

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Костромской государственный университет»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

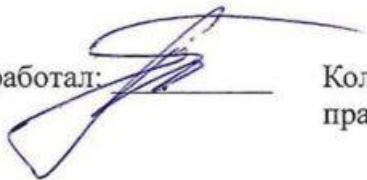
40.03.01 , Юриспруденция – юриспруденция

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Кострома

Рабочая программа дисциплины «Сделки с недвижимостью» разработана в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция (уровень бакалавриата), утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации № 1511 от 01.12.2016 г., и учебным планом направления подготовки 40.03.01, Юриспруденция, направленность «Юриспруденция», год начала подготовки 2017, 2018.

Разработал:



Колесов Роман Николаевич, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, к.ю.н.

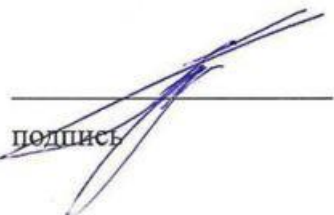
Рецензент:



Сироткин Алексей Геннадьевич, зав. кафедрой гражданско-правовых дисциплин, к.ю.н., доцент

СОГЛАСОВАНО:

Директор Юридического института им. Ю.П. Новицкого



подпись

Бриль Геннадий Геннадьевич, д.ю.н., доцент

УТВЕРЖДЕНО:

На заседании кафедры гражданско-правовых дисциплин

Протокол заседания кафедры № 10 от 14 июня 2017 г.

Заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин



подпись

Сироткин Алексей Геннадьевич, к.ю.н., доцент

ПЕРЕУТВЕРЖДЕНО:

На заседании кафедры гражданско-правовых дисциплин

Протокол заседания кафедры № 9 от 26 июня 2018 г.

Заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин



подпись

Сироткин Алексей Геннадьевич, к.ю.н., доцент

ПЕРЕУТВЕРЖДЕНО:

На заседании кафедры Конституционного и муниципального права
Протокол заседания кафедры № 10 от 28.06.2019 г.

И.о. заведующий кафедрой Конституционного и муниципального права

И.Н. Мельников, к.ю.н.

_____ И.Н. Мельников
подпись

ПЕРЕУТВЕРЖДЕНО:

на заседании кафедры конституционного и муниципального права
протокол заседания кафедры № 10 от 30 июня 2020 года

заведующий кафедрой,

к.ю.н., доцент

_____ И.Н. Мельников

ПРОГРАММА ПЕРЕУТВЕРЖДЕНА:

На заседании кафедры конституционного и муниципального права
Протокол заседания кафедры № 11 от 2 июля 2021г.

Заведующий кафедрой

Мельников Иван Николаевич, к.ю.н., доцент

ПРОГРАММА ПЕРЕУТВЕРЖДЕНА:

На заседании кафедры конституционного и муниципального права
Протокол заседания кафедры № 10 от 4 июля 2022г.

Заведующий кафедрой

Мельников Иван Николаевич, к.ю.н., доцент

ПРОГРАММА ПЕРЕУТВЕРЖДЕНА:

На заседании кафедры конституционного и муниципального права
Протокол заседания кафедры № 10 от 4 июля 2023г.

Заведующий кафедрой

Мельников Иван Николаевич, к.ю.н., доцент

1. Цели и задачи освоения дисциплины

Цель дисциплины: формирование у студентов профессиональных компетенций, связанных с использованием правовых знаний и применением нормативных документов, регулирующих отношения в сфере оборота недвижимого имущества.

Задачи дисциплины: формирование у обучающихся знаний о правовом режиме недвижимого имущества, об основных понятиях и элементах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; развитие умения правильно применять нормы, регулирующие сделки с недвижимостью, правила и процедуры государственной регистрации; выработка навыков применения отдельных нормативных правовых актов, регулирующих отношения при совершении сделок с недвижимостью в Российской Федерации.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

знать:

- основные положения законодательства Российской Федерации, регулирующего сделки с недвижимостью;

- особенности правового регулирования деятельности органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также самой процедуры государственной регистрации;

- условия совершения различных сделок с объектами недвижимости, порядок заключения, изменения и расторжения договоров;

- способы и порядок защиты вещных прав;

уметь:

- анализировать правовые отношения, возникающие в сфере оборота недвижимости;

- применять нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в сфере оборота недвижимости, в том числе для разрешения споров в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- толковать действующее законодательство в сфере оборота недвижимости;

- совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим сделки с недвижимостью;

владеть:

- юридической терминологией;

- навыками подготовки документов в сфере оборота недвижимости;

- навыками работы с нормативно-правовыми актами;

освоить компетенции:

- способность принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством Российской Федерации (ПК-4);

- способность применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности (ПК-5);

- владение навыками подготовки юридических документов (ПК-7).

3. Место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина «Сделки с недвижимостью» относится к дисциплинам по выбору вариативной части блока Б1 учебного плана. Дисциплина изучается на 3 курсе в 6 семестре обучения (очная форма).

Изучение дисциплины «Сделки с недвижимостью» основывается на ранее освоенных дисциплинах: «Гражданское право», «Жилищное право», «Земельное право», с которыми она логически и содержательно взаимосвязана. Изучение дисциплины является основой для освоения последующей дисциплины «Юридическая клиника», прохождения производственной практики.

4. Объем дисциплины (модуля)

4.1. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием академических (астрономических) часов и виды учебной работы 2017, 2018 год набора

Виды учебной работы	Очная форма 2017, 2018 г.н.	Очно- заочная форма 2018 г.н.	Заочная форма 2017 г.н.	Заочная форма (на базе ВПО) 2017 г.н.
Общая трудоемкость в зачетных единицах	3	3	3	3
Общая трудоемкость в часах	108	108	108	108
Аудиторные занятия в часах	32	32	10	10
Лекции	16	16	2	2
Практические занятия	16	16	8	8
Лабораторные занятия	-	-	-	-
Самостоятельная работа в часах	76	76	98	98
Вид итогового контроля	экзамен	экзамен	экзамен	экзамен

4.2. Объем контактной работы на 1 обучающегося

Виды учебных занятий	Количество часов			
	Очная форма 2017, 2018 г.н.	Очно-заочная форма 2018 г.н.	Заочная форма 2017 г.н.	Заочная форма (на базе ВПО) 2017 г.н.
Лекции	16	16	2	2
Практические занятия	16	16	8	8
Лабораторные занятия	-	-	-	-
Консультации	2,8	2,8	2,1	2,1
Зачет/зачеты	-	-	-	-
Экзамен/экзамены	0,35	0,35	0,35	0,35
Контрольные работы	-	-	0,5	0,5
Курсовые работы	-	-	-	-
Всего	35,15	35,15	12,95	12,95

5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам), с указанием количества часов и видов занятий

