

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

Уфимский филиал Финуниверситета  
Кафедра «Философия, история и право»

УТВЕРЖДАЮ  
Директор филиала  
\_\_\_\_\_ Р.М. Сафуанов  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**ПРАВОВЫЕ РИСКИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**  
(проектное обучение)

**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

Наименование разделов	Стр.
1. Наименование дисциплины	3
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине	3
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы	4
4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся	4
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий	4
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	9
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине	12
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	16
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	17
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	18
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем	18
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	18

## 1. Наименование дисциплины

«Правовые риски сделок с недвижимостью (проектное обучение)»

## 2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине

В процессе изучения дисциплины «Правовые риски сделок с недвижимостью» недвижимости» студент овладевает следующими компетенциями:

Таблица 1

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
ПКП-3	Способность формировать юридические документы, необходимые для реализации экономической деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов, а также вести претензионно-исковую работу в организации	1. Составляет юридические документы, необходимые для реализации экономической деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов	<b>Знать:</b> особенности подготовки правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью. <b>Уметь:</b> составлять проекты правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью.
		2. Разрабатывает, составляет, оформляет гражданско-правовые договоры, участвует в их заключении	<b>Знать:</b> порядок и особенности заключения договоров в сделках с недвижимостью. <b>Уметь:</b> разрабатывать проекты договоров, реализуемых в сделках с недвижимостью.
		3. Ведет претензионно-исковую работу в организации.	<b>Знать:</b> требования и порядок подготовки процессуальных документов, используемых при составлении претензий и исков в сделках с недвижимостью. <b>Уметь:</b> составлять проекты документов, используемых при составлении претензий и исков в сделках с недвижимостью.
ПКП-4	Способность вести консультационную работу, давать квалифицированные юридические заключения; проводить примирительные процедуры среди участников спорных правоотношений; представлять интересы граждан и организаций в судах по всем делам гражданского и арбитражного судопроизводства	1. Осуществляет юридическое консультирование и дает квалифицированные юридические заключения по вопросам гражданско-правового характера и предпринимательской деятельности.	<b>Знать:</b> специфику гражданских правоотношений. <b>Уметь:</b> давать квалифицированные юридические консультации по вопросам сделок с недвижимостью.
		2. Проводит примирительные процедуры среди участников спорных правоотношений	<b>Знать:</b> процедуры разрешения конфликтных ситуаций <b>Уметь:</b> проводить примирительные процедуры с участниками спорных правоотношений.
		3. Представляет интересы граждан и организаций в судах по всем делам гражданского и арбитражного судопроизводства.	<b>Знать:</b> основы судопроизводства по гражданским делам. <b>Уметь:</b> осуществлять представительство интересов клиентов в арбитражных и иных судах.

### 3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Правовые риски сделок с недвижимостью» 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 (очная/заочная формы обучения):**

Таблица 2

Вид учебной работы по дисциплине	Всего в з/е и часах	Семестр 7/8 (в часах)
<b>Общая трудоёмкость дисциплины</b>	<b>3 з.е. и 108</b>	<b>108/108</b>
<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
<b>Самостоятельная работа</b>	<b>74/96</b>	<b>74/96</b>
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. Особенности функционирования рынка недвижимости.

Понятие недвижимости. Общая характеристика рынка недвижимости. Юридическое понятие недвижимости. Право собственности на недвижимость, включая землю. Виды прав на недвижимость. Структура рынка недвижимости. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги.

**Тема 2. Объекты рынка недвижимости и правовые риски при работе с ними.**

Характеристики и классификации объектов недвижимости. Естественные (природные) объекты недвижимости. Категории земель, земельные участки. Характеристика и классификация жилой и нежилой недвижимости. Здания, сооружения как объекты рынка недвижимости. Особенности коммерческой недвижимости в условиях рынка недвижимости. Предприятие как имущественный комплекс. Машино-места как объекты рынка недвижимости. Жилые посещения как объекты рынка недвижимости. Специальные здания и сооружения как объекты рынка недвижимости. Нежилые помещения как объекты рынка недвижимости. Страхование объектов недвижимости.

**Тема 3. Субъекты рынка недвижимости и правовые риски при работе с ними.**

Физические лица как субъекты рынка недвижимости. Юридические лица как субъекты рынка недвижимости. Профессиональные участники рынка недвижимости.

Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риэлтеров, правовое регулирование риэлтерской деятельности. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Стандарты Российского общества оценщиков по обеспечению оценочной деятельности и Кодекс профессиональной этики оценщика. Деятельность саморегулируемых организаций. Страхование профессиональной ответственности субъектов рынка недвижимости.

#### **Тема 4. Правовые риски при государственной регистрации недвижимости.**

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. Ответственность органа регистрации прав, государственного регистратора. Органы государственной власти, осуществляющие контрольные и надзорные функции на рынке недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости. Государственный кадастровый учет. Порядок внесения записи, исключение записи. Государственный регистратор прав.

#### **Тема 5. Сделки на рынке недвижимости и правовые риски при их совершении.**

Понятие сделок с недвижимостью. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимостью. Действительные и недействительные сделки. Право собственности на недвижимость и виды сделок с объектами недвижимости. Составление договоров по различным видам сделок с недвижимостью. Особенности купли-продажи недвижимости. Продажа предприятия как имущественного комплекса. Дарение недвижимого имущества. Договора доверительного управления недвижимостью. Риски договоров по аренде недвижимости. 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.

#### **Тема 6. Правовые риски при совершении сделок на рынке недвижимости с обремененными объектами.**

Правовые риски сделок с частью объекта недвижимости. Риски сделок по земельным участкам как объектов рынка недвижимости. Риски сделок с земельными долями как объектов рынка недвижимости. Риски сделок с землями сельскохозяйственного назначения. Риски сделок с землями промышленности. Риски при отчуждении земель с расположенными на них зданиями и сооружениями, находящимися в залоге. Риски при отчуждении земель, обремененных залогом. Правовые риски при реализации зданий, сооружений, находящихся в залоге. Особенности сделок с жилыми помещениями. Особенности отчуждения жилых помещений. Современные проблемы долевого участия в строительстве как договора на рынке недвижимости. Риски отчуждения недвижимого имущества, находящегося в общей собственности. Особенности отчуждения жилых помещений, в которых зарегистрированы несовершеннолетние.

## 5.2. Учебно-тематический план

Таблица 3

Очная / заочная формы обучения

№ п/п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах					Формы текущего контроля успеваемо- сти
		Всего	Аудиторная работа			Самостоятельная работа	
			Общая, в т.ч.:	Лекции	Семинары, практические занятия		
1.	Особенности функционирования рынка недвижимости.	16	4/1,5	2/0,5	2/1	12/14,5	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных во-просов, решение ситу-ационных задач.
2.	Объекты рынка недвижимости и правовые риски при работе с ними	16	4/1,5	2/0,5	2/1	12/14,5	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных во-просов, решение ситу-ационных задач.
3.	Субъекты рынка недвижимости и правовые риски при работе с ними.	18	4/1,5	2/0,5	2/1	14/16,5	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных во-просов, решение ситу-ационных задач.
4.	Правовые риски при государствен-ной регистрации недвижимости.	18	4/1,5	2/0,5	2/1	14/16,5	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных во-просов, решение ситу-ационных задач, за-слушивание и обсуж-дение доклада
5.	Сделки на рынке недвижимости и правовые риски при их соверше-нии.	20	10/3	4/1	6/2	10/17	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных во-просов, решение ситу-ационных задач
6.	Правовые риски при совершении сделок на рынке недвижимости с обремененными объектами	20	8/3	4/1	4/2	12/17	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных во-просов, решение ситу-ационных задач, ре-шение теста
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

