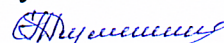


МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ И. Т. ТРУБИЛИНА»

ФАКУЛЬТЕТ ЮРИДИЧЕСКИЙ

УТВЕРЖДАЮ

Декан юридического
факультета



профессор С.А. Куемжиева

« 29 » _____ 2023 г.



Рабочая программа дисциплины

Правовое регулирование рынка недвижимости

Направление подготовки
40.03.01 Юриспруденция

Направленность
Гражданско-правовая

Уровень высшего образования
бакалавриат

Форма обучения
Очная, очно-заочная

**Краснодар
2023**

(для набора 2023 года)

Рабочая программа дисциплины «Правовое регулирование рынка недвижимости» разработана на основе ФГОС ВО – бакалавриат по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 13 августа 2020 г. № 1011.

Авторы:
старший преподаватель,
кафедры гражданского права



А. Б. Кончаков

Рабочая программа обсуждена и рекомендована к утверждению решением кафедры гражданского права от 18.04.2023 г., протокол № 12

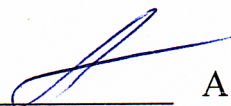
Заведующий кафедрой гражданского права, доктор юридических наук, профессор



В.П. Кмышанский

Рабочая программа одобрена на заседании методической комиссии юридического факультета, протокол от 18.05.2023 г. № 8

Председатель
методической комиссии,
доктор юридических наук, профессор



А.А. Сапфирова

Руководитель
основной профессиональной
образовательной программы,
кандидат юридических наук, доцент



Э.А. Гряда

1 Цель и задачи освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Правовое регулирование рынка недвижимости» является формирование у студентов целостного представления о освоении студентами теоретических знаний в области правового регулирования рынка недвижимого имущества, получение теоретических знаний, практических умений и навыков по применению нормативных правовых актов, регулирующих отношения, возникающие в области правового регулирования рынка недвижимого имущества, формирование общекультурных и профессиональных компетенций, необходимых и достаточных для: осуществления нормотворческой и правоприменительной профессиональной деятельности; осуществления экспертно-консультационной деятельности по вопросам правового регулирования рынка недвижимого имущества.

Задачи дисциплины

- формирование способности организовывать предоставление услуг, связанных с приобретением, ограничением, прекращением прав на объекты недвижимости;
- формирование способности организовывать систему внутреннего контроля качества предоставляемых услуг, оценки состояния условий труда работников.

2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения ОПОП ВО

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

ПК-6 – способен осуществлять руководство агентством недвижимости.

3 Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

«Правовое регулирование рынка недвижимости» является дисциплиной части, формируемой участниками образовательных отношений ОПОП ВО подготовки обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, «Гражданско-правовая».

4 Объем дисциплины (72 часа, 2 зачетные единицы)

Виды учебной работы	Объем, часов	
	Очная	Очно-заочная
Контактная работа	37	15
в том числе:		
— аудиторная по видам учебных занятий	36	14
— лекции	12	6
— практические	24	8
- лабораторные	—	—
— внеаудиторная	1	1
— зачет	1	1
— экзамен	—	—
— защита курсовых работ (проектов)	—	—
Самостоятельная работа	35	57
в том числе:		
— курсовая работа (проект)	—	—
— прочие виды самостоятельной работы	35	57

Виды учебной работы	Объем, часов	
	Очная	Очно-заочная
Итого по дисциплине	72	72
в том числе в форме практической подготовки	–	–

5 Содержание дисциплины

По итогам изучаемой дисциплины студенты (обучающиеся) сдают зачет.

Дисциплина изучается на 4 курсе, в 8 семестре по учебному плану очной формы обучения, на 5 курсе, в 9 семестре по учебному плану очно-заочной формы обучения.

Содержание и структура дисциплины по очной форме обучения

№ п / п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки*	Самостоятельная работа
1	Тема 1. Правоотношения на рынке недвижимого имущества 1. Источники правового регулирования оборота недвижимого имущества 2. Виды правоотношений, возникающих на рынке недвижимости, их общая характеристика 3. Субъекты правоотношений 4. Объекты правоотношений	ПК -6	8	2	–	4	–	–	–	7
2	Тема 2. Рынок недвижимости 1. Понятие, сущность, инфраструктура 2. Место в системе рынков 3. Источники правового регулирования	ПК -6	8	2	–	4	–	–	–	7
3	Тема 3. Недвижимое имущество как объект гражданских прав 1. Понятие и признаки недвижимого имущества 2. Виды недвижимого имущества	ПК -6	8	2	–	6	–	–	–	7

№ п / п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки*	Самостоятельная работа
	(земельные участки и другие природные ресурсы, здания и сооружения, помещения, предприятие как объект гражданских прав, делимые и неделимые недвижимые вещи, простые и сложные недвижимые вещи, главная недвижимая вещь и принадлежность, преобразование недвижимых вещей). 3. Государственный учет недвижимого имущества, его задачи и организация 4. Техническое описание недвижимых вещей 5. Виды технической документации, ее юридическое значение									
4	Тема 4. Особенности правового регулирования отдельных сделок с недвижимым имуществом 1. Договор купли-продажи Недвижимости 2. Договор аренды недвижимости 3. Договор доверительного управления недвижимым имуществом 4. Договор лизинга недвижимости 5. Договор об ипотеке	ПК -6	8	4	-	6	-	-	-	7

№ п / п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)							
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки*	Самостоятельная работа	
5	Тема 5. Защита прав на недвижимое имущество 1. Понятие и принципы защиты гражданских прав на недвижимость 2. Общая характеристика способов защиты прав на недвижимое имущество 4. Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимость 5. Применение последствий недействительности сделки с недвижимостью 6. Оспаривание государственной регистрации как особый способ защиты прав на недвижимость	ПК-6	8	2	–	4	–	–	–	7	
	Курсовая работа(проект)	–	–	–							–
Итого				12	–	24	–	–	–	35	

Содержание и структура дисциплины по очно-заочной форме обучения

№ п / п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки*	Самостоятельная работа
1	Тема 1. Правоотношения на рынке недвижимого имущества 1. Источники правового регулирования оборота	ПК-6	9	2	–	2	–	–	–	10

№ п / п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки*	Самостоятельная работа
	<p>недвижимого имущества</p> <p>2.Виды правоотношений, возникающих на рынке недвижимости, их общая характеристика</p> <p>3.Субъекты правоотношений</p> <p>4.Объекты правоотношений</p>									
2	<p>Тема 2. Рынок недвижимости</p> <p>1. Понятие, сущность, инфраструктура</p> <p>2. Место в системе рынков</p> <p>3.Источники правового регулирования</p>	ПК-6	9	-	-	2	-	-	-	10
3	<p>Тема 3. Недвижимое имущество как объект гражданских прав</p> <p>1. Понятие и признаки недвижимого имущества</p> <p>2. Виды недвижимого имущества (земельные участки и другие природные ресурсы, здания и сооружения, помещения, предприятие как объект гражданских прав, делимые и неделимые недвижимые вещи, простые и сложные недвижимые вещи, главная недвижимая вещь и принадлежность, преобразование недвижимых вещей).</p> <p>3.Государственный учет недвижимого имущества, его задачи и организация</p> <p>4.Техническое описание недвижимых вещей</p>	ПК-6	9	2	-	2	-	-	-	10