**5.1 Тематический план учебной дисциплины
(очная, очно-заочная форма обучения)**

№	Название раздела, темы	Всего час	Аудиторные занятия			Самостоятельная работа
			Лекц.	Практ.	Лаб.	
1	Понятие недвижимого имущества. Особенности сделок с недвижимым имуществом	2,5	0,5	-	-	2
2	Государственная регистрация недвижимости	2,5	0,5	-	-	2
3	Общие положения о купле-продаже недвижимого имущества	2,5	0,5	-	-	2
4	Особенности договора купли-продажи жилых помещений	5	1	2	-	2
5	Договор найма жилых помещений	5	1	2	-	2
6	Договор аренды зданий и сооружений	2,5	0,5	-	-	2
7	Купля-продажа, аренда земельных участков	5	1	2	-	2
8	Купля-продажа, аренда предприятия	3	1	-	-	2
9	Дарение и мена недвижимого имущества	3	1	-	-	2
10	Рента, пожизненное содержание с иждивением	3	1	-	-	2
11	Залог недвижимого имущества. Закладная	6	1	2	-	3
12	Договор долевого участия в строительстве	5	1	2	-	2
13	Приватизация жилых помещений	3	1	-	-	2
14	Доверительное управление недвижимостью	3	1	-	-	2
15	Право собственности на самовольную постройку	6	1	2	-	3
16	Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью	3	1	-	-	2
17	Недействительность сделок с недвижимым имуществом	6	1	2	-	3
18	Способы защиты прав на недвижимое имущество	6	1	2	-	3
	Подготовка к экзамену	36	-	-	-	36
	Итого:	108	16	16	-	76

(заочная форма обучения, заочная (ускоренное обучение на базе ВПО))

№	Название раздела, темы	Всего час	Аудиторные занятия			Самостоятельная работа
			Лекц.	Практ.	Лаб.	
1	Понятие недвижимого имущества. Особенности сделок с недвижимым имуществом	5	-	2	-	3
2	Государственная регистрация недвижимости	3	-	-	-	3
3	Общие положения о купле-продаже недвижимого имущества	3	-	-	-	3
4	Особенности договора купли-продажи жилых помещений	3	-	-	-	3
5	Договор найма жилых помещений	3	-	-	-	3
6	Договор аренды зданий и сооружений	3	-	-	-	3
7	Купля-продажа, аренда земельных участков	3	-	-	-	3
8	Купля-продажа, аренда предприятия	3	-	-	-	3
9	Дарение и мена недвижимого имущества	3	-	-	-	3
10	Рента, пожизненное содержание с иждивением	3	-	-	-	3
11	Залог недвижимого имущества. Закладная	3	-	-	-	3
12	Договор долевого участия в строительстве	3	-	-	-	3
13	Приватизация жилых помещений	3	-	-	-	3
14	Доверительное управление недвижимостью	3	-	-	-	3
15	Право собственности на самовольную постройку	5	-	2	-	3
16	Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью	3	-	-	-	3
17	Недействительность сделок с недвижимым имуществом	7	1	2	-	4
18	Способы защиты прав на недвижимое имущество	7	1	2	-	4
	Выполнение контрольной работы	6	-	-	-	6
	Подготовка к экзамену	36	-	-	-	36
	Итого:	108	2	8	-	98

5.2. Содержание:

Тема 1. Понятие недвижимого имущества. Особенности сделок с недвижимым имуществом

Понятие и признаки недвижимого имущества. Недвижимость в законодательстве СССР и РСФСР. Практическое значение деления имущества на движимое и недвижимое. Место сделок с недвижимостью в системе гражданско-правовых сделок. Классификация, характеристика, особенности оборота недвижимого имущества. Общие требования к сделкам с недвижимостью. Классификация сделок с недвижимостью. Понятие и общая характеристика жилого помещения. Виды жилых помещений. Здания и сооружения, их признаки и отличительные черты. Машино-места. Объекты незавершенного строительства. Предприятие. Единый недвижимый комплекс. Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Земля как недвижимое имущество. Объекты капитального строительства. Временные постройки, навесы, киоски, заборы. Сети канализации, водопровода и отопления.

Тема 2. Государственная регистрация недвижимости

Правовая основа государственной регистрации недвижимости. Обязательность государственной регистрации. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения (обременения), перехода и прекращения вещных прав на недвижимое имущество. Принцип открытости сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Условия и объем предоставления сведений регистрирующим органом. Принцип преемственности ранее возникших прав на недвижимость. Необходимость регистрации ранее возникших прав на недвижимое имущество. Полномочия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных управлений в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Заявительный порядок проведения государственной регистрации. Основания для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Документы, необходимые для государственной регистрации. Сроки регистрационных действий. Основания приостановления государственной регистрации и его последствия. Отказ в государственной регистрации. Права заявителя на судебное обжалование приостановления или отказа в государственной регистрации. Основания прекращения государственной регистрации. Оплата регистрационных действий. Единый государственный реестр недвижимости. Удостоверение проведенной регистрации. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации: основания и порядок.

Тема 3. Общие положения о купле-продаже недвижимого имущества

Понятие договора купли-продажи недвижимого имущества, его субъектный состав и существенные условия. Стороны договора купли-продажи недвижимого имущества. Последствия уклонения стороны договора от государственной регистрации перехода права собственности. Судебная защита прав второй стороны сделки при таком уклонении. Момент перехода права собственности на недвижимое имущество. Исполнение договора купли-продажи недвижимости. Передаточный акт. Ответственность сторон в период между заключением договора, его государственной регистрацией и фактической передачей имущества. Последствия продажи одного объекта недвижимости нескольким лицам. Недостатки передаваемого недвижимого имущества и их устранение. Отказ от исполнения договора и возмещение убытков. Переход риска случайной гибели или случайного повреждения имущества. Сохранение обременений недвижимого имущества при переходе права собственности на него. Виды прав на земельные участки. Переход права на земельный участок, занятый объектом недвижимости. Продажа доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество. Преимущественное право покупки. Перевод прав и обязанностей покупателя.

Тема 4. Особенности договора купли-продажи жилых помещений

Виды жилых помещений. Существенные условия договора купли-продажи жилых

помещений. Правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением. Отчуждение жилого помещения, являющегося совместной собственностью супругов и приобретение жилого помещения в общую собственность супругов. Оспаривание сделок, совершенных без согласия супруга. Защита прав несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных членов семьи собственника жилого помещения. Исполнение договора купли-продажи жилого помещения. Отказ от его исполнения. Срок предъявления претензий, связанных с ненадлежащим качеством жилого помещения. Скрытые недостатки и защита прав покупателя при их обнаружении. Задаток при заключении сделок купли-продажи жилых помещений. Заключение договоров при посредничестве риэлторов. Выдел доли в жилом помещении. Малозначительность доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение. Судебная защита прав собственников долей. Сохранение установленного порядка пользования жилым помещением при смене собственников.

Тема 5. Договор найма жилых помещений

Понятие договора найма. Существенные условия и субъектный состав сторон договора найма. Коммерческий наем жилого помещения. Различия между краткосрочным и долгосрочным договором такого найма. Договор социального найма жилого помещения и условия предоставления жилых помещений по такому договору. Учет нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма. Специализированный жилищный фонд и наем жилых помещений в нем. Жилой фонд социального использования. Права и обязанности сторон договора найма. Члены семьи нанимателя, их права и ответственность. Временные жильцы и поднаниматели, сходства и различия их правового положения, прав и обязанностей. Договор поднайма. Порядок заключения и расторжения договора найма, его государственная регистрация.

