

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования\_  
«Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет  
им. Н.И. Лобачевского»**

---

Дзержинский филиал ННГУ

---

УТВЕРЖДЕНО

решением Ученого совета ННГУ

протокол № 10 от 02.12.2024 г.

**Рабочая программа дисциплины**

Правовое регулирование сделок с недвижимостью

---

Уровень высшего образования

Бакалавриат

---

Направление подготовки / специальность

40.03.01 - Юриспруденция

---

Направленность образовательной программы

Гражданское и арбитражное судопроизводство

---

Форма обучения

очная, очно-заочная

---

г. Дзержинск

2025 год начала подготовки

## 1. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина Б1.В.ДВ.06.01 Правовое регулирование сделок с недвижимостью относится к части, формируемой участниками образовательных отношений образовательной программы.

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями и индикаторами достижения компетенций)

Формируемые компетенции (код, содержание компетенции)	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), в соответствии с индикатором достижения компетенции		Наименование оценочного средства	
	Индикатор достижения компетенции (код, содержание индикатора)	Результаты обучения по дисциплине	Для текущего контроля успеваемости	Для промежуточной аттестации
ПК-12: Способен давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности	<p>ПК-12.1: Умеет толковать нормативно правовые акты и применяет различные способы в правоприменительной деятельности</p> <p>ПК-12.2: Использует правила построения юридического заключения</p> <p>ПК-12.3: Знает требования, предъявляемые к юридическим консультациям</p> <p>ПК-12.4: Умеет собирать сведения, необходимые для полного толкования нормативных правовых актов</p> <p>ПК-12.5: Формулирует выводы по итогам толкования нормативных правовых актов</p> <p>ПК-12.6: Подготавливает юридическое заключение и дать юридическую консультацию</p>	<p>ПК-12.1:</p> <p>Знает: нормативно-правовые акты</p> <p>Умеет: толковать нормативно правовые акты</p> <p>Владеет: навыком применения различных способов в правоприменительной деятельности</p> <p>ПК-12.2:</p> <p>Знает: нормативно-правовые акты</p> <p>Умеет: толковать нормативно правовые акты</p> <p>Владеет: навыком применения различных способов в правоприменительной деятельности</p> <p>ПК-12.3:</p> <p>Знает: основы построения юридического заключения</p> <p>Умеет: формировать юридические заключения</p> <p>Владеет: навыком подготовки юридического заключения</p> <p>ПК-12.4:</p> <p>Знает требования, предъявляемые к юридическим консультациям</p> <p>ПК-12.5:</p> <p>Умеет собирать сведения,</p>	<p>Кейс-задача</p> <p>Собеседование</p> <p>Тест</p> <p>Доклад</p>	<p>Зачёт:</p> <p>Контрольные вопросы</p>

		<p>необходимые для полного толкования нормативных правовых актов</p> <p>ПК-12.6: Владеет навыком формулирования выводов по итогам толкования нормативных правовых актов</p>		
<p>ПК-5: Способен представлять интересы физических и юридических лиц в судах, государственных и общественных организациях при рассмотрении правовых вопросов.</p>	<p>ПК-5.1: Использует современные технологии и открытые ресурсы для проверки действительности документов</p> <p>ПК-5.2: Выявляет в документах положения, противоречащие интересам сторон</p> <p>ПК-5.3: Оценивает текст юридических документов на предмет соответствия поставленной задаче и фактическим договоренностям сторон</p> <p>ПК-5.4: Использует готовые типовые образцы для создания договора, учитывающего особенности конкретной хозяйственной ситуации</p>	<p>ПК-5.1: Знать: открытые ресурсы для проверки аутентичности нормативных актов и официальных документов Уметь: находить и применять современные технологии и открытые ресурсы для проверки действительности документов Владеть: элементарными навыками работы с сервисами для проверки действительности документов</p> <p>ПК-5.2: Знать: особенности составления юридической документации Уметь: выявлять в документах положения, противоречащие интересам сторон Владеть: юридической терминологией, навыками работы с правовыми нормативными актами и актами судебных органов, всестороннего анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности, реализации норм материального и процессуального права в профессиональной деятельности</p>	<p>Кейс-задача Собеседование Тест</p>	<p>Зачёт: Контрольные вопросы</p>