№ п / п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки*	Самостоятельная работа
	5. Виды технической документации, ее юридическое значение									
4	Тема 4. Особенности правового регулирования отдельных сделок с недвижимым имуществом 1. Договор купли-продажи Недвижимости 2. Договор аренды недвижимости 3. Договор доверительного управления недвижимым имуществом 4. Договор лизинга недвижимости 5. Договор об ипотеке	ПК-6	9	2	-	2	-	-	-	10
5	Тема 5. Защита прав на недвижимое имущество 1. Понятие и принципы защиты гражданских прав на недвижимость 2. Общая характеристика способов защиты прав на недвижимое имущество 4. Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимость 5. Применение последствий недействительности сделки с недвижимостью 6. Оспаривание государственной регистрации как особый способ защиты	ПК-6	9	-	-	-	-	-	-	17

№ п / п	Тема. Основные вопросы	Формируемые компетенции	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						
				Лекции	в том числе в форме практической подготовки	Практические занятия	в том числе в форме практической подготовки	Лабораторные занятия	в том числе в форме практической подготовки *	Самостоятельная работа
	прав на недвижимость									
	Курсовая работа(проект)	–	–							–
Итого				6	–	8	–	–	–	57

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

Правовое регулирование рынка недвижимости : метод. указания / сост. А. Б. Кончаков. – Краснодар : КубГАУ, 2023. – 25 с. Режим доступа: <https://edu.kubsau.ru/course/view.php?id=125> Образовательный портал КубГАУ, кафедра гражданского права, № 71.

7 Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации

7.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП ВО

Номер семестра*	Этапы формирования и проверки уровня сформированности компетенций по дисциплинам, практикам в процессе освоения ОПОП ВО
ПК-6 – способность осуществлять руководство агентством недвижимости	
4	Правоприменительная (производственная) практика
6	Трудовые споры
6	Защита трудовых прав
8	Правовое регулирование рынка недвижимости
8	Способы защиты прав на недвижимое имущество
8	Подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена

* номер семестра соответствует этапу формирования компетенции

7.2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкалы оценивания

Планируемые результаты освоения компетенции (индикаторы достижения компетенции)	Уровень освоения				Оценочное средство
	неудовлетворительно (минимальный не достигнут)	удовлетворительно (минимальный пороговый)	хорошо (средний)	отлично (высокий)	
ПК-6 – способность осуществлять руководство агентством недвижимости					
ПК-6.1.	Уровень	Минимально	Уровень	Уровень	устный опрос,

Планируемые результаты освоения компетенции (индикаторы достижения компетенции)	Уровень освоения				Оценочное средство
	неудовлетворительно (минимальный не достигнут)	удовлетворительно (минимальный пороговый)	хорошо (средний)	отлично (высокий)	
<p>Организует предоставление услуг, связанных с приобретением, ограничением, прекращением прав на объекты недвижимости.</p> <p>ПК-6.2. Организует систему внутреннего контроля качества предоставляемых услуг, оценки состояния условий труда работников.</p> <p>ПК-6.3. Разрабатывает предложения по подбору персонала и по повышению профессионального уровня работников.</p>	<p>знаний ниже минимальных требований, имели место грубые ошибки</p> <p>При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения, имели место грубые ошибки, не продемонстрированы базовые навыки</p>	<p>допустимый уровень знаний, допущено много негрубых ошибок.</p> <p>Продемонстрированы основные умения, решены типовые задачи.</p> <p>Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами</p>	<p>знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, допущено несколько негрубых ошибок.</p> <p>Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с негрубыми ошибками, продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач</p>	<p>знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок.</p> <p>Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными несущественными недочетами, продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач</p>	<p>тест, компетентно-ориентированная задача (ситуационная), вопросы и задания к зачету</p>

7.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения ОПОП ВО

ПК-6 – способность осуществлять руководство агентством недвижимости

*Для текущего контроля
Устный опрос*

Вопросы для устного опроса:

1. Источники правового регулирования оборота недвижимого имущества
2. Виды правоотношений, возникающих на рынке недвижимости, их общая характеристика
3. Субъекты правоотношений
4. Объекты правоотношений
5. Понятие и признаки недвижимого имущества Виды недвижимого имущества
6. Государственный учет недвижимого имущества, его задачи и организация
7. Техническое описание недвижимых вещей
8. Виды технической документации, ее юридическое значение
9. Правовое регулирование рынка недвижимого имущества, как комплексный правовой институт
10. Рынок недвижимости: понятие, сущность, инфраструктура, место в системе рынков, источники правового регулирования
11. Договор купли-продажи недвижимости
12. Договор аренды недвижимости
13. Договор доверительного управления недвижимым имуществом
14. Договор лизинга недвижимости
15. Договор об ипотеке
16. Понятие и принципы защиты гражданских прав на недвижимость
17. Общая характеристика способов защиты прав на недвижимое имущество
18. Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимость
19. Применение последствий недействительности сделки с недвижимостью
20. Оспаривание государственной регистрации как особый способ защиты прав на недвижимость
21. Понятие иска об устранении нарушений, не связанных с лишением владения.
22. Общая характеристика иска об устранении нарушений, не связанных с лишением владения
23. Элементы негаторного иска
24. Стороны иска об устранении нарушений, не связанных с лишением владения
25. Особенности рассмотрения и разрешения негаторного иска
26. Соотношение негаторного и виндикационного исков
27. Общая характеристика иска об освобождении недвижимого имущества от наложения ареста (исключения из описи) как способ защиты права собственности на недвижимость
28. Особенности рассмотрения и разрешения иска об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи)
29. Стороны по иску об освобождении недвижимого имущества от наложения ареста (исключения из описи)
30. Меры обеспечения иска об освобождении недвижимого имущества от наложения ареста (исключения из описи)

Тест

Пример вопроса к тестированию

Формой защиты прав на недвижимое имущество является:

- A. публикация решения суда
- B. компенсация морального вреда
- C. предъявление вещно-правового иска

Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Пример компетентностно-ориентированной задачи (ситуационной):

Кирпичников получил по наследству жилой дом, который требовал капитального ремонта. Кирпичников произвел капитальный ремонт, перепланировал дом, пристроил к нему две террасы (летнюю и зимнюю), провел в доме паровое отопление.

Вскоре после окончания работ Морозов предъявил к Кирпичникову иск о признании права собственности на дом и выселении его из дома. В обоснование иска Морозов ссылался на то, что в свое время он был незаконно привлечен к уголовной ответственности и осужден с конфискацией имущества, в том числе и дома. В период его отсутствия орган местного самоуправления, в ведение которого перешел дом, продал его отцу Кирпичникова. Ныне Морозов полностью реабилитирован и желает поселиться в доме.