Тема 6. Договор аренды зданий и сооружений

Понятие договора аренды и его предмет. Возможность заключения договора аренды в отношении объектов незавершенного строительства и самовольно возведенных объектов недвижимости. Аренда зданий, включающих в себя жилые помещения. Субъектный состав и форма договора аренды зданий и сооружений. Правопреемство по договору и переход права собственности на арендованное недвижимое имущество. Условия договора аренды зданий и сооружений. Арендная плата и порядок ее изменения. Срок договора аренды и его государственная регистрация. Переход прав на земельный участок, занятый арендуемым объектом. Права, обязанности и ответственность сторон договора. Субаренда. Передаточный акт. Недостатки арендованного имущества и последствия их выявления. Права третьих лиц на арендованное здание или сооружение. Возмещение убытков арендатора. Капитальный и текущий ремонт арендованного имущества. Расторжение и прекращение договора аренды зданий и сооружений. Неотделимые улучшения. Преимущественное право на возобновление аренды.

Тема 7. Купля-продажа, аренда земельных участков

Земельный участок как вид недвижимого имущества. Земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в нем. Особенности купли-продажи земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, а также долей в праве общей долевой собственности на них. Преимущественное право покупки такой доли. Условия и порядок купли-продажи земельных участков. Ограничение прав иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц как покупателей земельных участков. Право собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом и порядок пользования им. Особенности субъектного состава, срок и существенные условия договора аренды земельного участка. Порядок заключения договора аренды земельного участка. Права и обязанности арендодателя и арендатора земельного участка. Особенности прекращения договора аренды земельного участка. Субаренда.

Тема 8. Купля-продажа, аренда предприятия

Предприятие как объект недвижимости и его состав. Понятие и предмет договора

купли-продажи предприятия. Стороны такого договора. Неимущественные права продавца. Отличия договора купли-продажи предприятия от договора уступки доли в уставном капитале, купли-продажи вклада и акций. Форма договора купли-продажи предприятия. Государственная регистрация. Заключение и исполнение договора. Передаточный акт. Переход риска случайной гибели или случайного повреждения имущества. Последствия выявления недостатков. Понятие договора аренды предприятия и его существенные условия. Форма такого договора и срок его действия. Права и обязанности сторон по нему. Распоряжение имуществом предприятия без согласия арендодателя. Прекращение договора аренды.

Тема 9. Дарение и мена недвижимого имущества

Понятие, особенности и предмет договора дарения недвижимого имущества. Пожертвование. Существенные условия и форма договора дарения недвижимости. Встречное предоставление по договору дарения недвижимого имущества. Сохранение права дарителя и иных лиц на пользование жилым помещением. Реальный и консенсуальный договор дарения. Права и обязанности сторон по договору дарения недвижимости. Отмена дарения. Проблемы подмены договором дарения завещания, сделок купли-продажи и мены объектов недвижимости, в том числе в случае отчуждения доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, договора ренты и пожизненного содержания с иждивением. Дарение недвижимого имущества зачатому, но не родившемуся ребенку. Государственная регистрация перехода права по договору дарения недвижимого имущества. Дарение предприятия. Несоввершеннолетние и малолетние дети, лица, признанные недееспособными и ограниченно дееспособными как стороны договора дарения. Дарение имущества, являющегося совместной собственностью супругов. Дарение недвижимого имущества юридическими лицами и юридическим лицам. Предмет и существенные условия договора мены недвижимого имущества. Обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма. Мена жилыми помещениями между собственниками. Применение правил договора купли-продажи недвижимого имущества к договорам мены. Реализация преимущественного права покупки при заключении договора мены недвижимого имущества.

Тема 10. Рента, пожизненное содержание с иждивением

Понятие и содержание договора ренты. Виды договоров ренты. Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества. Отчуждение недвижимого имущества, обремененного рентой. Передача недвижимого имущества под выплату ренты бесплатно и за плату. Стороны в договоре ренты. Постоянная рента. Форма, размер и срок выплаты постоянной ренты. Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты. Определение выкупной стоимости. Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты. Пожизненная рента. Получатель пожизненной ренты. Размер пожизненной ренты и сроки ее выплаты. Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты. Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату пожизненной ренты. Пожизненное содержание с иждивением. Обязанности по предоставлению содержания с иждивением. Отчуждение и использование имущества, переданного для обеспечения пожизненного содержания. Прекращение пожизненного содержания с иждивением.

Тема 11. Залог недвижимого имущества. Закладная

Особенности правового регулирования недвижимости как предмета ипотеки. Виды недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки. Объем требований, обеспечиваемых ипотекой. Последующая ипотека недвижимого имущества. Порядок заключения договора ипотеки. Требования к содержанию, форме договора ипотеки и его регистрация. Особенности государственной регистрации ипотеки как обременения. Возникновение права залога. Возникновение ипотеки для третьих лиц. Документы, необходимые для регистрации договора ипотеки. Стороны залогового правоотношения. Их права и обязанности. Уступка прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой; уступка прав по договору об ипотеке. Правовое регулирование ипотеки на основании закона.

Основные положения о закладной, ее содержание. Случаи запрета составления закладной. Регистрация владельцев закладной, сроки. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства. Передача прав по закладной. Залог закладной. Удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенного имущества. Прекращение залога. Правовое регулирование ипотеки жилых домов, квартир и земельных участков. Особенности ипотеки жилья, приобретенного или построенного за счет кредитных средств банков, иных кредитных организаций.

Тема 12. Договор долевого участия в строительстве

Понятие и правовая природа договора долевого участия в строительстве объектов недвижимости, его правовая основа, сущность и форма, стороны договора, их права и обязанности; существенные условия договора. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Условия цены договора, сроки и порядок ее уплаты. Гарантии качества, предусматриваемые договором долевого участия в строительстве. Порядок передачи объекта долевого строительства. Уступка прав требований по договору долевого участия в строительстве. Условия одностороннего отказа от исполнения договора. Исполнение обязательств по договору и обеспечительные меры исполнения таких обязательств. Ответственность застройщика за ненадлежащее исполнение обязательства по договору. Наследование прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства. Государственная регистрация договора долевого участия в строительстве и уступки прав требований по договору.

