке. История развития права собственности. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней. Основные формы регулирования оценочной деятельности. Международные стандарты оценки. Стандарты оценки США. Европейские стандарты оценки. Российские стандарты оценки. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности. Наличие необходимой информации позволяющей оценщику комплексно подойти к процессу оценки и точно обосновать итоговую величину стоимости.

Тема 4. Объекты рынка недвижимости

Естественные (природные) объекты недвижимости. Здания, сооружения как объекты рынка недвижимости. Особенности коммерческой недвижимости в условиях рынка недвижимости. Машино-места как объекты рынка недвижимости. Жилые помещения как объекты рынка недвижимости. Специальные здания и сооружения как объекты рынка недвижимости. Нежилые помещения как объекты рынка недвижимости.

Тема 5. Субъекты рынка недвижимости.

Физические лица как субъекты рынка недвижимости. Юридические лица как субъекты рынка недвижимости. Оценщики, эксперты как субъекты рынка недвижимости. Риэлтерская деятельность.

Тема 6. Государственная регистрация недвижимости.

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Единый государственный реестр недвижимости. Государственный кадастровый учет. Порядок внесения записи, исключение записи. Государственный регистратор прав.

Тема 7. Государственный контроль и надзор на рынке недвижимости.

Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. Ответственность органа регистрации прав, государственного регистратора. Органы государственной власти, осуществляющие контрольные и надзорные функции на рынке недвижимости.

Тема 8. Сделки на рынке недвижимости.

Особенности купли-продажи недвижимости, предприятий. Дарение недвижимого имущества. Особенности заключения и исполнения договора аренды в условиях рынка недвижимости. Посреднические договоры на рынке недвижимости. Действие законодательства о защите прав потребителя на рынке недвижимости. Долевое участие в строительстве. Особенности совершения сделок на рынке недвижимости с обремененными объектами.

5.2. Учебно - тематический план

Таблица 2

№ п/п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах					Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Контактная работа – Аудиторная работа			Самостоя- тельная работа	
			Общая	Лек- ции	Семи- нары, прак- тиче- ские заня- тия		
1.	Тема 1. Понятия, цели и принципы ипотеки и оценки недвижимости.	13/13	4/1,5	2/0,5	2/1	9/11,5	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач
2	Тема 2. Особенности функционирования рынка не-	13/13	4/1,5	2/0,5	2/1	9/11,5	устный, письменный опрос, обсуждение дис-

	движимости, инфраструктура ипотечного рынка.						дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач
3	Тема 3. Правовые аспекты оценки недвижимости.	13/13	4/1,5	2/0,5	2/1	9/11,5	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, заслушивание и обсуждение доклада
4	Тема 4. Объекты рынка недвижимости	13/13	4/1,5	2/0,5	2/1	9/11,5	
5	Тема 5. Субъекты рынка недвижимости.	13/13	4/1,5	2/0,5	2/1	9/11,5	
6	Тема 6. Государственная регистрация недвижимости.	13/13	4/1,5	2/0,5	2/1	9/11,5	
7	Тема 7. Государственный контроль и надзор на рынке недвижимости.	13/13	4/1,5	2/0,5	2/1	9/11,5	
8	Тема 8. Сделки на рынке недвижимости	17/17	6/1,5	2/0,5	4/1	11/15,5	
В целом по дисциплине		108/108	34/12	16/4	18/8	74/96	Согласно учебному плану: контрольная работа

5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Таблица 4

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9 (указывается раздел и порядковый номер источника)	Формы проведения занятий
Тема 1. Понятия, цели и принципы ипотеки и оценки недвижимости.	Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и её основные виды. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Рекомендуемые источники: из раздела 8: 8.1.1-8.1.9, 8.2.1, 8.2.2 из раздела 9: 1,2, 3, 4	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач.
Тема 2. Особенности функционирования рынка недви-	Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости.	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов

жимости, инфра-структура ипотечного рынка.	<p>Цели анализа рынка недвижимости.</p> <p>Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.</p> <p>Определение емкости рынка недвижимости.</p> <p>Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом.</p> <p>Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала.</p> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 8.1.1-8.1.9, 8.2.1, 8.2.2 из раздела 9: 1, 2, 3, 4</p>	
Тема 3. Правовые аспекты оценки недвижимости.	<p>Юридическое понятие недвижимости.</p> <p>Право собственности на недвижимость, включая землю.</p> <p>Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.</p> <p>История развития права собственности.</p> <p>Основные формы регулирования оценочной деятельности.</p> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 8.1.1-8.1.9, 8.2.1, 8.2.2 из раздела 9: 1, 2, 8, 9</p>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач.
Тема 4. Объекты рынка недвижимости	<p>Естественные (природные) объекты недвижимости.</p> <p>Здания, сооружения как объекты рынка недвижимости.</p> <p>Особенности коммерческой недвижимости в условиях рынка недвижимости. Машино-места как объекты рынка недвижимости. Жилые помещения как объекты рынка недвижимости.</p> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 8.1.1-8.1.9, 8.2.1, 8.2.5 из раздела 9: 1, 2, 3, 4</p>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, заслушивание и обсуждение доклада
Тема 5. Субъекты рынка недвижимости.	<p>Физические лица как субъекты рынка недвижимости.</p> <p>Юридические лица как субъекты рынка недвижимости. Оценщики, эксперты как субъекты рынка недвижимости.</p> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 8.1.1-8.1.9: 8.2.1-8.2.5 из раздела 9: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10</p>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, заслушивание и обсуждение доклада
Тема 6. Государственная регистрация недвижимости.	<p>Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Единый государственный реестр недвижимости.</p> <p>Государственный кадастровый учет.</p> <p>Рекомендуемые источники: из раздела 8: 8.1.1-8.1.9: 8.2.1-8.2.5 из раздела 9: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10</p>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, заслушивание и обсуждение доклада

Тема 7. Государственный контроль и надзор на рынке недвижимости.	Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. Ответственность органа регистрации прав, государственного регистратора. Органы государственной власти, осуществляющие контрольные и надзорные функции на рынке недвижимости. Рекомендуемые источники из раздела 8.1.1-8.1.9: 8.2.1-8.2.5 из раздела 9: 1,2, 3,4,8, 9,10	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, заслушивание и обсуждение доклада
Тема 8. Сделки на рынке недвижимости	Особенности купли-продажи недвижимости, предприятий. Дарение недвижимого имущества. Особенности заключения и исполнения договора аренды в условиях рынка недвижимости. Посреднические договоры на рынке недвижимости. Долевое участие в строительстве. Рекомендуемые источники из раздела 8.1.1-8.1.9: 8.2.1-8.2.5 из раздела 9: 1,2, 3,4,8, 9,10	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, заслушивание и обсуждение доклада

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы

Таблица 5

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
Тема 1. Понятия, цели и принципы ипотеки и оценки недвижимости.	Развитие законодательства о недвижимости в РФ. Задачи оценки недвижимости. Задачи правового регулирования рынка недвижимости. Связь экономики и права на рынке недвижимости.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала.
Тема 2. Особенности функционирования рынка недвижимости, инфраструктура ипотечного рынка.	Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в долгосрочном периоде. Причины избыточного инвестирования в недвижимость. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала.
Тема 3. Правовые аспекты оценки недвижимости.	Стандарты оценки США. Европейские стандарты оценки. Российские стандарты оценки.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных

	Сертификация и аттестация профессиональной деятельности. Наличие необходимой информации позволяющей оценщику комплексно подойти к процессу оценки и точно обосновать итоговую величину стоимости.	аспектов и путей решения, систематизация изученного материала.
Тема 4. Объекты рынка недвижимости.	Специальные здания и сооружения как объекты рынка недвижимости. Нежилые помещения как объекты рынка недвижимости. Судебная практика по делам, связанным с недействительностью сделки по отчуждению нежилого помещения. Судебная практика по делам, связанным с особенностями части зданий, строений как самостоятельных объектов.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. Подготовка доклада.
Тема 5. Субъекты рынка недвижимости.	Риэлтерская деятельность. Судебная практика по делам, связанным с заключением договоров с риэлтором, оказанием риэлтерских услуг. Правовой статус риэлтора на рынке недвижимости.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. Подготовка доклада
Тема 6. Государственная регистрация недвижимости.	Судебная практика по спорам, связанным с порядком внесения записи, исключение записи.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. Подготовка доклада
Тема 7. Государственный контроль и надзор на рынке недвижимости.	Судебная практика по делам, связанным с привлечением к ответственности государственными органами власти субъектов рынка недвижимости	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. Подготовка доклада
Тема 8. Сделки на рынке недвижимости	Судебная практика по делам, связанным с оспариванием сделок с недвижимостью. Судебная практика по делам о защите прав потребителей на рынке недвижимости. Судебная практика по делам, связанным со сделками на рынке недвижимости с обремененными объектами.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. Подготовка доклада

6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю

Примерный перечень тем контрольных работ

1. Роль судебной и арбитражной практики в правовом регулировании рынка недвижимости.
2. Анализ законодательства иностранного государства о рынке недвижимости и его сравнение с отечественным законодательством.
3. Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков и его значение для рынка недвижимости.
4. Особенности сделок с частью объекта недвижимости.
5. Особенности предприятия как объекта рынка недвижимости.
6. Особенности единого недвижимого комплекса как объекта недвижимости.
7. Особенности земельных участков как объектов рынка недвижимости.
8. Особенности земельной доли как объекта рынка недвижимости.
9. Особенности сделок с землями сельскохозяйственного назначения.
10. Особенности сделок с землями промышленности.
11. Особенности отчуждения земель с расположенными на них зданиями и сооружениями, находящимися в залоге.
12. Особенности отчуждения земель, обремененных залогом.
13. Особенности реализации зданий, сооружений, находящихся в залоге.
14. Особенности сделок с частью недвижимого имущества.
15. Особенности сделок с нежилыми помещениями.
16. Особенности отчуждения жилых помещений.
17. Современные проблемы долевого участия в строительстве как договора на рынке недвижимости.
18. Особенности отчуждения недвижимого имущества, находящегося в общей собственности.
19. Особенности отчуждения жилых помещений, в которых зарегистрированы несовершеннолетние.
20. Особенности правового статуса риелтора на современном этапе развития рынка недвижимости.
21. Инвестиционная привлекательности рынка недвижимости.
22. Инновационные технологии на рынке недвижимости.
23. Уголовная ответственность посредников на рынке недвижимости.
24. Сравнительно-правовая характеристика посреднических договоров на рынке недвижимости.
25. Государство как субъект рынка недвижимости.
26. Особенности оспаривания сделок с недвижимостью.
27. Значение оценочных категорий суда в спорах, связанных с отчуждением недвижимости.
28. Перспективы развития рынка недвижимости.
29. Особенности оценки объектов недвижимости.
30. Особенности внесения в ЕГРН записей о наличии притязаний, прав требований в отношении зарегистрированного права.
31. Различные подходы к выделению структуры ипотечного рынка.

32. Институциональная структура ипотечного и страхового рынков.
33. Инфраструктура ипотечного рынка.
34. Основные модели государственного регулирования ипотечного рынка.

Примеры типовых ситуационных и тестовых заданий:

Ситуационное задание 1

ООО «Алекс» (арендодатель) и ИП Иванов (арендатор) заключили договор аренды здания для размещения в нем сервисного центра по ремонту транспортных средств. В текст договора аренды нежилого помещения было включено положение, согласно которому арендатор обязуется ежемесячно не позднее пятого числа предоставлять арендодателю список лиц, которые посещали здание для цели ремонта, последствием непредставления сведений является досрочное расторжение договора аренды с условием освобождения помещения в течение 10 дней с момента предъявления такого требования. По прошествии пяти месяцев с начала течения срока аренды, арендатор ни разу не предъявлял указанных списков; арендодатель не направлял требования о расторжении договора, арендные платежи принимал. На шестой месяц аренды, после непредставления списка, арендатор направил требование о расторжении договора и об освобождении здания в десятидневный срок. Правомерно ли включение указанного пункта в договор?

