

Министерство сельского хозяйства РФ  
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»  
Юридический факультет  
Кафедра гражданского права

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК  
С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

**Методические указания**  
по организации самостоятельной работы для обучающихся  
по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция,  
направленность «Гражданско-правовая»

Краснодар  
КубГАУ  
2021

*Составитель:* А. Б. Кончаков

**Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом:** метод. указания / сост. А. Б. Кончаков. – Краснодар : КубГАУ, 2021. – 23 с.

Методические указания содержат краткую характеристику основных аспектов самостоятельной работы обучающихся при изучении дисциплины «Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом», требования по ее выполнению.

Предназначены для обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, направленность «гражданско-правовая».

Рассмотрено и одобрено методической комиссией юридического факультета Кубанского государственного аграрного университета, протокол № \_\_ от \_\_.\_\_.2021.

Председатель  
методической комиссии

А. А. Сапфирова

© Кончаков А.Б.,  
составление, 2021  
© ФГБОУ ВО «Кубанский  
государственный аграрный  
университет имени  
И. Т. Трубилина», 2021

## **ВВЕДЕНИЕ**

**Целью** освоения дисциплины «Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом» является формирование комплекса знаний, умений и навыков, необходимых для осуществления профессиональной деятельности, связанной с реализацией законодательства, регулирующего отношения, возникающие в сфере сделок с недвижимым имуществом, подготовке и представлению проектов различных гражданско-правовых договоров объектом которых является недвижимое имущество, в том числе об отчуждении недвижимого имущества, передаче недвижимого имущества в пользование.

**Задачами дисциплины являются** формирование способности осуществлять руководство агентством недвижимости, формирование способности организовывать предоставление услуг, связанных с приобретением, ограничением, прекращением прав на объекты недвижимости и формирование способности организовывать систему внутреннего контроля качества предоставляемых услуг, оценки состояния условий труда работников.

## 1. ВИДЫ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

№ п/ п	Темы дисциплины	Компет енции	Виды самостоятельной работы <sup>1</sup>
1	Общие положения о сделках с недвижимостью. Правовой режим объектов недвижимого имущества.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>ситуационная</i> ) 3. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>подготовка проекта документа</i> )
2	Права и сделки с недвижимым имуществом подлежащие государственной регистрации. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>ситуационная</i> ). 3. Компетентностно-ориентированная задача
3	Купля-продажа, мена и дарение недвижимого имущества.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>ситуационная</i> ) 3. Компетентностно-

<sup>1</sup>Количество часов, отведенных для самостоятельной работы обучающихся, соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год.

			ориентированная задача
4	Приватизация объектов недвижимого имущества: жилых помещений, государственных и муниципальных предприятий, земельных участков.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>ситуационная</i> ) 3. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>подготовка проекта документа</i> )
5	Аренда объектов недвижимого имущества.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>ситуационная</i> ) 3. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>подготовка проекта документа</i> )
6	Правовое регулирование ипотеки.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>ситуационная</i> ) 3. Компетентностно-ориентированная задача ( <i>подготовка проекта документа</i> )

Подготовка контрольной работы <sup>2</sup>
Подготовка к зачету <sup>3</sup>

## **2. ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ по дисциплине «Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом»**

### **Тема 1. Общие положения о сделках с недвижимостью. Правовой режим объектов недвижимого имущества.**

#### ***1. Подготовка к устному опросу***

*Вопросы для подготовки:*

1. Понятие, виды и особенности сделок с недвижимым имуществом.

2. Условия сделок с недвижимостью.

3. Форма, последствия несоблюдения формы сделки с недвижимым имуществом и требования о ее регистрации.

4. Понятие недвижимого имущества и его признаки.

5. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества.

6. Оборотоспособность земельного участка. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка.

7. Правовой режим жилых помещений как объектом недвижимого имущества.

8. Правовой режим зданий, сооружений и незавершенных строительством объектов.

9. Правовой режим предприятия как единого имущественного комплекса.

---

<sup>2</sup> Контрольная работа выполняется обучающимися заочной формы обучения

<sup>3</sup> Вопросы к зачету соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год

## **2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)**

В 2005 году Харитонов получил жилой дом в порядке наследования по завещанию после смерти тети. В конце 2012 года он обещал соседке по квартире Жарковой подарить ее сыну к окончанию им школы унаследованный им дом, а в 2013 году договор был надлежащим образом оформлен. Через два года Харитонов отказался от исполнения договора, заявив, что в результате рождения третьего ребенка его семейное положение изменилось настолько, что он не может предоставлять Жарковой с сыном возможность пользования жилым домом, и поменял запоры на воротах и дверные замки в доме. Против исполнения договора была и супруга Харитонова. Жаркова 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.*

## **3. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)**

К адвокату на консультацию явилась Минеева и пояснила, что она, будучи гражданкой США, приехала в Санкт-Петербург на похороны своего родственника, единственной наследницей которого она является. В связи с необходимостью срочного возвращения в США Минеева хотела выяснить, имеет ли она возможность сейчас (до выдачи ей свидетельства о праве на наследство) совершить в Санкт-Петербурге сделки купли-продажи перешедшего к ней по наследству имущества, так как покупатели у нее уже есть.