Тема 13. Приватизация жилых помещений

Понятие договора приватизации. Принципы приватизации жилых помещений: добровольность, бесплатность, однократность. Особенности участия в приватизации несовершеннолетних. Определение круга лиц, согласие которых требуется на заключение договора приватизации. Сохранение права на приватизацию при отказе от участия в ней. Сохранение права пользования жилым помещением за лицами, отказавшимися от участия в договоре приватизации. Общая долевая и совместная собственность на приватизированное имущество. Определение долей собственников жилых помещений, полученных в результате приватизации, в том числе умерших. Жилые помещения, не подлежащие приватизации. Приватизация комнат в коммунальных квартирах. Оформление договора приватизации. Включение несовершеннолетних в договор приватизации. Момент возникновения права собственности по договору приватизации. Срок рассмотрения заявлений о приватизации. Признание права собственности на жилое помещение в порядке приватизации в случае, если при жизни нанимателя приватизация не была завершена в связи с его смертью. Отказ в приватизации и его оспаривание. Расторжение договора приватизации.

Тема 14. Доверительное управление недвижимостью

Понятие договора доверительного управления. Форма договора доверительного управления недвижимостью и последствия ее несоблюдения. Предмет договора доверительного управления недвижимостью. Передача в доверительное управление недвижимого имущества, обремененного залогом или арендой. Существенные условия договора доверительного управления недвижимым имуществом. Срок действия договора доверительного управления. Момент, с которого договор доверительного управления недвижимостью считается заключенным. Вознаграждение доверительного управляющего. Ограничение действий доверительного управляющего. Уведомление о совершении сделки доверительным управляющим. Ответственность доверительного управляющего перед третьими лицами и выгодоприобретателем. Ответственность учредителя управления и возмещение причиненных убытков. Отчет доверительного управляющего. Поверенный доверительного управляющего. Прекращение договора доверительного управления. Особенности применения процессуальных норм при разрешении споров, возникающих по договорам доверительного управления. Особенности доверительного управления некоторыми

видами имущества.

Тема 15. Право собственности на самовольную постройку

Актуальное состояние законодательства, регламентирующего самовольное строительство. Понятие самовольной постройки. Самовольная реконструкция объекта недвижимости. Признание права собственности на самовольную постройку. Условия, при которых возможно признание права собственности на самовольную постройку. Соответствие самовольной постройки строительным и санитарным нормам и правилам, градостроительным регламентам, нормам противопожарной безопасности. Проблемы противоречия разъяснений ВС РФ действующей редакции ГК РФ. Редакции ГК РФ, подлежащие применению при рассмотрении дела о признании права собственности на самовольную постройку. Применимые к самовольной постройке нормы и правила. Действующие градостроительные регламенты. Зоны застройки. Целевое назначение земельного участка. Разрешение на строительство. Возможность признания права собственности на постройку, возведенную на чужом земельном участке. Возмещение расходов лица, возведшего самовольную постройку, при признании на нее права собственности владельца земельного участка. Угроза жизни и здоровью граждан как безусловное основание для отказа в признании права собственности на самовольную постройку. Судебная строительно-техническая экспертиза. Административный и судебный порядок сноса самовольной постройки. Проблемы и последствия самовольного строительства с привлечением средств граждан.

Тема 16. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью

Правовое значение акта нотариального удостоверения сделки с недвижимостью. Право сторон на нотариальное удостоверение сделки с недвижимостью. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению. Участие нотариуса в оформлении договора купли-продажи в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе земельные участки. Нотариальное удостоверение сделки, связанной с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Нотариальное удостоверение соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака. Нотариальное удостоверение согласия другого супруга на заключение одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом. Порядок нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Ответственность нотариуса. Последствия уклонения от нотариального удостоверения сделки. Наследование недвижимого имущества по закону и по завещанию. Переход права собственности на недвижимое имущество в порядке наследования. Особенности наследования земельных участков и жилых помещений. Установление факта принятия наследства в виде недвижимого имущества. Выморочное имущество и его выявление. Наследование выморочного имущества.

Тема 17. Недействительность сделок с недвижимым имуществом

Недействительность сделок с недвижимостью. Последствия признания сделки с недвижимостью недействительной. Исковая давность по искам о признании сделок недействительными. Обзор изменений правового регулирования относительно такой исковой давности в законодательстве РФ. Общие основания ничтожности сделок. Общие основания признания сделок оспоримыми. Правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации, Конституционного Суда Российской Федерации и обзор судебной практики Костромской области по вопросам недействительности сделок с недвижимостью. Мнимые и притворные сделки как наиболее часто встречающиеся недействительные сделки с недвижимостью. Проблемы правоприменения при выявлении мнимой сделки и порядок ее признания таковой. Проблемы занижения цены при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества. Недействительность сделок, совершенных одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов при отсутствии согласия другого супруга. Условия и порядок признания такой сделки недействительной. Недействительность сделок, совершенных с

нарушением порядка одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

Тема 18. Способы защиты прав на недвижимое имущество

Подведомственность и подсудность дел в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания и порядок оспаривания действий (бездействий), решений органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Способы защиты права собственности на недвижимое имущество. Виндикационный иск как способ защиты права собственности на недвижимое имущество. Понятие «добросовестный приобретатель». Порядок истребования недвижимого имущества от добросовестного приобретателя. Основание и порядок компенсации за утрату права собственности на жилое помещение. Негаторный иск как способ защиты прав собственности на недвижимое имущество. Признание права как основной способ защиты гражданских прав. Признание права в порядке приватизации и в порядке наследования. Порядок рассмотрения споров о признании права собственности на недвижимое имущество. Приобретательная давность. Раздел недвижимого имущества между супругами. Перевод прав и обязанностей. Освобождение имущества от ареста. Оспаривание зарегистрированного права собственности и его прекращение. Погашение записей в ЕГРН. Признание права отсутствующим.

6. Методические материалы для обучающихся по освоению дисциплины

6.1. Самостоятельная работа обучающихся по дисциплине (модулю)

При изучении очередной темы обучающемуся рекомендуется:

- 1) ознакомиться с содержанием темы, с перечнем источников, рекомендуемых для изучения;
- 2) прочитать материал учебника или учебного пособия по соответствующей теме;
- 3) ознакомиться с положениями основных нормативных правовых актов по данной теме;
- 4) сформулировать вопросы, которые возникли при изучении учебного и нормативного материала;
- 5) посетить лекционное занятие, законспектировать основные положения лекции, задать имеющиеся вопросы преподавателю;
- 6) углубленно изучить учебную и научную литературу при подготовке к семинарскому занятию;
- 7) со ссылками на соответствующие нормативные правовые акты подготовить ответы на вопросы и решить предлагаемые задачи;
- 8) посещать семинарские и практические занятия и принимать активное участие в работе.

При решении задач рекомендуется придерживаться следующей последовательности.

1. Установление характера правоотношений.

В данной задаче речь идет о следующих видах правоотношений: Дается характеристика правоотношения (объект, субъекты, содержание, на основании каких юридических фактов возникло).

2. Определение круга нормативных актов, подлежащих применению.

Исходя из определения характера правоотношений, для разрешения данной ситуации необходимо использовать следующие нормативно-правовые акты: 1) ... ; 2)

3. Определение теоретических основ решения спора.

4. Определение круга материалов судебной практики по данной категории споров (если есть).

5. Обоснование решения спора и ответов на поставленные вопросы.