Кирпичников иска не признал. Он пояснил суду, что живет в доме с детских лет, получил дом по наследству, затратил на ремонт и благоустройство дома все свои сбережения и другой площади для проживания не имеет. Что касается Морозова, то он как реабилитированный получил от государства квартиру, и дом ему не нужен. Квартиру Морозов приватизировал. *Разберите доводы сторон и решите дело.*

Для промежуточного контроля

Вопросы к зачету:

1. Правовые отношения на рынке недвижимости. Виды правоотношений, их субъекты.
2. Законодательство Российской Федерации о недвижимости.
3. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Виды недвижимых вещей.
4. Принцип единого объекта, его значение для правоприменительной практики.
5. Земельные участки и другие природные ресурсы как объекты гражданских прав.
6. Здания и сооружения как объекты гражданских прав.
7. Помещения как объект гражданских прав. Виды помещений.
8. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме.
9. Предприятие как объект гражданских прав.
10. Техническое описание недвижимости. Виды технической документации.
11. Кадастровый номер, его значение и структура. Присвоение кадастровых номеров.
12. Возникновение прав на вновь создаваемое недвижимое имущество. Незавершенные строительством объекты.
13. Самовольная постройка. Признание права на самовольную постройку.
14. Ограничения прав на недвижимое имущество: понятие, виды.
15. Сервитут: понятие, порядок установления. Виды сервитутов.
16. Ипотека: понятие и основания возникновения. Договор об ипотеке. Государственная регистрация ипотеки. Обращение взыскания на заложенную недвижимость.
17. Продажа недвижимости. Предмет и форма договора продажи недвижимости. Права на земельный участок при продаже, находящейся на нем недвижимости. Государственная регистрация перехода прав на недвижимость.
18. Продажа предприятий. Предмет и форма договора продажи предприятия. Права кредиторов при продаже предприятия. Государственная регистрация договора и перехода прав на предприятие.
19. Аренда зданий и сооружений. Форма и государственная регистрация договора аренды. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения. Аренда помещений.
20. Аренда предприятий. Предмет и форма договора аренды предприятия. Права кредиторов при аренде предприятия. Государственная регистрация договора аренды предприятия. Возврат арендованного предприятия.

21. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, его структура и содержание.
22. Основные мировые системы укрепления прав на недвижимое имущество. Становление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в России.
23. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
24. Документы, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
25. Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Права, подлежащие государственной регистрации.
26. Значение государственной регистрации сделок. Соотношение понятий «государственная регистрация сделки» и «форма сделки». Сделки, подлежащие государственной регистрации.
27. Стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
28. Приостановление государственной регистрации: основания, процедура, последствия.
29. Отказ в государственной регистрации, отказ в приеме документов на государственную регистрацию: основания, процедура, последствия.
30. Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости: основания, условия, процедура.
31. Понятие реконструкции объектов капитального строительства по действующему законодательству.
32. Правовое регулирование услуг на рынке недвижимости.
33. Условия применения вещно-правовых средств защиты; значение наличия вещного права для его защиты.
34. Понятие виндикационного иска.
35. Понятие и содержание защиты прав на недвижимое имущество. Субъекты и объекты защиты прав на недвижимое имущество
36. Защита вещных прав средствами, отличными от вещно-правовых. Самозащита вещных прав.
37. Расчеты при виндикации.
38. Иск о признании права собственности. Соотношение исков о признании и преобразовательных исков.
39. Иски об оспаривании зарегистрированного права и о признании права отсутствующим. Проблема отрицательных исков о признании.
40. Исковая давность по искам о защите права собственности, не связанным с лишением владения.
41. Способы защиты ограниченных вещных прав.
42. Особенности защиты прав государственных и муниципальных предприятий и учреждений.
43. Защита прав застройщиков и пользователей.
44. Защита сервитутных прав.
45. Защита прав залогодержателя.
46. Проблема петиторной защиты законного владения.
47. Понятие и условия приобретательной давности.
48. Защита давностного владельца в течение срока давности.
49. Возможность применения иска давностного владельца собственником.
50. Применение к иску давностного владельца правил о виндикации и ее ограничении.

51. Соотношение вещных и обязательственных требований. Возможность защиты вещных прав путем предъявления обязательственных требований.
52. Защита вещных прав в договорных обязательствах.
53. Использование требований из неосновательного обогащения и из причинения вреда в целях защиты вещных прав.
54. Истребование денег и ценных бумаг на предъявителя. Восстановление прав по ценным бумагам.
55. Доказывание права собственности истца.
56. Виндикация имущества, находящегося в общей собственности.
57. Виндикация государственного и муниципального имущества.
58. Условия применения вещно-правовых средств защиты; значение наличия вещного права для его защиты.
59. Влияние абсолютности вещных прав на их защиту.
60. Влияние характеристик объектов вещных прав на их защиту.

Задания для зачета

Задание 1. Терехову и Губановой принадлежит дом в Туле. Терехов занимает первый этаж дома, а Губанова - второй. В доме печное отопление. Дымоход от печи из помещения Терехова выведен в общий стояк, установленный в помещении Губановой. Губанова потребовала, чтобы Терехов вывел дымоход своей печи по наружной стенке. Терехов ответил на это отказом, после чего Губанова закрыла дымоход.

Терехов предъявил к Губановой иск об обязанности ее восстановить дымоход и в дальнейшем не чинить ему, Терехову, препятствий в пользовании дымоходом. В обоснование своих требований истец представил суду заключение пожарной охраны, которая возражала против вывода дымохода по наружной части здания.

Какое решение должен вынести суд?

Задание 2. Супруги Звонаревы с двумя малолетними детьми занимали трехкомнатную квартиру, полученную в социальный наем. В дальнейшем квартира была приватизирована в общую собственность супругов и их детей. Вскоре после приватизации квартиры супруги стали вести паразитический образ жизни - нигде не работали, пьянствовали, воспитанием детей не занимались. Жили за счет поселения в квартире командировочных, которые постоянно менялись. Родительских прав Звонаревы, однако, лишены не были. Звонаревы обратились в орган опеки и попечительства за разрешением на продажу квартиры. Намерение продать квартиру мотивировали тем, что в городе дети часто болеют и им необходимо жить в сельской местности в более благоприятных климатических условиях. Разрешение на продажу квартиры было дано, хотя никакого обследования ни состояния квартиры, ни положения детей не производилось. Договор купли-продажи квартиры зарегистрирован в установленном порядке, а Звонаревы вместе с детьми выписаны из квартиры.

Семья Звонаревых поселилась за городом во времянке до подыскания другого жилья. Покупатель квартиры Звонаревых умер. Квартира перешла к его наследникам, которые продали ее другому лицу. Деньги, вырученные за квартиру, Звонаревы пропили, а другого жилья так и не приобрели. Собственник времянки потребовал от Звонаревых освободить ее, поскольку платить за проживание им было нечем.

После этого Звонаревы предъявили иск к новому покупателю квартиры о ее возврате, ссылаясь на то, что продажа квартиры была совершена ими с нарушением прав и интересов детей, а разрешение на продажу они получили, дав взятку инспектору органа опеки и попечительства.

Ответчик - покупатель квартиры иска не признал, поскольку приобрел квартиру за плату и добросовестно, полагаясь на достоверность записей о квартире в реестре прав. К тому же квартира, прежде чем попасть к нему, прошла через несколько лиц.

К участию в деле привлечен орган опеки и попечительства. В защиту интересов детей Звонаревых выступил прокурор.

Решите дело.