		<p><b>ПК-5.3:</b>  <i>Знать: критерии соответствия документов поставленной задачи и фактическим договоренностям сторон</i>  <i>Уметь: оперировать юридическими понятиями и категориями, всесторонне анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения, правильно находить, толковать и применять нормативные и индивидуальные правовые акты сообразно квалифицируемым фактам и обстоятельствам</i>  <i>Владеть: навыками оценки юридических документов с точки зрения текстологического анализа</i></p> <p><b>ПК-5.4:</b>  <i>Знать: типовые образцы и модельные варианты для создания проектов договора</i>  <i>Уметь: формировать содержание типовых образцов гражданско-правовых договоров</i>  <i>Владеть: навыками ситуативного анализа содержания договорных обязательств</i></p>		
--	--	---	--	--

### 3. Структура и содержание дисциплины

#### 3.1 Трудоемкость дисциплины

	<b>очная</b>	<b>очно-заочная</b>
<b>Общая трудоемкость, з.е.</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Часов по учебному плану</b>	<b>72</b>	<b>72</b>
в том числе		
<b>аудиторные занятия (контактная работа):</b>		
- занятия лекционного типа	<b>18</b>	<b>4</b>
- занятия семинарского типа (практические занятия / лабораторные работы)	<b>18</b>	<b>8</b>
- КСР	<b>1</b>	<b>1</b>

самостоятельная работа	35	59
Промежуточная аттестация	0 Зачёт	0 Зачёт

### 3.2. Содержание дисциплины

(структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и виды учебных занятий)

Наименование разделов и тем дисциплины	Всего (часы)		в том числе							
			Контактная работа (работа во взаимодействии с преподавателем), часы из них						Самостоятельная работа обучающегося, часы	
	Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа (практические занятия/лабораторные работы), часы		Всего					
о ф	о з ф	о ф	о з ф	о ф	о з ф	о ф	о з ф	о ф	о з ф	
Тема 1 Основы правового регулирования оборота недвижимости	9	8	2		2		4	0	5	8
Тема 2. Правовой режим недвижимого имущества	9	8	2		2		4	0	5	8
Тема 3. Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество	9	8	2		2		4	0	5	8
Тема 4. Система договоров, опосредующих оборот недвижимости	13	16	4	2	4	4	8	6	5	10
Тема 5. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	9	8	2		2		4	0	5	8
Тема 6. Особенности оборота недвижимости в жилищной и земельной сфере	13	15	4	2	4	4	8	6	5	9
Тема 7. Юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости	9	8	2		2		4	0	5	8
Аттестация	0	0								
КСР	1	1					1	1		
Итого	72	72	18	4	18	8	37	13	35	59

#### Содержание разделов и тем дисциплины

##### Тема 1. Основы правового регулирования оборота недвижимости

Система общественных отношений в сфере оборота недвижимости. Субъекты и объекты отношений в сфере оборота недвижимости. Правовое регулирование отношений в сфере оборота недвижимости. Принципы правового регулирования оборота недвижимости. Права и обязанности субъектов в сфере оборота недвижимости. Конституционные основы оборота недвижимости. Международные договоры. Законы и подзаконные акты как источники правового регулирования оборота недвижимости. Правовые обычаи. Роль судебной практики в регулировании оборота недвижимости.

##### Тема 2. Правовой режим недвижимого имущества

Понятие недвижимой вещи (недвижимого имущества, недвижимости). Особенности недвижимости как товара. Недвижимость как объект права собственности и сделок. Классификация объектов недвижимости. Оборотоспособность недвижимого имущества. Природные объекты как недвижимое имущество. Земельный участок как недвижимость. Здания, сооружения, помещения, машино-места,

объекты незавершённого строительства как объекты недвижимости. Предприятие как недвижимость. Государственный кадастровый учёт объектов недвижимости. Правовая основа государственного кадастрового учёта недвижимости. Единый государственный реестр недвижимости. Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости).

### Тема 3. Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество

Содержание права собственности на недвижимое имущество. Субъекты и объекты права собственности на недвижимое имущество. Виды и формы собственности на недвижимое имущество. Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество. Принудительное изъятие недвижимости у собственника. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество. Право аренды. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Право постоянного (бессрочного) пользования. Право безвозмездного пользования. Сервитут. Обременения недвижимого имущества. Ограничения прав на недвижимое имущество.

### Тема 4. Система договоров, опосредующих оборот недвижимости

Сделки на рынке недвижимости. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью. Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости. Форма договоров, опосредующих оборот недвижимости. Договор купли-продажи недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости. Мена объектов недвижимости. Договор дарения недвижимого имущества. Договор ренты. Договор пожизненного содержания с иждивением. Договор аренды недвижимого имущества: понятие и объекты. Наём жилого помещения. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества. Договор доверительного управления недвижимым имуществом. Ипотека (залог недвижимого имущества).