Название тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9	Формы проведения занятий
1.Особенности функционирования рынка недвижимости.	Общая характеристика рынка недвижимости. Юридическое понятие недвижимости. Право собственности на недвижимость, включая землю. Виды прав на недвижимость. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги. <b>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1, 6, 7, 8, 13, 14-16. из раздела 9:1-10</b>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач.
2.Объекты рынка недвижимости и правовые риски при работе с ними	Характеристики и классификации объектов недвижимости. Естественные (природные) объекты недвижимости. Категории земель, земельные участки. Здания, сооружения как объекты рынка недвижимости. Предприятие как имущественный комплекс. Машино-места как объекты рынка недвижимости. Жилые посещения как объекты рынка недвижимости. Специальные здания и сооружения как объекты рынка недвижимости. Нежилые помещения как объекты рынка недвижимости. Страхование объектов недвижимости. <b>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1-16. из раздела 9: 1-10.</b>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач.
3.Субъекты рынка недвижимости и правовые риски при работе с ними.	Физические лица как субъекты рынка недвижимости. Юридические лица как субъекты рынка недвижимости. Профессиональные участники рынка недвижимости. Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риэлтеров, правовое регулирование риэлтерской деятельности. Деятельность саморегулируемых организаций. Страхование профессиональной ответственности субъектов рынка недвижимости. <b>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1, 10, 11-16 из раздела 9: 1,2, 8.</b>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач.
4.Правовые риски при государственной регистрации недвижимости.	Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Органы государственной власти, осуществляющие контрольные и надзорные функции на рынке недвижимости. Единый гос-	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, заслушивание и обсуждение доклада

	ударственный реестр недвижимости. Государственный кадастровый учет. Государственный регистратор прав. <b>Рекомендуемые источники</b> <b>из раздела 8: 1, 6, 7, 8, 13, 14-16</b> <b>из раздела 9:1,2, 8</b>	
5.Сделки на рынке недвижимости и правовые риски при их совершении.	Понятие сделок с недвижимостью. Законодательные и нормативные акты в области заключения сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимостью. Действительные и недействительные сделки. Право собственности на недвижимость и виды сделок с объектами недвижимости. Составление договоров по различным видам сделок с недвижимостью. Особенности купли-продажи недвижимости. Продажа предприятия как имущественного комплекса. Дарение недвижимого имущества. Договора доверительного управления недвижимостью. Риски договоров по аренде недвижимости. Особенности заключения и исполнения договора аренды в условиях рынка недвижимости. Посреднические договоры на рынке недвижимости. Долевое участие в строительстве. <b>Рекомендуемые источники</b> <b>из раздела 8: 1-16.</b> <b>из раздела 9:1, 2, 8, 10.</b>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач
6.Правовые риски при совершении сделок на рынке недвижимости с обремененными объектами	Правовые риски сделок с частью объекта недвижимости. Риски сделок по земельным участкам как объектов рынка недвижимости. Риски сделок с земельными долями как объекта рынка недвижимости. Риски сделок с землями сельскохозяйственного назначения. Риски сделок с землями промышленности. Риски при отчуждении земель с расположенными на них зданиями и сооружениями, находящимися в залоге. Риски при отчуждении земель, обремененных залогом. Правовые риски при реализации зданий, сооружений, находящихся в залоге. Особенности сделок с нежилыми помещениями. Особенности отчуждения жилых помещений. Современные проблемы долевого участия в строительстве как договора на рынке недвижимости. Риски отчуждения недвижимого имущества, находящегося в общей собственности. Особенности отчуждения жилых помещений, в которых зарегистрированы несовершеннолетние. <b>Рекомендуемые источники</b> <b>из раздела 8: 1-16</b> <b>из раздела 9: 1, 4, 5, 6, 7, 10.</b>	устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, решение теста



## 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
1. Особенности функционирования рынка недвижимости.	Развитие законодательства о недвижимости в РФ. 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.
2. Объекты рынка недвижимости и правовые риски при работе с ними.	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.
3. Субъекты рынка недвижимости и правовые риски при работе с ними.	Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления деятельности риэлтеров, правовое регулирование риэлтерской деятельности. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Стандарты Российского общества оценщиков по обеспечению оценочной деятельности и Кодекс профессиональной этики оценщика. Деятельность саморегулируемых организаций.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала.
4. Правовые риски при государственной регистрации 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.
5. Сделки на рынке недвижимости и правовые риски при их совершении.	Риэлтерская деятельность. Судебная практика по делам, связанным с заключением договоров с риелтором, оказанием риэлтерских услуг. Правовой статус риелтора на рынке недвижимости.	Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала.
6. Правовые риски при совершении сделок на рынке недвижимости с обремененными объектами.	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.

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

В рамках дисциплины «Правовое регулирование рынка недвижимости» студент готовит контрольную работу.

### **Примерные темы контрольных работ:**

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

### **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, в противном случае 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.

*Содержало ли правовой риск включение указанного пункта в договор?*

*Возможно ли расторжение договора аренды недвижимости в случае указанного нарушения?*

### 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 типовой 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.

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

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2 «Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине».