Задание 3. Собственник нежилого здания НПАО «Квартет» (арендодатель) и ООО «Мираж» (арендатор) 1 марта 2019 г. подписали между собой договор аренды здания сроком на 10 лет. Согласно договору, здание подлежало передаче арендатору путем оформления акта приемки-передачи после государственной регистрации договора.

Государственная регистрация договора была осуществлена в установленном порядке 15 июня 2019 г. Однако при оформлении акта приема - передачи здания было установлено, что на основании договора аренды, заключенного 1 апреля 2019 г. сроком на два месяца, здание уже передано другому арендатору - производственному кооперативу «Витязь». По истечении двухмесячного срока аренды 31 мая 2019 г. кооператив заявил о своем преимущественном праве на продление договора.

Собственник здания пояснил, что здание было им сдано в краткосрочную аренду, поскольку срок регистрации ранее заключенного договора затянулся и ему необходимо было поправить свое финансовое положение. Условие о возможности расторжения договора в одностороннем порядке в тексте краткосрочного договора аренды указано не было, поэтому собственник решил не предпринимать какие-либо действия по его освобождению, опасаясь предъявления к нему иска о возмещении убытков.

ООО «Мираж» предъявило к кооперативу виндикационный иск, требуя передать ему здание.

Кооператив возражал против заявленных требований, утверждая, что ООО «Мираж» не является ни собственником, ни фактическим владельцем, ни юридическим владельцем здания, следовательно, не обладает правом на предъявление виндикационного иска.

Решите дело.

Задание 4. ООО «Черная лиса» заключило договор купли-продажи принадлежащего ему нежилого помещения с предпринимателем Быковым. Одновременно с подписанием договора 21 декабря 2016 г. стороны подписали акт приемки-передачи указанного помещения и договорились, что документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на указанное помещение, они подадут в регистрирующий орган после 15 января 2017 г.

3 января 2017 г. Быков занял нежилое помещение, разместив там принадлежащее ему оборудование.

19 января 2017 г. ООО «Черная лиса» заключило договор купли-продажи того же помещения с индивидуальным предпринимателем Армиевым, которому было неизвестно о совершенной ранее сделке. В подтверждение факта существования права собственности на указанное помещение ООО «Черная лиса» предоставило Армиеву выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

26 января 2017 г. право собственности Армиева на приобретенное нежилое помещение было зарегистрировано в Едином государственном реестре.

30 января 2017 г. Быков обратился в арбитражный суд с требованием о признании недействительным договора купли-продажи помещения, заключенного между ООО «Черная лиса» и Армиевым.

Армиев предъявил встречный иск к Быкову об освобождении помещения как принадлежащего ему на праве собственности.

Решите дело.

Задание 5. В 2009 году Ярцев получил квартиру в порядке наследования по завещанию после смерти тети. В конце 2016 года он обещал соседке по квартире Никитиной подарить ее сыну к окончанию им школы унаследованный им дом, а в 2019 году договор был надлежащим образом оформлен. Через два года Ярцев отказался от исполнения договора, заявив, что в результате рождения третьего ребенка его семейное положение изменилось настолько, что он не может предоставлять Никитиной с сыном

возможность пользования жилым домом, и поменял запоры на воротах и дверные замки в доме. Против исполнения договора была и супруга Ярцева. Никитина предъявила иск о понуждении к исполнению договора, а также потребовала возмещения причиненного ей и ее сыну морального вреда. При этом она указала, что независимо от изменения семейного положения имущественное положение дарителя не изменилось, и он не нуждается в этом доме, а она с сыном в течение нескольких лет проживала в летнее время в спорном жилом доме и произвела определенные материальные затраты на его благоустройство. *Решите спор.*

Задание 6. ООО «Калета» арендовало у жилищно-строительного кооператива (ЖСК) подвальное помещение для размещения торгового склада. Через месяц из-за неисправностей канализационных труб, находившихся в подвале, оно оказалось залитым, и арендатору был причинен материальный ущерб в сумме 5 млн руб. Акционерное общество обратилось к ЖСК с требованием о возмещении ущерба. Арендодатель отказался удовлетворить это требование, ссылаясь на то, что подвальное помещение находилось во владении и пользовании арендатора и ЖСК не мог знать о неисправностях канализационных труб. *Как следует решить спор?*

Задание 7. Государственное учреждение «НИИ «Артенно» сдало в аренду коммерческой организации отдельно стоящее здание сроком на два года без права выкупа. Узнав об этом в момент, когда соответствующий договор был представлен на регистрацию, Комитет по управлению государственным имуществом потребовал, чтобы НИИ немедленно расторг договор, поскольку, по мнению комитета, только он вправе сдавать в аренду имущество, являющееся государственной собственностью. В свою очередь, регистрирующий орган приостановил государственную регистрацию договора. НИИ отказался расторгнуть договор и обратился за консультацией к частнопрактикующему юристу, который посоветовал обжаловать действия регистрирующего органа в суд.

Разрешите возникший спор. Каков порядок сдачи в аренду государственного имущества, закрепленного или не закрепленного за государственным предприятием (учреждением)? Изменится ли решение, если срок договора аренды будет равен трем месяцам?

Задание 8. Акционерное общество «Пенталь» передало в пользование Артанову два нежилых помещения в здании дирекции, однако договор аренды сроком на девять месяцев был подписан только через шесть месяцев после фактической передачи помещений. Ссылаясь на то, что договорные отношения между АО и Артановым возникли только со дня подписания договора, Артанов начал платить за аренду помещений лишь с момента подписания договора, а за предыдущие шесть месяцев платить отказался.

При рассмотрении спора о взыскании арендной платы в арбитражном суде Артанов заявил, что арендная плата в заключенном договоре была установлена с учетом того, что он не будет платить за первые шесть месяцев аренды. В свою очередь АО предоставило документы, подтверждающие использование Артановым помещений в течение спорных шести месяцев (договор на охрану имущества, находившегося в указанных помещениях, заключенный фермером с одним из охранных предприятий).

Какое решение должен вынести суд? Изменится ли решение, если Артанов взял эти помещения в аренду у своего соседа Петрова?

Задание 9. Комитет по управлению городским имуществом сдал в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Мягкая игрушка» под производственные нужды двухэтажное здание сроком на 25 лет. Одновременно на тот же срок был заключен договор аренды земельного участка, на котором расположено указанное здание. Оба договора были зарегистрированы в установленном законом порядке.

Через год комитет обратился к обществу с иском о расторжении договора аренды здания в связи с неуплатой арендной платы более чем за пять месяцев подряд. Общество

возражало против иска, ссылаясь на то, что здание ему не было передано, а именно не был составлен акт приема-передачи, хотя в здание оно въехало. Иск тем не менее был удовлетворен. Однако после этого общество установило на арендуемом им земельном участке, который со всех сторон окружал здание, высокий забор и отказалось пропускать новых арендаторов. Комитет обратился в юридическую фирму с просьбой разъяснить, как ему в таком случае поступать.

Дайте ответ за юридическую фирму, исходя из того, что арендная плата по договору аренды земельного участка уплачивается обществом исправно.