### Тема 5. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: понятие и правовая природа. Сущность государственной регистрации. Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимость. Тенденции развития законодательства о государственной регистрации прав на недвижимость. Объекты государственной регистрации и основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество. Единый государственный реестр недвижимости.

Реестр прав на недвижимость. Государственная регистрация ограничений прав на недвижимость и обременений недвижимого имущества. Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации.

### Тема 6. Особенности оборота недвижимости в жилищной и земельной сфере

Конституционные гарантии прав на жилище. Понятие жилищного фонда. Жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, собственности граждан и юридических лиц. Государственный учёт жилищного фонда. Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости. Особенности заключения сделок с жилой недвижимостью.

Земельный участок как недвижимое имущество. Целевое назначение (категории) земель. Право собственности и иные вещные права на земельный участок. Оборотоспособность земельных участков. Сделки с земельными участками. Особенности совершения сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

### Тема 7. Юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости

Понятие и основания юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Понятие и состав правонарушений в сфере оборота недвижимости. Виды юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Дисциплинарная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Административная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Уголовная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости. Незаконные сделки с недвижимостью.

#### **4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся**

Самостоятельная работа обучающихся включает в себя подготовку к контрольным вопросам и заданиям для текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины приведенным в п. 5.

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся используются:

Электронные курсы, созданные в системе электронного обучения ННГУ:

Правовое регулирование сделок с недвижимостью, <https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=7198>.

#### **5. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)**

**5.1 Типовые задания, необходимые для оценки результатов обучения при проведении текущего контроля успеваемости с указанием критериев их оценивания:**

**5.1.1 Типовые задания (оценочное средство - Кейс-задача) для оценки сформированности компетенции ПК-12:**

**Задача 5.** Храпов с женой и сыном занимали комнату размером 24 кв.м. в двухкомнатной квартире в доме, принадлежащем АО «Мотор». В другой смежной (проходной) комнате размером 16 кв. м. проживали супруги Насоновы. После выезда Насоновых в связи с получением ими квартиры в ЖСК Храпов занял освободившуюся комнату и сообщил в домоуправление, что будет её оплачивать. Однако через месяц эту же комнату АО предоставил Фадееву, которому был выдан ордер.

Храпов предъявил в суде иск о признании ордера, выданного Фадееву, недействительным и о закреплении за ним спорной комнаты, поскольку она является смежной с занимаемой им комнатой. Представитель АО, участвовавший в деле, просил суд отложить разбирательство дела, поскольку необходимо выяснить, имеется ли техническая возможность превращения освободившейся смежной комнаты в изолированную.

Какое решение должен принять суд в данном деле?

**Задача 6.** Дальние родственники Ключник и Мухтарова в равных долях являлись собственниками деревянного жилого дома с земельным участком в Калужской области. Дом и участок были фактически разделены между сособственниками, у каждого был оборудован

отдельный вход, а в пользовании находились по две комнаты с отдельными кухнями, подсобными помещениями и надворными постройками.

В 1987 г. в связи с замужеством и переездом Мухтаровой на новое место жительства в соседнюю область сособственники договорились, что Ключник будет пользоваться всем домом и участком, присматривать за ними и платить налог на имущество.

Через некоторое время Ключник решил продать свою долю в праве общей собственности на дом и участок, чтобы купить квартиру в Калуге. Чтобы не нарушить преимущественное право Мухтаровой на приобретение доли, в октябре 1995 г. он направил ей почтой заказное письмо с предложением приобрести его долю в праве собственности на дом. В июне 1996 г. Ключник получил свое письмо назад с отметкой почты о том, что адресат выбыл. В течение 1997 г. Ключник безуспешно пытался разыскать новое место жительства Мухтаровой, а в начале 1998 г. продал свою долю в праве собственности на дом Сарайкину. Новым хозяевам Ключник сказал, что дом нуждается в срочном капитальном ремонте. Сообщая о договоренности, которая была между ним и Мухтаровой, Ключник заявил, что место её пребывания неизвестно, но на прежнее место жительства она наверняка не вернётся.

Полагая, что Мухтарова отказалась от права собственности на дом, который без капитального ремонта постепенно разрушался, в 2000 году Сарайкин полностью реконструировал дом: укрепил фундамент, обложил дом кирпичом, пристроил гараж, мансарду, произвёл замену всего технического оборудования дома.