Минеева 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.

Подготовьте письменное разъяснение которое должен дать Минеевой адвокат?

## **Тема 2. Права и сделки с недвижимым имуществом подлежащие государственной регистрации. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

### ***1. Подготовка к устному опросу***

*Вопросы для подготовки:*

1. Понятие и виды вещных прав.
2. Право собственности: понятие, признаки, и содержание.
3. Основания возникновения и прекращения права собственности на недвижимое имущество.
4. Право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
5. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
6. Сервитут: понятие, виды, объект, содержание и субъекты.
7. Виды сделок с недвижимым имуществом подлежащие государственной регистрации.
8. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения (обременения), перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество.
9. Принципы государственной регистрации.



10. Приостановления государственной регистрации и отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)**

Государственное учреждение «Научно-исследовательский институт «Петропроект» 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?

## **3. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)**

Гражданин Новиков решил купить у гражданина Ковалева 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? Подготовьте проект судебного решения.

### **Тема 3. Купля-продажа, мена и дарение недвижимого имущества.**

#### ***1. Подготовка к устному опросу***

##### *Вопросы для подготовки:*

1. Понятие, юридические признаки, стороны, предмет, существенные условия договора купли-продажи недвижимости.

2. Форма договора купли-продажи недвижимости и порядок его заключения.

3. Понятие, юридические признаки, стороны, предмет, существенные условия договора мены недвижимого имущества.

4. Форма договора мены недвижимости и порядок его заключения.

5. Особенности купли-продажи (мены) земельных участков.

6. Особенности купли-продажи (мены) предприятия как единого имущественного комплекса.

7. Основания, последствия и порядок расторжения договора купли-продажи (мены) недвижимости.

8. Понятие, юридические признаки, стороны, предмет, существенные условия договора дарения недвижимого имущества.

9. Форма договора дарения недвижимости и порядок его заключения.

10. Основания, последствия и порядок расторжения договора дарения недвижимого имущества.

## **2. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)**

Шаров 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. Шаров 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 Шарова удовлетворению? Подготовьте судебное решение.

## **3. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)**

Гр. Иванов И.И. решил обменять свою приватизированную квартиру на неприватизированную квартиру, где нанимателем является гр. Петрова И.И. Подготовьте проект договора. Каков государственный порядок регистрации указанного договора? Назовите негативные последствия данного договора для гр. Иванова И.И. Предложите выход из данной ситуации гр. Иванову И.И.

**Тема 4. Приватизация объектов недвижимого имущества: жилых помещений, государственных и муниципальных предприятий, земельных участков.**

### **1. Подготовка к устному опросу**

*Вопросы для подготовки:*

1. Понятие и принципы приватизации жилых помещений.
2. Субъекты отношений приватизации жилых помещений.
3. Договор о передаче в собственность жилого помещения: предмет, существенные условия. форма.
4. Основания, порядок и условия проведения приватизации государственных и муниципальных предприятий.
5. Субъекты отношений приватизации государственных и муниципальных предприятий.
6. Форма и существенные условия приватизационной сделки государственных и муниципальных предприятий.
7. Основания, условия и принципы приватизации земельных участков.
8. Субъекты отношений приватизации земельных участков.

## **2. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)**

Гр. Иванова М.И. была прописана в однокомнатной квартире в Подмоскowie. Заключение 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?

## **3. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)**

Продавцами приватизированной квартиры являются Иванова И.И. (80 лет) и ее 15-летний внук - Иванов Г.Г. В

квартире по месту жительства зарегистрированы указанные собственники, а также сын Ивановой И.И. - Иванов П.П. Квартира приватизирована в совместную собственность. Может ли, при данных условиях, квартира передаваться в совместную собственность?

## **Тема 5. Аренда объектов недвижимого имущества.**

### ***1. Подготовка к устному опросу***

*Вопросы для подготовки:*

1. Понятие, юридические признаки, стороны, предмет, существенные условия договора аренды недвижимости.
2. Срок договора аренды недвижимого имущества.
3. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды недвижимости на новый срок.
4. Форма и государственная регистрация договора аренды недвижимости.
5. Изменение договора аренды недвижимого имущества.
6. Расторжение договора аренды недвижимого имущества.
7. Особенности договора аренды зданий и сооружений.
8. Особенности договора аренды и найма жилого помещения.
9. Особенности договора аренды предприятий.
10. Особенности договора аренды земельных участков.

### ***2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)***

Акционерное общество «Полет» 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 1 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?

### **3. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)**

Государственное учреждение «Научно-исследовательский институт «Петропроект» 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.