Задание 10. АО «Белка» сдало в аренду АО «Красный лист» склад без указания срока договора. Этот склад находился на земельном участке, полученном в свое время АО «Красный лист» в постоянное (бессрочное) пользование. Во время действия договора АО «Красный лист» с согласия АО «Белка» переоборудовало овощехранилище под магазин, а в дальнейшем, уже без согласия колхоза, магазин был разобран и использован арендатором в качестве строительного материала для постройки на том же земельном участке жилого дома. Иск АО «Белка» к АО «Красный лист» о возврате склада был удовлетворен судом со ссылкой на обязанность арендатора возвратить имущество и возместить арендодателю убытки, причиненные данному имуществу.

Обжалуя вынесенное судом решение, ответчик указывал, что так как прежнего имущества уже не существует, а постройка жилого дома, который к моменту судебного разбирательства уже был заселен, обошлась ему довольно дорого, в иске следует отказать. К тому же договор аренды склада нигде не был зарегистрирован.

Определите, какую позицию должен занять вышестоящий суд.

Задание 11. Выезжая на постоянное место жительства за границу, Юшина обратилась в агентство по управлению недвижимостью с просьбой наиболее эффективно использовать в ее интересах принадлежащее ей ателье. Работник агентства объяснил Юшиной, что для оказания такого рода услуги агентство по выбору Юшиной может заключить с ней либо договор поручения, либо агентский договор, либо договор доверительного управления имуществом, либо договор на управление ателье как организацией.

Юшина попросила объяснить ей разницу между этими договорами. Какой ответ должен дать работник агентства?

Задание 12. Находящаяся в муниципальной собственности города гостиница «Мост» не приносила никакого дохода из-за неумелого управления гостиницей. Поэтому местная администрация передала гостиницу в доверительное управление ПАО «Тинор», которое с энтузиазмом взялось за реконструкцию здания гостиницы. Однако и после реконструкции доходы от эксплуатации гостиницы не покрывали расходов по ее содержанию. Более того, ПАО «Тинор» не смогло рассчитаться по долгам с подрядчиком, с которым заключило договор на реконструкцию здания гостиницы, указав в нем, что действует в качестве доверительного управляющего. Подрядчик обратился в суд с иском к местной администрации города о взыскании задолженности по выполненным работам.

Суд удовлетворил исковые требования подрядчика. При этом взыскание было обращено на гостиницу «Мост», которая была продана с публичных торгов. После этого местная администрация обратилась с иском в суд к ПАО «Тинор» о возмещении убытков, причиненных утратой переданного в доверительное управление имущества. ПАО «Тинор» иск не признало и предъявило встречный иск о возмещении расходов, произведенных им при доверительном управлении гостиницей, а также выплате вознаграждения как доверительному управляющему. Суд отказал как в иске местной администрации, так и во встречном иске ПАО «Тинор».

Дайте оценку вынесенным судебным решениям.

Задание 13. К адвокату на консультацию явилась Алтуфьева и пояснила, что она, будучи гражданкой Испании, приехала в Москву на похороны своего родственника, единственной наследницей которого она является. В связи с необходимостью срочного

возвращения в Испанию, Алтуфьева хотела выяснить, имеет ли она возможность сейчас (до выдачи ей свидетельства о праве на наследство) совершить в Москве сделки купли-продажи перешедшего к ней по наследству имущества, так как покупатели у нее уже есть. Алтуфьева также поинтересовалась, как ей следует оформить предстоящие сделки, и сообщила, что она хотела бы продать:

1) недостроенный коттедж в Зеленогорске с возложением на покупателя обязанности погасить задолженность по платежам строительной компании и передачей покупателю права получения, заказанного и оплаченного санитарно-технического оборудования для коттеджа;

2) дачу в Крыму, принадлежавшую наследодателю.

Какие разъяснения должен дать Алтуфьевой адвокат?

Задание 14. Летом Сурков купил у Ложкиной дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, то обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Одуванчиков с семьей. Одуванчиков сообщил, что летом прошлого года он заключил с Ложкиной договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Сурковым не имеет.

Сурков обратился с претензиями к Ложкиной, но последний заявил, что Сурков знал о том, что Ложкина систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Суркова интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Ложкина сообщила, что Суркова вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Ложкиной и его бывшей женой, вступившему в силу до регистрации договора купли-продажи дачи, она была передана мужу Ложкиной. Сурков обратился за помощью к адвокату. *Какие разъяснения ему следует дать?*

Задание 15. Организация-арендодатель, не получив от арендатора в установленный срок арендную плату, воспользовалась своим правом на удержание товаров, принадлежащих арендатору и хранящихся в арендуемом помещении. Поскольку задолженность по арендной плате не была погашена в течение последующих шести месяцев, арендодатель решил реализовать продовольственные товары (срок годности которых истек), с тем чтобы возместить из вырученной суммы арендные платежи.

Увидев рекламное объявление о продаже, к арендодателю и арендатору обратилась фирма - поставщик данных продовольственных товаров и потребовала вернуть товар ей, так как последний не был оплачен покупателем (арендатором) в установленный договором поставки срок.

Подлежит ли удовлетворению требование поставщика? Какие еще требования могут быть предъявлены поставщиком к покупателю? Изменится ли решение, если будет установлено, что неоплаченные товары являются только первой их партией по договору поставки, а в своем требовании о возврате товара поставщик сообщил и об отказе осуществлять исполнение договора поставки в дальнейшем?

Задание 16. Брагин продал Семенову жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Семенов вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Брагин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него.

Наследники Брагина потребовали выселения Семенова, утверждая, что заключенный им с Брагиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Семеновым денежную сумму они готовы вернуть.

Семенов обратился в юридическую консультацию с просьбой разъяснить ему, действителен ли заключенный им договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и земельный участок.

Задание 17. Шаповалов купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаповалов предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ.

Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы.

Подлежит ли иск Шаповалов удовлетворению?

Задание 18. Гражданин Фролов решил купить у гражданина Кругова дачу с земельным участком. После составления договора купли-продажи они за регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации договора. В регистрации было отказано по причине, что договор нотариально не удостоверен, а земельный участок не имеет кадастрового номера. *Правомерен ли отказ? С какого момента переходит право собственности при отчуждении недвижимого имущества, в частности при отчуждении по договору купли-продажи? Решите дело.*

Задание 19. Михайлик, на иждивении которого после гибели родителей находились две малолетние сестры, продал Тинов трехкомнатную квартиру, перешедшую к ним по наследству от отца. Сделка была совершена по инициативе Тинова, знавшего о тяжелом материальном положении Михайлик и его сестер. На вырученные от продажи средства Михайлик с сестрами приобрели двухкомнатную квартиру.

Спустя полтора года Михайлик выяснил, что проданная им квартира оценивалась на рынке в тот период значительно выше той суммы, которая была уплачена Тиновым. Михайлик предъявил в суде иск о признании сделки недействительной, мотивируя свое требование тем, что Тинов воспользовался тяжелым материальным положением Михайлик и его малолетних сестер. В судебном заседании выяснилось, что Тинов был осведомлен о ценах на квартиры, поскольку возглавлял одно из агентств по продаже недвижимости. *Решите дело.*

Задание 20. Милехин, увидев рекламу о строительстве элитного жилого дома в центре Краснодара, заключил договор долевого участия в строительстве. В договоре подробно оговаривались требования к квартире: этажность, планировка, площадь, оборудование, ориентирование окон и т.п. После завершения строительства Милехин въехал в построенную квартиру.