Летом 2007 г. в дом неожиданно вернулась Мухтарова и заявила, что разошлась с мужем, жить ей негде, поэтому она с сыном теперь вновь поселится в своем доме. Сарайкин пояснил Мухтаровой, что она утратила свое право собственности на дом. Несколько лет назад ее не смогли разыскать, а сейчас восстановить права Мухтаровой невозможно, так как прежнего дома больше нет, он капитально перестроен: общая площадь дома увеличилась почти в два раза, вместо четырех жилых комнат в доме стало шесть, две кухни были соединены в одну большую. При этом он соглашался выплатить Мухтаровой компенсацию, в размере стоимости её доли в праве собственности на дом по ценам 1998 года. Как заявил Сарайкин, выплата компенсации будет являться жестом доброй воли, поскольку сроки исковой давности для предъявления в суд виндикационного иска об истребовании половины дома в натуре Мухтарова пропустила.

Мухтарова обратилась в суд с иском к Сарайкину об установлении порядка пользования домом, поскольку считала, что половина доли в праве собственности на этот дом по-прежнему принадлежит ей.

Какое решение должен принять суд?

**Задача 7.** Некоммерческое партнёрство приобрело в собственность несколько помещений на третьем этаже офисного здания, принадлежащего ООО «Плаза». В результате конфликта между руководителями собственник здания потребовал от партнёрства заключить договор аренды для использования автостоянки, вестибюля, лифтов, лестниц, а также помещений общего пользования в здании. Получив отказ, собственник аннулировал пропуска всех сотрудников партнёрства, запретив им посещать здание.



Представители некоммерческого партнёрства обратились к Вам за юридической помощью.

**Задача 8.** Решением городской администрации Гусев с семьёй из трёх человек (жена, сын и мать 83-х лет) был принят на учёт для улучшения жилищных условий. При очередной проверке жилищных условий лиц, состоящих на учёте, комиссия по жилищным вопросам установила, что сын Гусева в связи с поступлением в университет уехал на учёбу в Москву, а мать умерла. В результате у Гусева, занимавшего с семьёй однокомнатную квартиру общей площадью 30,9 кв. м, из которых жилая площадь составляла 14,9 кв. м, получилось, как было отмечено комиссией по жилищным вопросам, по 7,45 кв. м на члена семьи, в то время как в соответствии с правилами, установленными Правительством области, на учёт принимаются граждане, у которых на члена семьи приходится не более 5 кв.м. По предложению комиссии по жилищным вопросам семья Гусева была снята с учёта.

Гусев обратился к Вам с просьбой посоветовать, в каком порядке можно обжаловать решение администрации о снятии его с учёта.

**Задача 9.** В апреле 2006 года ЗАО «Машприбор» (продавец) заключило с производственным кооперативом «Шанс» (покупателем) договор купли-продажи двух производственных корпусов, находящихся за пределами территории общества. В договоре купли-продажи были указаны условные номера объектов недвижимости и реквизиты свидетельств о государственной регистрации права собственности ЗАО «Машприбор» на указанные производственные корпуса. К договору были приложены документы технической инвентаризации зданий (планы, паспорта и др.).

Регистрирующий орган отказал в государственной регистрации перехода права, поскольку в сентябре 2004 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были сделаны записи о переходе прав на указанные объекты недвижимости к предпринимателю Петрову на основании договора купли-продажи. Как выяснилось, указанные объекты были проданы Петрову в октябре 2004 года прежним руководителем ЗАО «Машприбор» незадолго до его ухода на пенсию. Однако совет директоров ЗАО «Машприбор» не принимал решение об одобрении этой крупной сделки.

В ноябре 2007 года ЗАО «Машприбор» обратилось в арбитражный суд с требованиями о признании недействительным договора купли-продажи, заключённого в октябре 2004 года с предпринимателем Петровым, и об истребовании объектов недвижимости из чужого незаконного владения.

Арбитражный суд принял исковые заявления и приостановил производство по виндикационному иску до принятия решения по иску о признании договора недействительным.

Как следует решить этот спор?

**Задача 10.** В июле 2007 г. федеральный орган по управлению государственным имуществом обратился в арбитражный суд с требованием о применении последствий недействительности ничтожного договора купли-продажи здания.

Как было установлено в судебном заседании, на основании договора купли-продажи от 2 марта 2004 г. государственное бюджетное образовательное учреждение (Академия), созданное

в 1992 г., передало находящееся в его ведении здание — памятник истории и культуры в собственность ООО «Ритм».

В отзыве на исковое заявление Академия указала, что при её создании в 1992 г. решениями Президента РФ и Правительства РФ она была наделена полномочиями по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся на её балансе.

ООО «Ритм» пояснило, что является добросовестным приобретателем, поскольку в договоре купли-продажи были закреплены гарантии Продавца в том, что он является надлежащим собственником передаваемого имущества, свободного от любых ограничений или обременений. По мнению ответчика, требования разумной осмотрительности в данном случае не предусматривали исследование внутренних документов Академии, на основании которых она была наделена имуществом.