Возможно ли расторжение договора аренды недвижимости в случае указанного нарушения?

В том случае, если в ходе действия договора аренды в здании появится необходимость замены перекрытий, за чей счет будет произведен ремонт? Ситуационное задание 2

Гражданин Иванов обратился в суд с требованием о возврате уплаченных им сумм: 1) платы за подбор объекта (квартиры) в строящемся жилом комплексе; 2) платы за оформление доверенности на представление интересов в регистрационных органах; 3) оплаты расходов на такси до офиса застройщика. Свои требования Иванов обосновал тем, что в момент обращения в ООО «Море» (застройщик) ему был предоставлен типовый договор долевого участия в строительстве (образец застройщика, в котором указывалось, что все квартиры реализуются с выполненными отделочными работами и установленным сантехническим оборудованием), который должен был быть с ним заключен по итогу подбора объекта (квартиры) в строящемся жилищном комплексе, предоплата за бронирование за ним объекта (квартиры) составила 10% от суммы сделки и должна учитываться в качестве внесения предоплаты по договору. Однако, после подбора квартиры на подписании был предоставлен иной договор, в котором было указано, что объект передается без каких-либо отделочных работ, а внесенная сумма указана как плата за подбор и в общую стоимость квартиры не входит. Иванов отказался подписывать соглашение и потребовал вернуть денежные средства, на что застройщик ему отказал.

Правомерно ли требование Иванова? Укажите нормы права, на которые следует ссылаться Иванову и ООО «Море» в обоснование каждым своих требований.

Примеры типовых тестовых заданий:

Тестовое задание 1. Внесение дополнительных сведений в ЕГРН, которые не влекут за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости:

- А) происходит в уведомительном порядке;
- Б) возможно по заявлению исключительно межведомственной комиссии;
- В) происходит исключительно по указанию ФНС;
- Г) указанные сведения не подлежат внесению в ЕГРН.

Тестовое задание 2. Государственная регистрация прав производится в течение следующего срока с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов:

- А) девять рабочих дней;
- Б) пять рабочих дней;
- В) десять календарных дней;
- Г) семь рабочих дней.

Критерии балльной оценки различных форм текущего контроля успеваемости содержатся в соответствующих методических рекомендациях.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине содержится в разделе «2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине».

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний

Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания) соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
ПКП-1 Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота	1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения практических задач.	<p>Знания: основ специального законодательства, законодательства по обеспечению защиты прав человека и гражданина.</p> <p>Умения: применять нормы права по судебной защите прав и свобод человека и гражданина; толковать нормы права, применять нормы к конкретным юридическим фактам</p>	<p>Задача. Проанализируйте судебную практику по спорам, связанным с основаниями возникновения и прекращения права собственности в зависимости от видов юридических фактов (действий/ событий). Заполните таблицу, левый столбец «споры, связанные с возникновением/прекращением права собственности в результате действия», правый столбец «споры, связанные с возникновением/прекращением права собственности в результате действия»; в каждом из столбцов укажите не менее пяти значимых дел.</p> <p>Задача. Проанализируйте ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и на основании данного закона перечислите основания внесения записи в реестр.</p>

	<p>2.Использует фундаментальные знания в области частного и публичного права в современных условиях.</p>	<p>Знания: юридических понятий и категорий, в том числе в области оценки недвижимости</p> <p>Умения: анализировать практическую ситуацию и принимать решения в точном соответствии с законом</p>	<p>Задача. В результате наводнения было разрушено здание, принадлежащее на праве собственности ООО «N», часть здания находилась в аренде АО «X». В связи с невозможностью использовать здание АО обратилось к ООО с требованием о расторжении договора. Перечислите юридические факты с указанием вида, представленные в данной ситуации. Имеет ли право АО в данном случае требовать расторжения договора?</p> <p>Задача. Проанализируйте ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и ГК РФ в части государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Какие способы толкования норм Вы знаете? Как соотносятся данные акты по силе действия между собой? Нормы ФЗ №128-ФЗ и ГК РФ о недвижимости относятся к частно- или публично правовым?</p>
	<p>3.Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота</p>	<p>Знания: порядка разрешения споров в сфере недвижимости; установленных стандартов в области управления недвижимостью.</p>	<p>Задача. Гражданин N приобрел земельный участок, укажите какие имеются виды разрешенного пользования земельными участками, находящимися в собственности физических лиц и какой порядок изменения вида разрешенного пользования земельным участком существуют; какие процессуальные действия необходимо совершить в случае нарушений, связанных с возможностью реализации</p>