С учетом а) определения и уточнения характера возникших правоотношений; б) выбора соответствующих нормативных актов; в) опираясь на имеющиеся в теории права взгляды по возникшим проблемам; г) руководствуясь подходами к решению подобных споров, сложившимися в судебной практике, предлагается следующее решение возникшего спора.

Даются развернутые ответы на поставленные вопросы.

№ п/п	Раздел (тема) дисциплины	Задание	Часы				Методические рекомендации по выполнению задания	Форма контроля
			ОФ	ОЗФ	ЗФ	ЗФ2		
1	Понятие недвижимого имущества. Особенности сделок с	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Колесов Р. Н. Сделки с	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Колесов Р. Н. Сделки с недвижимостью : учеб.-метод. пособие [Электронный ресурс] / Р. Н. Колесов, А. Г. Сироткин. - Электрон. текст. данные. -	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.

	недвижимым имуществом	недвижимостью : учеб.-метод. пособие [Электронный ресурс] / Р. Н. Колесов, А. Г. Сироткин. - Электрон. текст. данные. - Кострома : КГУ, 2017. – Электронная библиотека КГУ. (далее - Учебно-методическое пособие), с. 7 – 8.					Кострома : КГУ, 2017. – Электронная библиотека КГУ. (далее - Учебно-методическое пособие), с. 10 – 11.	
2	Государственная регистрация недвижимости	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 13 – 14.	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 15 – 16.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
3	Общие положения о купле-продаже недвижимого имущества	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 18 – 19. 3. Составить алгоритм действий покупателя квартиры для регистрации права собственности с указанием необходимых документов.	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 20.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
4	Особенности договора купли-продажи жилых помещений	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 21 – 22. 3. Решить кейс-задачу (раздел 6.2 тема 4).	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 23.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.

		4. Составить проект договора купли-продажи доли в праве собственности на жилое помещение.						
5	Договор найма жилых помещений	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 25. 3. Решить кейс-задачу (раздел 6.2 тема 5).	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 26-27.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
6	Договор аренды зданий и сооружений	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 28-29.	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 30.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
7	Купля-продажа, аренда земельных участков	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 31-32. 3. Решить кейс-задачу (раздел 6.2 тема 7).	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 32-33.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
8	Купля-продажа, аренда предприятия	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 34.	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 35-36.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
9	Дарение и мена	1. Изучить материал лекции и	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме:	Тестирование

	недвижимого имущества	литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 37.					См.: Учебно-методическое пособие, с. 38-39.	Опрос. Проверка решения задач.
10	Рента, пожизненное содержание с иждивением	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 40.	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 41.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
11	Залог недвижимого имущества. Закладная	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 43. 3. Решить кейс-задачу (раздел 6.2 тема 11).	3	3	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 43-44.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
12	Договор долевого участия в строительстве	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 46. 3. Решить кейс-задачу (раздел 6.2 тема 12).	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 47-48.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
13	Приватизация жилых помещений	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 49.	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 51.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.

14	Доверительное управление недвижимостью	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 52.	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 54.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
15	Право собственности на самовольную постройку	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 55-56. 3. Решить кейс-задачу (раздел 6.2 тема 15).	3	3	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 57.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
16	Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 59.	2	2	3	3	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 60-61.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
17	Недействительность сделок с недвижимым имуществом	1. Изучить материал лекции и литературу по теме. 2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 62. 3. Решить кейс-задачу (раздел 6.2 тема 17). 4. Составить проекты исковых заявлений на основе условия кейс-задачи.	3	3	4	4	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 63.	Тестирование Опрос. Проверка решения задач.
18	Способы защиты прав на	1. Изучить материал лекции и литературу по теме.	3	3	4	4	Рекомендуемая литература по теме: См.: Учебно-методическое пособие, с. 66-	Тестирование Опрос.

	недвижимое имущество	2. Ответить на вопросы для самоконтроля. См.: Учебно-методическое пособие, с. 65. 3. Решить кейс-задачу (раздел 6.2 тема 18).					67.	Проверка решения задач.
	Экзамен	Подготовиться к экзамену	36	36	36	36	При подготовке к экзамену следует повторить материалы лекций, основных учебников, содержание основных нормативных правовых актов, структурировать свой предполагаемый ответ на каждый из предложенных вопросов в виде развернутого плана.	Устный опрос / Письменный опрос / Решение задач / Тестирование (на усмотрение преподавателя)

6.2. Тематика и задания для практических занятий

Тема 1. Понятие недвижимого имущества.

Особенности сделок с недвижимым имуществом

1. Понятие недвижимого имущества в теории гражданского права и его признаки.
2. Классификация сделок с недвижимостью.
3. Требования, предъявляемые к сделкам с недвижимостью.
4. Объекты капитального строительства и их признаки. Соотношение понятий «объект недвижимости» и «объект капитального строительства».
5. Понятие, виды и общая характеристика жилого помещения.
6. Признаки и отличительные черты здания и сооружения. Машино-место.
7. Морские суда и суда внутреннего плавания, воздушные суда, космические объекты.
8. Развитие законодательства о недвижимости в России до современного состояния.

Тема 2. Государственная регистрация недвижимости

1. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Принципы государственной регистрации.
3. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
4. Понятие и содержание Единого государственного реестра недвижимости.
5. Порядок проведения государственной регистрации.
6. Требования к документам, предъявляемым на государственную регистрацию прав.
7. Приостановление государственной регистрации и отказ в ней.

Тема 3. Общие положения о купле-продаже недвижимого имущества

1. Стороны договора купли-продажи и его существенные условия.
2. Исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества.
3. Недостатки недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи и их устранение.
4. Уклонение от государственной регистрации договора купли-продажи.
5. Обременения, сохраняемые при переходе права на недвижимое имущество по договору купли-продажи.
6. Единство судьбы объекта недвижимости и земельного участка, на котором он расположен.
7. Преимущественное право покупки и его реализация.

Тема 4. Особенности договора купли-продажи жилых помещений

1. Виды жилых помещений. Особенности правового статуса коммунальных квартир.
2. Отличия договора купли-продажи жилого помещения и договора купли-продажи недвижимого имущества (зданий, сооружений).
3. Право пользования жилым помещением. Его сохранение и прекращение при смене собственника.
4. Защита прав нового собственника в судебном порядке: выселение, снятие с регистрационного учета.
5. Право общей долевой собственности на жилое помещение.
6. Малозначительная доля и порядок ее выкупа.
7. Приобретение и отчуждение жилых помещений супругами.