Через некоторое время выяснилось, что квартира расположена в доме, находящемся в непосредственной близости от здания цирка. В период, когда в программе цирка участвуют звери, от расположенного рядом с цирком зверинца исходит сильный запах, препятствующий нормальному проживанию. Милехин предъявил претензию застройщику и потребовал расторжения договора и возврата уплаченных им денег. Представитель застройщика ответил, что не видит оснований для расторжения договора, поскольку все условия, предусмотренные договором, исполнены, претензий по качеству строительства со стороны Милехина не поступило, а расположение рядом цирка является общеизвестным фактом. Однако застройщик выразил готовность вернуть Милехину 50% уплаченных средств при условии возврата квартиры. Милехин обратился к адвокату.

Кто прав в данном споре?

Задание 21. Комитет по управлению городским имуществом обратился в арбитражный суд с иском о выселении акционерного общества «Сигнал» из занимаемого помещения в связи с истечением срока договора. Общество возражало против иска,

ссылаясь на то, что в договоре была предусмотрена иная процедура его прекращения: если за два месяца до истечения срока договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, он считается пролонгированным на тот же срок, т.е. на пять лет. Комитет же потребовал прекращения договора спустя три месяца после окончания срока, в течение которого можно было заявить о таком прекращении. Поэтому договор аренды должен считаться действующим еще на пять лет. Комитет, в свою очередь, считал, что по истечении срока договора он может превратиться только в заключенный без указания срока, и его можно расторгнуть в любое время. К тому же первоначальный договор аренды в отношении помещения, составляющего часть отдельно стоящего здания, нигде не был зарегистрирован. *Кто прав в этом споре?*

Задание 22. Отец гр. Иванова И.И., Иванов И.П., постоянно проживает в США. Родители гр. Иванова И.И. расторгли брак более 18 лет назад. В настоящее время гр. Иванов И.П. имеет желание отдать свою квартиру в Москве своему сыну Иванову И.И. *Какие документы он должен составить, чтобы его сын получил право собственности на квартиру? Достаточно ли генеральной доверенности? Что имеет право делать гр. Иванов И.И. по генеральной доверенности если захочет продать квартиру?*

Задание 23. Гр. Иванова М.И. была прописана в однокомнатной квартире в Подмосковье. Заключила брак в 1996 году, а в 1997 году она приватизировала указанную квартиру. С момента регистрации брака проживала в неприватизированной квартире матери своего супруга, где зарегистрирован сын мужа от первого брака. Гр. Иванова М.И. решила продать квартиру, принадлежащую ей по праву собственности и купить другую.

Какие документы необходимы для гр. Ивановой М.И., чтобы ни муж, ни его сын в будущем не имели права на покупаемую ею квартиру? Подготовьте проекты договоров, которые могут быть использованы в данном случае?

Задание 24. Комитет по управлению государственным имуществом передал в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Ромашка» нежилое помещение в отдельно стоящем здании сроком на пять лет. Через год право заключить договор аренды на все здание сроком на 25 лет было продано на конкурсе акционерному обществу «Лодка». Последнее при размещении в здании обнаружило факт наличия в нем другого арендатора и потребовало у ООО «Ромашка» уплачивать арендную плату в увеличенном размере или освободить занимаемое помещение. ООО «Ромашка», в свою очередь, отказалось выполнить требования АО «Лодка» и обратилось в арбитражный суд с иском о признании конкурса по продаже права заключить договор аренды недействительным. *Решите дело.*

Задание 25. Гр. Ивановой М.И. принадлежит земельный участок. На нем начато строительство коттеджа (построен фундамент, стены, крыша, внутренней отделки нет, строительство приостановлено). Гр. Иванов И.И., муж Ивановой М.И., желает переоформить земельный участок на себя. У него появился ряд вопросов, на которые необходимо ответить:

1. *Каким договором (купли-продажи или дарения) лучше оформить сделку (причём как с точки зрения финансовой выгоды, т.е. наименьших затрат, так и с точки зрения последующих прав на собственность гр. Иванова И.И.)?*

2. *Обязательно ли для оформления договора проводить экспертизу БТИ (с учетом того, что дом не достоин и не пригоден для жилья)?*

3. *Если экспертизу БТИ проводить необязательно и включать в договор только земельный участок, сможет ли супруга Иванова М.И. в случае развода предъявить свои требования на дом?*

4. *Какова будет ситуация, если включить в договор и дом тоже, на что сможет претендовать супруга Иванова М.И. в случае расторжения брака? Подготовьте проект договора.*

Задание 26. Семья Сидоровых предполагает купить земельный участок и жилой дом и с этой целью обратилась за помощью в агентство по недвижимости. Агент по

недвижимости предложил совершить сделку у нотариуса и уже через две недели представить полный пакет документов, подтверждающих права собственности.

У Сидоровых возникло сомнение, и они обратились в юридическую фирму с просьбой ответить:

Какие особенности должны быть отражены в указанном договоре?

Каков порядок регистрации сделки и права?

Каковы сроки регистрации?

Какие документы должны быть представлены на сделку?

Какие документы должны быть переданы Сидоровым, подтверждающие, что они стали собственниками приобретенного недвижимого имущества?

Задание 27. С созданием учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним оформление документов по отчуждению недвижимого имущества производится сторонами непосредственно в этих учреждениях.

Каков порядок взыскания платы за регистрацию сделок по отчуждению недвижимости? Перечислите нормативные акты регулирующие размеры платы за регистрацию сделок и предоставление информации о зарегистрированных правах. Какую сумму должен оплатить гражданин в случае, если он купил квартиру по правоустанавливающим документам, не прошедшим до этого государственной регистрации, по условию, что участников сделки со стороны «Продавца» было пять человек, а со стороны «Покупателя» двое - муж и жена. Срок, на который сданы документы на регистрацию, - одна неделя. Место нахождения недвижимого имущества - г. Москва. Какие документы и в каком количестве выдадут "Покупателю"?

Задание 28. Продавцами приватизированной квартиры являются Васильев В.В. (80 лет) и ее 15-летний внук – Васильев Н.Н. В квартире по месту жительства зарегистрированы указанные собственники, а также сын Ирисов И.И. - Ирисов П.П. Квартира приватизирована в совместную собственность. *Может ли, при данных условиях, квартира передаваться в совместную собственность? Подготовьте проект договора купли продажи.*

Задание 29. Акционерное общество и товарищество собственников жилья заключили договор аренды нежилых помещений, в соответствии с которым акционерное общество использовало для размещения своего офиса нежилые помещения площадью 30 квадратных метров, расположенные на первом этаже дома, принадлежащего товариществу собственников жилья.

Договором было предусмотрено, что срок действия договора составляет 11 месяцев, по истечении которых, если ни одна из сторон не заявит о расторжении договора, он считается продленным еще на 11 месяцев.

По истечении первого срока договора юрист акционерного общества представил заключенный договор на государственную регистрацию. Регистратор отказался принять документы на регистрацию и потребовал, чтобы общество заключило новый договор, в котором будет предусмотрен срок, превышающий один год. Кроме того, по его мнению, договор, подписанный почти год назад, не может быть зарегистрирован, поскольку такой договор не считается заключенным. Юрист обратился в суд.