Подготовьте проект судебного решения. 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?

## **Тема 6. Правовое регулирование ипотеки.**

### **1. Подготовка к устному опросу**

*Вопросы для подготовки:*

1. Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой. Имущество, которое может быть предметом ипотеки.
2. Понятие и существенные условия договора ипотеки, его форма, государственная регистрация.

3.Содержание договора ипотеки: права и обязанности сторон.

4.Закладная: понятие, значение, порядок составления.

5.Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству.

6.Обращение взыскания на предмет ипотеки и реализация предмета ипотеки, на которое обращено взыскание.

7.Особенности ипотеки земельных участков.

8.Особенности ипотеки жилых помещений.

9.Особенности ипотеки здания, сооружения и нежилых помещений.

10.Особенности ипотеки предприятия.

## **2. *Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)***

В обеспечение кредитного договора Иванов заложил однокомнатную квартиру. Может ли Иванов использовать данную квартиру по назначению, например сдать квартиру в наем во время ее нахождения квартиры в залоге?

## **3. *Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)***

Может ли быть удовлетворено требование залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодателя с залогодержателем, заключенного до возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога?

## **3. Рубежная контрольная работа по дисциплине «Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом»**

В соответствии с учебным планом обучающиеся заочной формы обучения выполняют рубежную контрольную работу.

По итогам выполнения контрольной работы оценивается компетенция ПК-6. Рубежная контрольная работа выполняется строго по вариантам. Для ее выполнения обучающимся предлагаются задания. Вариант задания определяется по первой букве фамилии.

### **Вариант 1. (А-Л)**

#### **Задача 1.**

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?*

#### **Задача 2.**

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.*

### Задача 3.

Шаров 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. Шаров 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 погреба и подвалы.

*Подлежит ли иск Шарова удовлетворению?*

Задание. Подготовьте проект договора купли продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и расположенный на нем жилой дом.

### **Вариант 2. (К-Р)**

Задача 1. 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 вопрос: *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 собственности гр. Иванова И.И.)?*

Задача 2.

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

Спустя полтора года Аксенов выяснил, что проданная им квартира оценивалась на рынке в тот период значительно выше той суммы, которая была уплачена Федоровым. Аксенов предъявил в суде иск о признании сделки недействительной, мотивируя свое требование тем, что Федоров воспользовался тяжелым материальным положением Аксенова и его малолетних сестер. В судебном заседании выяснилось, что Федоров был осведомлен о ценах на

квартиры, поскольку возглавлял одно из агентств по продаже недвижимости. *Решите дело.*

### Задача 3.

Граждане - собственники квартир в 12-квартирном доме решили построить за счет собственных средств котельную и отказаться от услуг по отоплению дома государственного предприятия «Теплосеть», тарифы которого они считали завышенными. Отключение теплоснабжения решили произвести собственными силами.

На общем собрании жильцов дома, на котором обсуждалась эта проблема, возникли следующие вопросы:

1. Следует ли уведомлять государственное предприятие «Теплосеть» об отказе от его услуг, если никто из собственников квартир никакого договора с предприятием не заключал, или достаточно сообщить в бухгалтерию жилищно-эксплуатационной организации о необходимости прекратить начисление платежей за отопление?

2. Изменится ли решение этой проблемы, если в ближайшие дни будет осуществлена регистрация созданного собственниками квартир товарищества собственников жилья?

*Если бы Вы принимали участие в этом обсуждении, то какие бы разъяснения Вы дали?*

Задание. Подготовьте проект договора аренды предприятия.

### **Вариант 3. (С-Я)**

Задача 1. Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него.

Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным 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 Костиным денежную сумму они готовы вернуть.

*Костин 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.*

Задача 2. 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 истекал), 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?*

Задача 3. Находящаяся в муниципальной собственности города гостиница «Уют» не приносила никакого дохода из-за неумелого управления гостиницей. Поэтому местная администрация передала гостиницу в доверительное управление ПАО «Ренессанс», 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 «Ренессанс» 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 «Уют», которая была продана с публичных торгов. После этого местная администрация обратилась с иском в суд к ПАО «Ренессанс» о возмещении убытков, причиненных утратой переданного в доверительное управление имущества. ПАО «Ренессанс» 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 «Ренессанс».

*Дайте оценку вынесенным судебным решениям.*

Задание. Подготовьте проект договора дарения машино-места.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1.Виды самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом» .....	4
2.Задания для самостоятельной работы по дисциплине «Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом» .....	6
3.Рубежная контрольная работа по дисциплине «Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом» .....	15

# **Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом**

*Методические указания*

Составитель: **Кончаков Александр Борисович**

Подписано в печать 31.08.2021. Формат 60 × 84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>.

Усл. печ. л. – 1,3. Уч.-изд. л. – 1,0.

Кубанский государственный аграрный университет.  
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13