Задача

Степан и Вера Кузнецовы и их несовершеннолетняя дочь жили в трехкомнатной квартире площадью 66,4 кв. м. Первоначально квартира была приватизирована в равных долях на Степана Кузнецова и его отца, но позже отец решил продать свою долю. В итоге семье осталась доля в праве собственности на квартиру – фактически они занимали две изолированные комнаты. Другими сособственниками являлись покупатель Захаров, а также Новикова и Орлова, которым Захаров передал по доли по договору дарения. Сразу после того,

как доли в праве на квартиру оказалась у посторонних людей, Кузнецовы захотели оформить всю жилплощадь на себя. Новые собственники и сами предлагали такой вариант, однако стороны не сошлись в цене. Поскольку договориться о том, как пользоваться квартирой тоже не получилось, Кузнецовы решили обратиться в суд. В иске, направленном в районный суд, они просили признать доли Новиковой и Орловой в квартире незначительными (у каждой было по $\frac{1}{6}$ доли), прекратить их право собственности, выплатить им рыночную стоимость долей, а также признать за несовершеннолетней дочерью истцов право собственности на принадлежавшие ответчикам доли. Ответчики заявляли о том, что квартира им нужна, хоть они в ней и не зарегистрированы по месту жительства и у них есть другое жилье в собственности, а стоимость доли, представленная оценщиком, занижена.

Какое решение должен вынести суд?

Тема 5. Договор найма жилых помещений

1. Коммерческий наем жилого помещения.
2. Социальный наем жилого помещения.
3. Внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма. Аварийное жилье.
4. Наем жилого помещения специализированного жилищного фонда.
5. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
6. ЖК РСФСР и ЖК РФ: изменение правового регулирования договора найма.
7. Члены семьи нанимателя, временные жильцы и поднаниматели: различия прав и обязанностей.

Задача

Николаев М. С. обратился в суд с иском к Николаевой Н. И., в котором просил признать Николаеву Н. И. утратившей право пользования жилым помещением и снять ее с регистрационного учета. Требования мотивировал тем, что является нанимателем жилого помещения, что подтверждается договором социального найма. В указанной квартире с 2009 г. зарегистрированы Николаева Н. И., Николаева Поля. Однако ответчик с августа 2010 г. в квартире не проживает, оплату коммунальных услуг не осуществляет. Николаева Н. И., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетней дочери, обратилась со встречным иском заявлением к Николаеву М. С. об устранении препятствий в пользовании жилым помещением, вселении в указанное жилое помещение ее и дочери. Требования мотивировала тем, что между сторонами 08.08.2008 г. был заключен брак, от данного брака 05.05.2009 г. у них родилась дочь. 09.07.2012 г. на основании решения мирового судьи судебного участка № 7 г. Белово брак между ней и Николаевым М. С. был расторгнут. Согласно справке с места жительства она, ее бывший супруг Николаев М. С. и дочь были вселены в данное жилое помещение в качестве членов семьи. Ее бывший супруг на основании ордера от 01.02.2005 г. является нанимателем спорного жилого помещения. Ее с дочерью вынудили покинуть спорное жилое помещение, вселиться им Николаев М.С. не дает, жилое помещение по его согласию занимают посторонние люди. Ответчик заменил замок в квартире, ключи ей не предоставил, и данное обстоятельство явилось для нее препятствием для вселения и пользования данной квартирой. На данный момент она с дочерью проживает у ее родителей, в доме, где нет нормальных условий для проживания. Она неоднократно обращалась к Николаеву М. С. с просьбой предоставить ей ключи от квартиры и выселить квартирантов из нее, однако Николаев М. С. чинит ей препятствие в заселении на спорную жилую площадь, не запускает в квартиру, лишает ее с дочерью права пользования данной жилой площадью. Просила устранить нарушение права и препятствие к осуществлению права пользования жилой благоустроенной однокомнатной квартирой общей полезной площадью 16,14 кв. м и вселить ее и ее дочь на данную жилую площадь.

Решите дело.

Тема 6. Договор аренды зданий и сооружений

1. Существенные условия договора аренды зданий и сооружений.
2. Срок как условие договора аренды зданий и сооружений.

3. Порядок изменения арендной платы.
4. Субаренда.
5. Сохранение права аренды при смене собственника здания или сооружения.
6. Бремя содержания арендованного имущества, риск его случайной гибели или случайного повреждения.
7. Преимущественное право на возобновление аренды зданий и сооружений.

Тема 7. Купля-продажа, аренда земельных участков

1. Земельный участок как объект недвижимости.
2. Границы и площадь земельного участка. Ранее учтенные земельные участки.
3. Земли сельскохозяйственного назначения: особенности правового регулирования.
4. Земельный участок под многоквартирным жилым домом.
5. Приобретение права собственности на земельный участок по договору купли-продажи.
6. Аренда и субаренда земельного участка.
7. Приобретение прав на земельный участок на торгах.

Задача

ООО «Дельта» в 2012 г. взяло в аренду у муниципального образования земельный участок для застройки до марта 2015 г. На нем ООО собиралось к указанному сроку возвести детский сад. Однако здание смогли достроить только до уровня первого этажа, а застройщика признали банкротом. ООО «Дельта» хотело зарегистрировать право собственности на постройку, но сделать это не получилось, так как закончился срок аренды. Городские власти обратились в арбитражный суд с требованием вернуть земельный участок в первоначальном виде в течение 30 дней, поскольку договор аренды прекращен с истечением срока, а у ООО «Дельта» нет права собственности на постройку. ООО «Дельта» возражало против требований о сносе постройки, указывало, что на участке есть объект капитального строительства, поэтому положения ст. 622 ГК РФ (возврат арендованного имущества арендодателю) не могут служить основанием для сноса. Представитель общества также обратил внимание на то, что строительство велось на законных основаниях, в соответствии с договором аренды участка и разрешением, поэтому у ООО «Дельта» есть все основания для признания права собственности на объект, а отказ в регистрации права собственности был незаконным.

Решите дело.

Тема 8. Купля-продажа, аренда предприятия

1. Особенности предприятия как объекта недвижимости.
2. Состав предприятия.
3. Неимущественные права продавца.
4. Отличия договора купли-продажи предприятия от договора купли-продажи зданий и сооружений.
5. Особенности аренды предприятия.
6. Передаточный акт при купле-продаже и аренде предприятия.
7. Государственная регистрация сделок с предприятиями.

Тема 9. Дарение и мена недвижимого имущества

1. Форма договора дарения недвижимого имущества, права и обязанности его сторон.
2. Субъектный состав сторон договора дарения недвижимого имущества.
3. Встречное предоставление по договору дарения недвижимости.
4. Отмена дарения недвижимости.
5. Договор дарения недвижимого имущества как притворная сделка.
6. Дарение недвижимого имущества и завещание: что предпочтительнее в каждом конкретном случае.
7. Договор мены недвижимого имущества. Обмен жилых помещений.

Тема 10. Рента, пожизненное содержание с иждивением

1. Виды рентных договоров и основные различия между ними.

2. Ответственность плательщика ренты при отчуждении переданного под ее выплату недвижимого имущества.
3. Порядок определения выкупной цены по договорам ренты.
4. Особенности субъектного состава рентных договоров.
5. Переход риска случайной гибели и случайного повреждения недвижимого имущества по договорам ренты.
6. Пожизненное содержание с иждивением. Отличия от договора пожизненной ренты.
7. Проблемы определения размера содержания, предоставляемого по договору пожизненного содержания с иждивением.