Подготовьте мотивированное исковое заявление. Изменится ли решение, если будет установлено, что кондоминиум не зарегистрирован как объект недвижимости?

Задание 30. Общество с ограниченной ответственностью приобрело здание по договору купли-продажи недвижимости у продавца, являвшегося арендатором земельного участка, на котором находилось здание, относящегося к муниципальной собственности, и зарегистрировало переход права собственности на здание в установленном порядке. В договоре купли-продажи здания отсутствовали какие-либо условия, определяющие судьбу земельного участка. Через некоторое время мэрией города было издано распоряжение о передаче данного земельного участка в бессрочное пользование муниципальному предприятию. Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный

суд с иском о признании недействительным указанного распоряжения мэрии, полагая, что оно нарушает его права, как собственника здания, находящегося на спорном земельном участке. Мэрия возражала против иска, считая, что общество с ограниченной ответственностью пользуется земельным участком без установленных законом оснований, и, более того, заявила встречный иск об изъятии данного земельного участка из фактического пользования общества и о передаче его муниципальному предприятию.

Муниципальное предприятие, в свою очередь, обратилось в арбитражный суд с ходатайством о привлечении его в качестве третьего лица на стороне истца (мэрии) по встречному иску и поддержало исковые требования мэрии. *Решите дело.*

7.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков характеризующих этапы формирования компетенций

Процедуры оценивания знаний, умений и навыков, опыта проводятся в соответствии с Пл КубГАУ 2.5.1 «Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация обучающихся».

Критерии оценки знаний при проведении устного опроса

Оценка «отлично» выставляется, если обучающийся полно и аргументировано отвечает по содержанию темы; дает исчерпывающие ответы по определенному разделу, проблеме; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры, ссылаясь на научную, учебную или нормативную литературу; показывает знание специальной литературы; излагает материал логично, последовательно и правильно.

Оценка «хорошо» выставляется, если обучающийся полно и правильно отвечает по содержанию темы, по определенному разделу, проблеме с соблюдением логики изложения материала, но допустил при ответе определенные неточности (1-2 ошибки), не имеющие принципиального характера, которые сам же исправил;

Оценка «удовлетворительно» выставляется, если обучающийся показал неполные знания темы, определенного раздела, проблемы; допустил ошибки и неточности при ответе; продемонстрировал неумение логически выстраивать ответ и формулировать свою позицию по проблемным вопросам; при ответе опирался только на учебную литературу.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, если обучающийся обнаруживает незнание темы, определенного раздела, проблемы; допускает ошибки в формулировке определений, искажающие их смысл; беспорядочно и неуверенно излагает материал; не может ответить на дополнительные и уточняющие вопросы; если обучающийся вообще отказался отвечать на вопросы по причине незнания темы, определенного раздела, проблемы либо отмечаются такие недостатки в подготовке обучающегося, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению следующих тем, разделов.

Критерии оценки знаний при проведении тестирования

Оценка «отлично» выставляется при условии правильного ответа не менее чем 85 % тестовых заданий;

Оценка «хорошо» выставляется при условии правильного ответа не менее чем 70 % тестовых заданий;

Оценка «удовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа не менее 51 %;

Оценка «неудовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа менее чем на 50 % тестовых заданий

Критерии оценки решения компетентностно-ориентированной задачи (ситуационной):

Оценка «отлично»: при решении задачи: определен вид возникшего правоотношения; нормативные правовые акты, подлежащие применению; приведены теоретические положения, имеющие отношение к рассматриваемым обстоятельствам; сформулирован обоснованный ответ со ссылкой на нормы права; представлен анализ материалов судебной практики по аналогичным делам.

Оценка «хорошо»: при решении задачи: определен вид возникшего правоотношения; нормативные правовые акты, подлежащие применению; сформулирован обоснованный ответ со ссылкой на нормы права; однако не представлен анализ материалов судебной практики по аналогичным делам либо не приведены теоретические положения, имеющие отношение к рассматриваемым обстоятельствам.

Оценка «удовлетворительно»: при решении задачи: определен вид возникшего правоотношения; нормативные правовые акты, подлежащие применению; сформулирован обоснованный ответ со ссылкой на нормы права; однако не представлен анализ материалов судебной практики по аналогичным делам и не приведены теоретические положения, имеющие отношение к рассматриваемым обстоятельствам.

Оценка «неудовлетворительно»: при решении задачи: не определен вид возникшего правоотношения либо не определены нормативные правовые акты, подлежащие применению, либо не сформулирован обоснованный ответ со ссылкой на нормы права.

Критерии оценки знаний, обучающихся на зачете

Оценки «зачтено» должна соответствовать параметрам любой из положительных оценок («отлично», «хорошо», «удовлетворительно»), «не зачтено» — параметрам оценки «неудовлетворительно».

Оценка «отлично» выставляется студенту, который обладает всесторонними, систематизированными и глубокими знаниями материала учебной программы, умеет свободно выполнять задания, предусмотренные учебной программой, усвоил основную и ознакомился с дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой. Как правило, оценка «отлично» выставляется студенту, усвоившему взаимосвязь основных положений и понятий дисциплины в их значении для приобретаемой специальности, проявившему творческие способности в понимании, изложении и использовании учебного материала, правильно обосновывающему принятые решения, владеющему разносторонними навыками и приемами выполнения практических работ.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, обнаружившему полное знание материала учебной программы, успешно выполняющему предусмотренные учебной программой задания, усвоившему материал основной литературы, рекомендованной учебной программой. Как правило, оценка «хорошо» выставляется студенту, показавшему систематизированный характер знаний по дисциплине, способному к самостоятельному пополнению знаний в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности, правильно применяющему теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеющему необходимыми навыками и приемами выполнения практических работ.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, который показал знание основного материала учебной программы в объеме, достаточном и необходимым для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, справился с выполнением заданий, предусмотренных учебной программой, знаком с основной литературой, рекомендованной учебной программой. Как правило, оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, допустившему погрешности в ответах на экзамене или выполнении экзаменационных заданий, но обладающему необходимыми знаниями под руководством преподавателя для устранения этих погрешностей, нарушающему последовательность в изложении учебного материала и испытывающему затруднения при выполнении практических работ.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, не знающему основной части материала учебной программы, допускающему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных учебной программой заданий, неуверенно с большими затруднениями выполняющему практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, который не может продолжить обучение или приступить к деятельности по специальности по окончании университета без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

8 Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная учебная литература

1. Гражданское право. Общие положения: учебник / В. Г. Голубцов [и др.]; под общ. ред. В.П. Камышанского. – Краснодар: КубГАУ, 2022. – 263 с . Режим доступа: <https://edu.kubsau.ru/course/view.php?id=125> Образовательный портал КубГАУ, кафедра гражданского права, № 111.

2. Гражданское право : учебник / М. В. Карпычева, А. М. Хужина. — Том 2. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 400 с. — ISBN 978-5-8199-0857-0. — Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=350367>.

3. Маслей, С. Э. Сделки в гражданском праве : учебное пособие / С. Э. Маслей, Е. Л. Невзгодина. — Омск : Издательство Омского государственного университета, 2020. — 74 с. — ISBN 978-5-7779-2514-5. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/108136.html> .