		<p>Умения: анализировать правоприменительную практику для цели грамотного разрешения гражданско- правового спора</p>	<p>гражданином N правомочия пользования</p> <p>Задача. Проанализируйте судебную практику по спорам, связанным с внесением изменений в ЕГРН, выявите основные проблемные аспекты, по которым возникают судебные разбирательства, раскройте состав участников указанного вида споров.</p>
<p>ПКП-2 Способность действовать с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявлять правонарушения при осуществлении</p>	<p>1.Действует с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера.</p>	<p>Знания: понятия и вида недвижимого имущества; порядка заключения договора купли-продажи недвижимого имущества; полномочия органов самоуправления в области управления недвижимостью; процесс землеустройства; полномочия государственных органов в сфере жилищного хозяйства; особенностей сделок с жилыми помещениями; виды налогов на недвижимое имущество</p> <p>Умения: оценивать юридические факты и возникающие на их основе правоотношения</p>	<p>Задача. Проанализируйте ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и укажите, какие документы, согласно данному акту относятся к подтверждающим право собственности на недвижимое имущество. Является ли решение суда само по себе документом, подтверждающим право собственности?</p> <p>Задача. Гражданину N в 1978 году был предоставлен земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. В 2019 году гражданин решил продать земельный участок, но столкнулся со сложностью оформления земельного участка в собственность, поскольку в действующем законодательстве такой вид вещных прав не указан. Проанализируйте законодательство, действующее в момент предоставления земельного участка и как</p>

			его стоит толковать в современных условиях. Дайте правовую консультацию гражданину с указанием порядка осуществления действия.
	2. Выявляет правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности.	<p>Знания: норм о права применительно к конкретным жизненным ситуациям.</p> <p>Умения: применять нормы применительно к конкретным жизненным ситуациям.</p>	<p>Задача. Гражданин N решил заключить договор мены жилого помещения. Укажите порядок заключения договора, составьте проект договора мены жилого помещения, какие условия договора мены жилого помещения являются существенными.</p> <p>Задача. Проанализируйте ст. ст. 26, 68, 71.1 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Укажите состав нормы и какое значение имеет для порядка ее применения каждый из выявленных элементов состава.</p>
	3. Дает юридические обоснованные предложения по преодолению и устранению правонарушений при осуществлении предпринимательской деятельности.	Знания: современных проблем правового регулирования рассмотрения и разрешения гражданских дел	<p>Задание к контрольной работе: Проанализируйте действующее законодательство и правоприменительную практику о правоотношениях, связанных с государственной регистрацией сделок и ответьте на следующие вопросы: какие сделки подлежат государственной регистрации? Какую позицию занимают суды относительно ситуации, когда сделка не была зарегистрирована, но стороны приступили к ее исполнению, в частности, арендодатель принимал платежи, но при этом не предоставил возможности использовать арендованное имущество? Как судебная практика и</p>

		<p>Уметь: анализировать современную судебную практику для цели оптимизации осуществления гражданского правосудия</p>	<p>действующее законодательство определяют момент заключения договора, подлежащего государственной регистрации</p> <p>Задача. В результате издания акта государственного органа было принято решение об изъятии земельного участка для государственных нужд, принадлежащих на праве собственности гражданину Н. Гражданину было предложено заключить договор о выкупе земельного участка. Какие права имеются у гражданину, в случае несогласия с актом/ несогласия с выкупной ценой земельного участка</p>
--	--	---	--

Примерный перечень вопросов к зачету:

1. Понятие недвижимого имущества. Виды недвижимости.
2. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Основные этапы оценки недвижимости.
3. Инвестиционная деятельность на рынке недвижимости.
4. Право собственности на недвижимое имущество.
5. Иные вещные права на недвижимое имущество.
6. Основные формы регулирования оценочной деятельности на рынке недвижимости.
7. Естественные (природные) объекты недвижимости: понятие, виды, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.
8. Здания, сооружения как объекты недвижимости: понятие, виды, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.
9. Машино-места как объекты рынка недвижимости: понятие, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.
10. Жилые помещения как объекты рынка недвижимости: понятие, виды, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.
11. Здания, сооружения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности как объекты рынка недвижимости: особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.
12. Нежилые помещения как объекты рынка недвижимости: особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.
13. Физические лица как субъекты рынка недвижимости.
14. Юридические лица как субъекты рынка недвижимости.
15. Оценщики, эксперты как субъекты рынка недвижимости.

16. Риэлтерская деятельность на рынке недвижимости.
17. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
18. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовой статус, состав органов.
19. Единый государственный реестр недвижимости: содержание, значение для правоотношений и экономической деятельности.
20. Государственный кадастровый учет: порядок ведения записей, значение реестра.
21. Порядок внесения записи в единый государственный реестр, значение и основания внесения записи.
22. Порядок исключения записи из государственного реестра, значение и основания исключения.
23. Правовой статус государственного регистратора прав.
24. Порядок и основания предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.
25. Ответственность органа регистрации прав, государственного регистратора.
26. Органы государственной власти, осуществляющие контрольные и надзорные функции на рынке недвижимости: состав органов, полномочия.
27. Особенности купли-продажи недвижимости, предприятий, порядок заключения договора, содержание договора.
28. Дарение недвижимого имущества: особенности, порядок заключения договора, содержание договора.
29. Особенности заключения и исполнения договора аренды в условиях рынка недвижимости.
30. Посреднические договоры на рынке недвижимости: содержание, сравнительно-правовая характеристика.
31. Действие законодательства о защите прав потребителя на рынке недвижимости.
32. Долевое участие в строительстве: правовое регулирование, порядок заключения договора, содержания и особенности государственной регистрации.
33. Особенности совершения сделок на рынке недвижимости с обремененными объектами.

Примерные типовые практико-ориентированные задания

Примерное практико-ориентированное задание № 1.

ООО «Альфа» (продавец) и АО «Бетта» (покупатель) заключили договор купли-продажи недвижимого имущества (нежилого здания, расположенного на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ООО «Вита»). Покупатель при реализации права собственности на приобретенное здание столкнулся с проблемой, что собственник земельного участка, на котором располагалось здание установил плату за проезд/проход к зданию, а также взимает дополнительную плату за возможность разместить строительные леса в радиусе 1 метра от здания для окраски фасада.

С указанием норм права, ответьте на следующие вопросы: 1. Переходит ли право на земельный участок в случае отчуждения здания, расположенного на нем? 2. Требовалось ли согласие ООО «Вита» для отчуждения здания, если право собственности на него принадлежит ООО «Альфа»? 3. Подлежит ли государственной регистрации договор купли-продажи здания? 4. Вправе ли собственник земельного участка взимать с АО «Бетта» указанные в задании платежи? 5. Как распределяется между АО «Бетта» и ООО «Вита» бремя содержания земельного участка, по которому необходим проезд к зданию?

Примерное практико-ориентированное задание № 2.

ИП Иванов (арендатор) и ООО «Ромашка» (арендодатель) заключили договор аренды нежилого помещения на срок 11 месяцев. По истечении указанного срока, ни одна из сторон не уведомила другую о намерении расторгнуть договор. ИП Иванов продолжил вносить арендные платежи, будучи уверенным, что их договор стал бессрочным. ООО «Ромашка» приняла платежи, никаких уведомлений к ИП не высылало. Через пять месяцев после окончания действия срочного договора в здании обвалилась крыша и было повреждено имущество арендатора. Экспертиза показала, что крыша обвалилась по причине износа опорных конструкций и не проведения в срок капитального ремонта здания. ИП обратился к арендодателю с требованием о возмещении убытков, на что ООО отказали, сославшись на то, что между ними уже прекращены договорные отношения еще 5 месяцев назад, когда истек срок действия срочного договора, к тому же с учетом всего срока пользования имуществом срок уже превышает 12 месяцев, а значит договор подлежал государственной регистрации, которая не была свершена.