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

Таблица 6

Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
ПКП-3 Способность формировать юридические документы, необходимые для реализации экономической деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов, а также вести претензионно-исковую работу в организации	1. Составляет юридические документы, необходимые для реализации экономической деятельности и защиты прав и законных интересов ее субъектов	<b>Знать:</b> особенности подготовки правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью. <b>Уметь:</b> составлять проекты правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью.	Задача. Гражданин N решил заключить договор мены жилого помещения. Укажите порядок заключения договора, составьте проект договора мены жилого помещения, какие условия договора при их несоблюдении создают правовые риски.
	2. Разрабатывает, составляет, оформляет гражданско-правовые договоры, участвует в их заключении	<b>Знать:</b> порядок и особенности заключения договоров в сделках с недвижимостью. <b>Уметь:</b> разрабатывать проекты договоров, реализуемых в сделках с недвижимостью.	Задача. Проанализируйте положения законодательства, а также материалы правоприменительной практики о купле-продаже предприятия. На основе проанализированных материалов составьте проект договора купли-продажи предприятия.
	3. Ведет претензионно-исковую работу в организации.	<b>Знать:</b> требования и порядок подготовки процессуальных документов, используемых при составлении претензий и исков в сделках с недвижимостью. <b>Уметь:</b> составлять проекты документов, используемых при составлении претензий и исков в сделках с недвижимостью.	Задача. ООО «Р» является профессиональным участником рынка недвижимости и занимается реализацией жилых помещений посредством договора комиссии. Укажите, является ли ООО стороной в сделке по продаже жилых помещений, от чего зависит прибыль организации. Составьте проект претензии,

			в случае неисполнения комитента обязанности воздержаться от предоставления третьим лицам права совершать в его интересах и за его счет сделки, совершение которых поручено комиссионеру. Составьте проект искового заявления в случае аналогичного нарушения договора.
ПКП-4 Способность вести консультационную работу, давать квалифицированные юридические заключения; проводить примирительные процедуры среди участников спорных правоотношений; представлять интересы граждан и организаций в судах по всем делам гражданского и арбитражного судопроизводства	Осуществляет юридическое консультирование и дает квалифицированные юридические заключения по вопросам гражданско-правового характера и предпринимательской деятельности.	<b>Знать:</b> специфику гражданских правоотношений. <b>Уметь:</b> давать квалифицированные юридические консультации по вопросам сделок с недвижимостью.	Задача. Гражданину Н 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 его стоит толковать в современных условиях. Дайте правовую консультацию гражданину с указанием порядка осуществления действия.
	2.Проводит примирительные процедуры среди участников спорных правоотношений	<b>Знать:</b> процедуры разрешения конфликтных ситуаций <b>Уметь:</b> проводить примирительные процедуры с участниками спорных правоотношений.	Задача. ООО «Р» является профессиональным участником рынка недвижимости и занимается реализацией жилых помещений посредством договора комиссии. Укажите, является ли ООО стороной в сделке по продаже жилых помещений, от чего зависит прибыль организации. Составьте проект претензии, в случае неисполнения комитента обязанности воздержаться от предоставления третьим лицам права совершать в его интересах и за его счет сделки, со-

			вершение которых поручено комиссионеру. Составьте проект искового заявления в случае аналогичного нарушения договора.
	3.Представляет интересы граждан и организаций в судах по всем делам гражданского и арбитражного судопроизводства.	<b>Знать:</b> основы судопроизводства по гражданским делам. <b>Уметь:</b> осуществлять представительство интересов клиентов в арбитражных и иных судах.	Задание. Предприниматель - арендатор земельного участка возвел на нем здание. Комитет, посчитав, что здание возведено с нарушением целевого использования земельного участка, обратился в арбитражный суд с иском об обязанности освободить земельный участок от объекта капитального строительства за счет ответчика. Предприниматель заявил встречные требования, в которых просил обязать комитет произвести выдел из спорного земельного участка части, необходимой для размещения и эксплуатации объекта недвижимости, сформировать новый земельный участок и заключить договор аренды участка, расположенного под объектом недвижимости. <i>Составьте перечень правовых оснований, которые помогут предпринимателю разрешить спор в его пользу.</i>

**Перечень примерных вопросов к зачету:**

1. Понятие недвижимого имущества. Виды недвижимости.
2. Право собственности на недвижимое имущество и правовые риски.
3. Иные вещные права на недвижимое имущество и правовые риски.
4. Естественные (природные) объекты недвижимости: понятие, виды, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения и правовые риски.
5. Здания, сооружения как объекты недвижимости: понятие, виды, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения и правовые риски.
6. Машино-места как объекты рынка недвижимости: понятие, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения и правовые риски.
7. Жилые помещения как объекты рынка недвижимости: понятие, виды, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения и правовые риски.