Дополнительная учебная литература

1. Юкша, Я. А. Гражданское право : учеб. пособие / Я.А. Юкша. — 5-е изд. — Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2020. — 404 с. — (ВО: Бакалавриат). — ISBN 978-5-369-01835-4. — Текст : электронный. — URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=351580>.

2. Романова, Е. Н. Гражданское право. Общая часть : учебник / Е.Н. Романова, О.В. Шаповал. — Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2022. — 202 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — <https://doi.org/10.12737/20853>. - ISBN 978-5-369-01595-7. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1838386>

3. Болтанова, Е. С. Земельное право: учебник/ Е.С. Болтанова. — 3-е изд. — Москва : РИОР: ИНФРА-М, 2019. - 387 с. - (Высшее образование). - DOI: <https://doi.org/10.29039/1781-4>. - ISBN 978-5-369-01781-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/977003>.

9 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Перечень ЭБС

№	Наименование	Тематика
1	Образовательный портал КубГАУ	Универсальная
2	ЭБС IPRbook	Универсальная
3	ЭБС Znanium.com	Универсальная
4	Консультант Плюс	Правовая система

Перечень Интернет сайтов:

1. Официальный интернет-портал правовой информации
<http://www.pravo.gov.ru/ips/>

2. Научно-технический центр правовой информации «Система» Федеральной службы охраны Российской Федерации <http://www.systema.ru/>
3. Поисковая система «Яндекс» <https://yandex.ru/>
4. Поисковая система «Google» <https://www.google.ru/>
5. СПС Консультант Плюс (Версия ПРОФ).
6. Научная электронная библиотека www.eLIBRARY.RU
7. Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации www.ksrf.ru
8. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации www.supcourt.ru

10 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Правовое регулирование рынка недвижимого имущества : метод. указания / сост. А. Б. Кончаков. – Краснодар : КубГАУ, 2023. – 25 с. Режим доступа: <https://edu.kubsau.ru/course/view.php?id=125> Образовательный портал КубГАУ, кафедра гражданского права, № .

11 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

Информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, позволяют:

- обеспечить взаимодействие между участниками образовательного процесса, в том числе синхронное и (или) асинхронное взаимодействие посредством сети "Интернет";
- фиксировать ход образовательного процесса, результатов промежуточной аттестации по дисциплине и результатов освоения образовательной программы;
- организовать процесс образования путем визуализации изучаемой информации посредством использования презентаций, учебных фильмов;
- контролировать результаты обучения на основе компьютерного тестирования.

Перечень лицензионного ПО

	Наименование	Краткое описание
	Microsoft Windows	Операционная система
2	Microsoft Office (включает Word, Excel, PowerPoint)	Пакет офисных приложений
3	Система тестирования INDIGO	Тестирование

Перечень профессиональных баз, данных и информационных справочных систем

№	Наименование	Тематика	Электронный адрес
1	Гарант	Правовая	https://www.garant.ru/
2	Консультант	Правовая	https://www.consultant.ru/
3	Официальный интернет-портал правовой информации	Правовая	http://pravo.gov.ru/
4	Научно-технический центр правовой информации «Система» Федеральной службы охраны Российской Федерации	Правовая	https://www.systema.ru/
5	Нормативные правовые акты в Российской Федерации	Правовая	http://pravo.minjust.ru/

6	Федеральный портал проектов нормативных правовых актов	Правовая	https://regulation.gov.ru/#
---	--	----------	---

12 Материально-техническое обеспечение для обучения по дисциплине

П/ П	Наименование учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей), практики, иных видов учебной деятельности, предусмотренных учебным планом образовательной программы	Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий и используемого программного обеспечения	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
	2	3	4
1	Правовое регулирование рынка недвижимого имущества	<p>Помещение №3 ГД, посадочных мест — 198; площадь — 192,2кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа. специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение №2 ЭЛ, посадочных мест — 100; площадь — 129,6кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации . специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение №451 ГУК, посадочных мест — 84;</p>	350044, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Калинина, 13

		<p>площадь — 70,6кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации .</p> <p>специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель);</p> <p>технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран);</p> <p>программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение №436 ГУК, посадочных мест — 26; площадь — 34,8кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации .</p> <p>сплит-система — 1 шт.;</p> <p>специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель);</p> <p>технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран);</p> <p>программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение №448 ГУК, посадочных мест — 40; площадь — 52,8кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.</p> <p>специализированная</p>	
--	--	--	--

		<p>мебель(учебная доска, учебная мебель).</p> <p>Помещение №450 ГУК, посадочных мест — 32; площадь — 36,9кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. сплит-система — 1 шт.; специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель).</p> <p>Помещение №446 ГУК, площадь — 35,2кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. сплит-система — 1 шт.; специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель).</p> <p>Помещение №435 ГУК, посадочных мест — 30; площадь — 35кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации . сплит-система — 1 шт.; специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p>	
--	--	--	--

		<p>Помещение №437 ГУК, площадь — 52,6кв.м.; учебный зал судебных заседаний. Специализированная мебель (места для судебного состава, для сторон процесса, трибуна для выступления участников процесса) Символы судебной власти (государственный герб Российской Федерации, государственный флаг Российской Федерации) Оборудование для проведения судебного заседания с использованием видео-конференц связи.</p> <p>Помещение №452 ГУК, посадочных мест — 32; площадь — 36,5кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации . сплит-система — 1 шт.; специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение №533 ГУК, посадочных мест — 40; площадь — 53кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации . сплит-система — 1 шт.; специализированная</p>	
--	--	---	--

		<p>мебель(учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение №731 ГУК, посадочных мест — 32; площадь — 53кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации . специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение №746 ГУК, посадочных мест — 30; площадь — 55кв.м.; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации . специализированная мебель(учебная доска, учебная мебель); технические средства обучения, наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (ноутбук, проектор, экран); программное обеспечение: Windows, Office.</p> <p>Помещение №432 ГУК,</p>	
--	--	--	--

	<p>посадочных мест — 16; площадь — 35,5 кв. м.; помещение для самостоятельной работы. технические средства обучения (компьютеры персональные); доступ к сети «Интернет»; доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; специализированная мебель (учебная мебель). Программное обеспечение: Windows, Office, специализированное лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, предусмотренное в рабочей программе</p> <p>Помещение №433 ГУК, посадочных мест — 16; площадь — 17,2 кв. м.; помещение для самостоятельной работы. технические средства обучения (компьютеры персональные); доступ к сети «Интернет»; доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; специализированная мебель (учебная мебель). Программное обеспечение: Windows, Office, специализированное лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, предусмотренное в рабочей программе</p> <p>Помещение №357 МХ, посадочных мест — 20; площадь — 41,7 кв. м.; помещение для самостоятельной работы. технические средства обучения (компьютеры персональные); доступ к сети «Интернет»; доступ в электронную информационно-образовательную среду университета; специализированная</p>	
--	---	--

		мебель (учебная мебель). Программное обеспечение: Windows, Office, специализированное лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, предусмотренное в рабочей программе	
--	--	--	--