С указанием норм права, а также с учетом изученной правоприменительной практики, ответьте на следующие вопросы: 1. Может ли нежилое помещение быть самостоятельным объектом рынка недвижимости? 2. Имели ли место быть арендные отношения между сторонами в данной ситуации? 3. Подлежит ли регистрации в данном случае договор аренды (при условии продолжения пользования по истечении 11-месячного срока)? 4. Каким образом распределяется бремя содержания арендованного имущества и как, по Вашему мнению, это правило учитывает особенности рынка недвижимости?

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

8.1 Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в действующей редакции) // Консультант Плюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года N 14-ФЗ (в действующей редакции) // Консультант Плюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 01.07.2021)// Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/

4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/

5. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)// Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

6. Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в действующей редакции)// Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/

7. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция)// Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/

8. Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ (последняя редакция)// Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/

9. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (с изменениями и дополнениями))// Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48957/

8.2 Основная литература:

1. Свит, Ю. П. Жилищное право : учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — 3-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 258 с. —URL: <https://ezpro.fa.ru:3217/bcode/467373>

2. Белов В. А. Гражданское право в 2 т. Том 2. Особенная часть : учебник для вузов / В. А. Белов. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 463 с. — URL: <https://ezpro.fa.ru:3217/bcode/471548>

3. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учебное пособие для вузов / В. А. Алексеев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 487 с. — URL: <https://ezpro.fa.ru:3217/bcode/473452>.

Дополнительная литература:

3. Алексеев В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы : учебное пособие для вузов / В. А. Алексеев. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 164 с. — URL: <https://ezpro.fa.ru:3217/bcode/476908>.

4. Захаров, А. В. Жилищное право: учебное пособие / А. В. Захаров. — 3-е изд., перераб. и доп. — Новосибирск : СГУПС, 2019. — 192 с.— URL: <https://e.lanbook.com/book/164618> .

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. <http://www.duma.gov.ru> – Официальный сайт Государственной Думы РФ.
2. <http://www.government.ru> – Официальный сайт Правительства РФ.
3. <http://www.kremlin.ru/sdocs/themes.shtml> – Официальный сайт Президента Российской Федерации.
4. <https://cbr.ru/> – Официальный сайт Центрального Банка России
5. <http://www.pravo.eur.ru> – «Юридическая электронная библиотека».
6. Электронно-библиотечная система издательства «ЮРАЙТ»
<https://www.biblio-online.ru/>
7. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>
8. Электронно-библиотечная система BOOK.RU <http://www.book.ru>
9. <http://www.consultant.ru> - Справочная правовая система «Консультант Плюс»
10. <http://www.garant.ru> - Справочная правовая система «Гарант».

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Наименование методических материалов для обучающихся	Год утверждения	Местонахождение материала (ссылка на ИОП, информационный стенд кафедры/филиала, др.)
Методические указания к лекциям	2021	http://www.fa.ru/fil/ufa/about/ums/Pages/info.aspx
Методические указания к практическим занятиям	2021	http://www.fa.ru/fil/ufa/about/ums/Pages/info.aspx
Методические указания к самостоятельной работе	2021	http://www.fa.ru/fil/ufa/about/ums/Pages/info.aspx
Методические указания по выполнению контрольной работы, проектной работы, расчетно-аналитической работы, домашнего творческого задания	2021	http://www.fa.ru/fil/ufa/about/ums/Pages/info.aspx

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости).

11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:

Продукты компании Microsoft, включая ОС Windows и Office.

11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Электронное периодическое издание Справочная Правовая Система Консультант Бюджетные организации: версия Проф.

11.3 Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации

Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации – не используются.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.

Учебная аудитория для проведения всех видов занятий, предусмотренных программой бакалавриата, оснащенная оборудованием и техническими средствами обучения.