8. Здания, сооружения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности как объекты рынка недвижимости: особенности государственной регистрации, особенности распоряжения и правовые риски.
9. Нежилые помещения как объекты рынка недвижимости: особенности государственной регистрации, особенности распоряжения и правовые риски.
10. Физические лица как субъекты рынка недвижимости и правовые риски, связанные с ними.
11. Юридические лица как субъекты рынка недвижимости и правовые риски, связанные с ними.
12. Оценщики, эксперты как субъекты рынка недвижимости и правовые риски, связанные с ними.
13. Риэлтерская деятельность на рынке недвижимости и правовые риски, связанные с нею.
14. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
15. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовой статус, состав органов.
16. Единый государственный реестр недвижимости: содержание, значение для правоотношений и экономической деятельности.
17. Государственный кадастровый учет: порядок ведения записей, значение реестра.
18. Порядок внесения записи в единый государственный реестр, значение и основания внесения записи.
19. Порядок исключения записи из государственного реестра, значение и основания исключения.
20. Правовой статус государственного регистратора прав.
21. Порядок и основания предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.
22. Ответственность органа регистрации прав, государственного регистратора.
23. Органы государственной власти, осуществляющие контрольные и надзорные функции на рынке недвижимости: состав органов, полномочия.
24. Особенности и правовые риски купли-продажи недвижимости, предприятий, порядок заключения договора, содержание договора.
25. Дарение недвижимого имущества: особенности, порядок заключения договора, содержание и правовые риски договора.
26. Особенности заключения, исполнения и правовые риски договора ренты в условиях рынка недвижимости.
27. Посреднические договоры на рынке недвижимости: содержание, сравнительно-правовая характеристика и правовые риски.
28. Действие законодательства о защите прав потребителя на рынке недвижимости.
29. Долевое участие в строительстве: правовое регулирование, порядок заключения договора, содержания, особенности государственной регистрации и правовые риски.
30. Особенности и правовые риски 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 здания столкнулся с проблемой, что собственник земельного участка, на котором располагалось здания 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?*

**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**

**Нормативные правовые акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)



2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
7. Земельный кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
8. Жилищный кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
10. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
11. Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
12. Закон Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
13. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

### **Основная литература**

1. Зенин И.А. Гражданское право Общая часть [Электронный ресурс]: Учебник для академического бакалавриата/ И.А. Зенин. — 18-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2018.—433 с. — (Бакалавр. Академический курс). - Режим доступа: <https://www.biblioonline.ru/>
2. Белов В. А. Гражданское право в 2 т. Том 2. Особенная часть [Электронный ресурс]: учебник для академического бакалавриата: Учебник / В.А. Белов. - М: Издательство Юрайт, 2018. - 463с. - Режим доступа: <http://www.biblio-online.ru/book/>

### **Дополнительная литература**

3. Гражданское право. В 2 т. Т. 1 [Электронный ресурс]: Учебник / под общ.ред. М.В. Карпычева, А.М. Хужина. - Москва: ИД «ФОРУМ»: ИНФРА-М, 2019. - 400 с. (Высшее образование). - Режим доступа: <http://znanium.com>

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

1. Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) <http://elib.fa.ru/>
2. <http://www.duma.gov.ru> - Официальный сайт Государственной Думы РФ.
3. <http://www.government.ru> - Официальный сайт Правительства РФ.
4. <http://www.kremlin.ru/sdocs/themes.shtml> - Официальный сайт Президента

Российской Федерации.

5. <http://www.pravo.eur.ru> - «Юридическая электронная библиотека».

6. Верховный Суд РФ - <http://www.supcourt.ru>;

7. Российская газета - <http://www.rg.ru>;

8. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.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**

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

**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:**

1) Антивирусная защита Kaspersky Endpoint Security;

2) 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.