Тема 11. Залог недвижимого имущества. Закладная

1. Понятие, основание возникновения, особенности и виды залога как способа обеспечения исполнения обязательства.
2. Правовое регулирование ипотеки на основании закона.
3. Правовое регулирование ипотеки на основании договора.
4. Особенности ипотеки отдельных объектов недвижимого имущества.
5. Закладная как ценная бумага и ее оборот.
6. Определение начальной продажной стоимости по договору ипотеки.
7. Порядок проведения торгов по реализации заложенного недвижимого имущества.

Задача

Банк № 1» открыл «Компании № 1» кредитную линию с лимитом в 215 млн. руб. Кредит был выдан под залог недвижимости, принадлежащей «Компании № 2». Впоследствии банк уступил права требования по кредитному договору «Компании № 3». Спустя некоторое время залогодателя – «Компанию № 2» – признали банкротом, ее конкурсный управляющий в ходе инвентаризации выявил имущество, находящееся в залоге у «Компании № 3». При этом управляющий установил, что через полтора года после выдачи кредита «Компания № 2» заключила с банком соглашение, согласно которому они расторгли договор о залоге недвижимости. То есть ипотека, по сути, прекратилась, но значилась в реестре как существующая. «Компания № 2» обратилась в арбитражный суд с иском о признании отсутствующим обременения в виде ипотеки, зарегистрированной в пользу «Компании № 3», и погашении регистрационных записей в отношении ее имущества. Залогодержатель «Компания № 3» возражала против заявленных требований, ссылаясь на п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, устанавливающий публичную достоверность данных, включенных в ЕГРП. Первая инстанция удовлетворила требования истца. Она руководствовалась тем, что при рассмотрении таких споров законодательство не обязывает предварительно обращаться с соответствующим заявлением к госрегистратору. Апелляционная инстанция отменила это решение и отказала в удовлетворении иска. Апелляция указала, что «Банк № 1» и «Компания № 2» не зарегистрировали соглашение о расторжении ипотечного договора в ЕГРП, а значит, этот договор является действующим.

Оцените законность принятых судебных решений.

Тема 12. Договор долевого участия в строительстве

1. Понятие и правовая природа договора долевого участия в строительстве объектов недвижимости.
2. Предмет, стороны и форма договора долевого участия в строительстве. Существенные условия договора.
3. Гарантии качества, предусмотренные договором.
4. Исполнение обязательств по договору долевого участия в строительстве.
5. Передача объектов долевого строительства.
6. Особенности государственной регистрации договора долевого участия в строительстве и права собственности на объекты долевого строительства.
7. Уступка права требования по договору долевого участия в строительстве.

Задача

Застройщик ООО «Стройкомпания» должен был не позднее 31 декабря 2015 г.

передать гражданину Морозову однокомнатную квартиру, а тот обязался оплатить стоимость квартиры в течение трех рабочих дней с момента регистрации договора. Морозов произвел оплату через семь дней с момента регистрации (как только узнал об этом). Между тем застройщик нарушил сроки строительства, фактическая площадь квартиры составила на 1,5% меньше указанной в договоре. В мае 2016 г. ООО «Стройкомпания» потребовало от Морозова уплаты дополнительно 86 260 руб., ссылаясь на положения договора и на нарушение им срока уплаты денежных средств относительно момента регистрации договора (договором было предусмотрено, что в случае нарушения участником долевого строительства сроков оплаты цена квартиры увеличивается), не согласившись при этом с предложением дольщика зачесть в счёт данной доплаты разницу в стоимости квартиры, уменьшенной исходя из фактической площади, и сумму неустойки. В ноябре 2016 г. ООО «Стройкомпания» уведомило Морозова об одностороннем расторжении договора и возвратило деньги. Морозов обратился в суд с иском о признании незаконным одностороннего расторжения договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, об исполнении обязательств по договору, о взыскании неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда и штрафа.

Решите дело.

Тема 13. Приватизация жилых помещений

1. Принципы приватизации.
2. Жилые помещения, не подлежащие приватизации.
3. Особенности приватизации жилых помещений несовершеннолетними и их участие в договоре приватизации.
4. Сохранение права пользования жилым помещением за отказавшимися от участия в приватизации гражданами.
5. Сроки рассмотрения заявления о приватизации. Последствия смерти заявителя после подачи такого заявления, но до государственной регистрации договора.
6. Оспаривание отказа в приватизации.
7. Расторжение договора приватизации и признание его недействительным.

Тема 14. Доверительное управление недвижимостью

1. Понятие договора доверительного управления, его форма и предмет.
2. Момент, с которого договор доверительного управления недвижимостью считается заключенным.
3. Особенности доверительного управления некоторыми видами имущества.
4. Существенные условия договора доверительного управления недвижимым имуществом.
5. Ограничение действий доверительного управляющего.
6. Ответственность доверительного управляющего.
7. Прекращение договора доверительного управления.

Тема 15. Право собственности на самовольную постройку

1. Понятие самовольной постройки и самовольной реконструкции.
2. Проблемы самовольного строительства.
3. Порядок признания права собственности на самовольную постройку.
4. Вопросы, подлежащие разрешению при рассмотрении дела о признании права собственности на самовольную постройку.
5. Применимые к самовольной постройке нормы и правила.
6. Административный и судебный порядок сноса самовольной постройки.
7. Правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации по вопросам признания права собственности на самовольную постройку.

Задача

В 2011 г. гражданка Рахманова купила земельный участок с разрешенным использованием для садоводства на территории садоводческого товарищества, а в 2013 г. завершила строительство дома, чтобы жить там с семьей. Власти согласовали проект

двухэтажного дома, а Рахманова построила трехэтажное здание. Поэтому Росреестр отказал в регистрации права собственности на дом, а местная администрация потребовала признать постройку самовольной и снести ее. Районный суд удовлетворил эти требования, на что Рахманова пожаловалась в областной суд. Она сообщила, что построенный дом – это единственное место для проживания ее многодетной семьи. Областной суд счел, что для сноса недостаточно таких поводов, как отсутствие разрешения и превышение этажности. Уничтожение постройки – крайняя мера, которая применяется в случае, например, угрозы жизни и здоровью. А экспертиза показала, что дом Рахмановой отвечает противопожарным и другим нормам.

Какая судебная инстанция вынесла правильное решение? Является ли в данном случае дом самовольной постройкой? Разрешено ли на садовых участках строить индивидуальные жилые дома для постоянного проживания? Требуется ли разрешение на строительство объектов недвижимости на садовых участках?

Тема 16. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью

1. Порядок и юридические последствия нотариального удостоверения сделки с недвижимостью.
2. Нотариальное удостоверение согласия одного из супругов на совершение сделок с недвижимым имуществом.
3. Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению.
4. Наследование отдельных видов недвижимости.
5. Выморочное имущество и особенности его наследования.
6. Ответственность наследников по обязательствам наследодателя.

Тема 17. Недействительность сделок с недвижимым имуществом

1. Исковая давность по сделкам с недвижимостью.
2. Последствия признания сделки с недвижимостью недействительной.
3. Оспоримые и ничтожные сделки с недвижимостью.
4. Мнимая и притворная сделки.
5. Проблемы занижения цены при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества.
6. Сделки с нарушением порядка одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью.
7. Недействительность сделки при отсутствии нотариально удостоверенного согласия второго супруга на совершение сделки с недвижимостью.

Задача

Пенсионерка Р., страдавшая сосудистым заболеванием мозга, в 2013 г. продала квартиру своему дальнему родственнику гражданину Б. за 3 000 000 руб., который в 2016 г. перепродал квартиру гражданке К. До 2016 г. Р. проживала в этой квартире. После покупки квартиры К. потребовала от Р. освободить жилое помещение. Тогда Р. обратилась в суд с иском о признании данных сделок недействительными, поскольку из-за заболевания в момент совершения сделки не осознавала своих действий. Гражданка К. предъявила встречный иск, требуя признать ее добросовестным приобретателем и оставить ей квартиру. Суд отказал Р. в удовлетворении иска на основании пропуска исковой давности.

Правильное ли решение вынес суд? Есть ли основания для признания сделок недействительными? Является ли гражданка К. добросовестным приобретателем? Каков порядок применения правил об исковой давности?

Тема 18. Способы защиты прав на недвижимое имущество

1. Основания и порядок оспаривания действий (бездействий), решений органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Виндикационный иск в защите прав на недвижимое имущество.
3. Негаторный иск в защите прав на недвижимое имущество.
4. Признание права на недвижимое имущество.

5. Освобождение недвижимого имущества от ареста и исключение из описи арестованного имущества.
6. Подсудность и подведомственность споров о правах на недвижимое имущество и его обременениях.
7. Признание права отсутствующим и применение данного способа защиты.

Задача

Истец Шестаков С. В. обратился в суд с иском к Шестаковой С. В., указав в обоснование своих требований, что 18.06.2002 г. они с ответчицей заключили брак. В браке у них родились два сына. 01.06.2017 г. брак между ними расторгнут. Ими в браке нажито общее имущество, однако письменного соглашения о его разделе они не заключали. В период брака они купили в общую совместную собственность трехкомнатную квартиру общей площадью 67,6 кв. м. Квартира была оформлена на имя ответчицы. Стоимость квартиры составляла 1 420 тыс. рублей. Из этой суммы 480 тыс. руб. вложил Шестаков С. В. Эти деньги он выручил от продажи принадлежащей ему 1/3 доли в праве собственности на трехкомнатную квартиру, которая была бесплатно передана в общую долевую собственность истцу, его отцу Шестакову В. А. и его матери Шестаковой Н. М. на основании договора, заключенного с администрацией Калининского района г. Уфы. 19.02.2008 г. истец, его отец и его мать продали принадлежавшую им квартиру, что подтверждается договором купли-продажи квартиры и актом приема-передачи. Вырученные деньги они как сособственники поделили поровну на три части. Причитающиеся истцу Шестакову С. В. деньги покупатель перечислила со своего рублевого счета в ОАО «Башэкономбанк» на его рублевый счет в ОАО «Башэкономбанк». Затем, когда Шестаков С. В. с ответчицей решили купить спорную квартиру, он снял эти деньги со своего счета и вложил в покупку новой квартиры. Остальную сумму от стоимости квартиры истец и ответчица взяли в кредит в ОАО «Башэкономбанк», что подтверждается представленным кредитным договором (при ипотеке в силу закона). На день рассмотрения спора задолженность по кредиту полностью не погашена. Истец просит суд признать за ним долю в праве собственности на спорную квартиру, так как эта часть оплачена им из его личных средств. В оставшейся части он просит поделить квартиру между ним и ответчицей пополам. В общей сложности истец просит признать за ним доли в праве собственности на данную общую квартиру. В связи с тем, что квартира была приобретена Шестаковыми частично на кредитные средства, после расторжения брака и прекращения совместного хозяйства у них остался общий долг за данную квартиру перед банком. Долг возник на основании кредитного договора (при ипотеке в силу закона). Шестаков С. В. считает, что поскольку общая часть квартиры делится между ним и ответчицей пополам, то и долг по кредиту за эту квартиру перед ОАО «Башэкономбанк» тоже должен быть разделен между ними на две равные доли со дня прекращения между ними брака. Кроме того, в период с 2015 г. по 2017 г. истец оплачивал их общий с ответчицей долг самостоятельно, путем безналичного перечисления денежных средств со своего счета. Основываясь на ст. 325 ГК РФ, истец просит взыскать с ответчицы 1/2 часть от суммы долга, выплаченного им за период с 2015 г. по 2017 г. кредитору ОАО «Башэкономбанк», а именно 182 808,12 руб.

Решите дело.

6.3. Тематика и задания для лабораторных занятий

Лабораторных занятий по плану нет.

6.4. Методические рекомендации для выполнения курсовых работ (проектов)

Курсовых работ (проектов) по плану нет.

7. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

а) основная:

1. Гурьев А. И. Сделки с недвижимостью / А. И. Гурьев. – М. : Лаборатория книги, 2010. - [Электронный ресурс]. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96821>
2. Колесов Р. Н. Сделки с недвижимостью : учеб.-метод. пособие [Электронный ресурс] / Р. Н. Колесов, А. Г. Сироткин. - Электрон. текст. данные. - Кострома : КГУ, 2017. – Электронная библиотека КГУ.
3. Настольная книга нотариуса : в 4 т. / Центр нотариальных исследований при Федеральной нотариальной палате ; под ред. И.Г. Медведева. – М.: Статут, 2012. - Т. 2. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. - [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=452640>

б) дополнительная:

1. Михайлов Ю.М. Ваша недвижимость: все варианты законного решения жилищного вопроса : практическое пособие / Ю.М. Михайлов. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2014. [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=253695>
2. Петрушкин, В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости : монография / В.А. Петрушкин ; науч. ред. В.В. Витрянский. – М. : Статут, 2014. - 285 с. - [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=450783>
3. Сборник разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации по применению земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью / Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Школа права «СТАТУТ» ; сост. О.В. Волошин. - 3-е изд., расш. – М. : Статут, 2015. - [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=448161>
4. Шустова Ю. Правомерность и законность сделок с недвижимостью / Ю. Шустова. - Москва : Лаборатория книги, 2010. - [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=97033>

в) основные нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.
5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.
6. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.
7. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный

ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.

8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.

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

Информационно-образовательные ресурсы:

1. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
2. Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/>.

3. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа : <https://rosreestr.ru/site/>.

Электронные библиотечные системы:

1. ЭБС «Университетская библиотека online»
2. ЭБС «Znanium»
3. Электронная библиотека КГУ

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

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения
Аудитория лекционного типа, аудитория для проведения занятий семинарского типа	проектор, системный блок, акустическая система, доска, посадочные места по числу студентов, рабочее место преподавателя	Лицензионное программное обеспечение не используется
Электронный читальный зал, корп. «Б1», ауд. 202	Оборудованные компьютерной техникой читательские места	Справочно-правовая система КонсультантПлюс