В суде представитель федерального органа заявил, что имущество бюджетного учреждения может принадлежать ему на праве оперативного управления или на особом вещном праве, однако ни в коем случае не на праве собственности.

В качестве третьего лица к участию в деле был привлечён государственный орган по охране памятников истории и культуры, представитель которого указал, что сделка является ничтожной, поскольку оборот памятников истории и культуры запрещён законом.

Как следует решить это дело?

#### **5.1.2 Типовые задания (оценочное средство - Кейс-задача) для оценки сформированности компетенции ПК-5:**

**Задача 1.** Петров, проживающий в городе Москве, получил по наследству земельный участок с домом и надворными постройками, находящийся в деревне Семеновская Дмитровского района Московской области. Вскоре наследник продал принадлежавшую ему городскую квартиру и переехал в сельскую местность на постоянное место жительства.

В 2008 году Петров заключил с местным лесным хозяйством «Рассвет» договор аренды участка лесного фонда, примыкавшего к его земле, сроком на 20 лет. По условиям договора арендатор приобрёл право вести на участке заготовку древесины, заниматься сенокошением, собирать мох, лесную подстилку и опавшие листья. Петров возвёл вдоль границы лесного участка прочный забор.

Жители деревни Семеновская обратились к арендатору с просьбой сделать в заграждении проходы для беспрепятственного сбора ягод, грибов и лесных орехов, находящихся на земельном участке, арендуемом Петровым.

Петров отказался исполнить требования жителей деревни на том основании, что выросшие на арендованной земле грибы, ягоды и орехи принадлежат ему на праве собственности. Лесопользователь заявил, что не пустит на свой участок сборщиков грибов и ягод даже за плату, поскольку они вытопчут мох и лесную подстилку, которые необходимы ему в хозяйстве.

Сотрудник местной администрации Коряжкин попросил Петрова за символическую плату разрешить ему разместить на поляне, находящейся в арендованном лесу, несколько ульев, так как это место по биологическим параметрам оптимально подходит для пчеловодства.

Лесопользователь согласился с этим предложением, и стороны заключили договор «об использовании поляны для размещения ульев» сроком на 10 лет. Лесное хозяйство обратилось в суд с требованием о признании данной сделки недействительной.

Оцените правомерность действий Петрова. Какое решение примет в этом деле суд?

**Задача 2.** Обратившись в банк «Восход» с целью получения кредита на приобретение квартиры, Шакарян предложил в качестве обеспечения возврата кредита заключить договор залога, принадлежащего ему недостроенного жилого дома в деревне. Банк отказал в предоставлении кредита, указав на то, что предлагаемое Шакаряном имущество не может быть заложено, поскольку права на него не зарегистрированы в установленном порядке.

Оцените доводы банка. Какое имущество относится к недвижимому? В чём особенность его правового режима? Может ли недостроенный объект принадлежать на праве собственности лицу, которое на принадлежащем ему земельном участке возвёл данный объект?

**Задача 3.** ООО «Энергосистема» предложило своему деловому партнеру АО «Нефтегазовая компания» приобрести часть участка недр нефтяного месторождения, правом пользования которым ООО «Энергосистема» обладает на основании лицензии.

Допустимо ли совершение подобных сделок? В чём особенность правового режима участков недр?

**Задача 4.** Челноков с женой и двумя детьми, 4 и 7 лет, жил в доме муниципального фонда в г. Москве, занимая по договору найма отдельную двухкомнатную квартиру, общая площадь которой составляла 66 кв. м, жилая площадь 34 кв. м. В марте 1997 г., после того как родился ещё один ребёнок, Челноков обратился в муниципальный жилотдел с просьбой поставить его на учёт для улучшения жилищных условий. В своей просьбе он ссылаясь на увеличение семьи, а также на то, что он является кадровым рабочим завода железобетонных конструкций, где непрерывно работает 16 лет. Кроме того, его семья имеет доход ниже официально установленного прожиточного минимума.

В удовлетворении просьбы Челнокову было отказано, и он обратился к Вам за юридической помощью.

### Критерии оценивания (оценочное средство - Кейс-задача)

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	зачтено отлично Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично» очень хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо» хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна

Оценка	Критерии оценивания
	компетенция сформирована на уровне «хорошо» удовлетворительно Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно»
не зачтено	не зачтено неудовлетворительно Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо» плохо Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

### **5.1.3 Типовые задания (оценочное средство - Собеседование) для оценки сформированности компетенции ПК-12:**

1. Ничтожные сделки с недвижимым имуществом: виды и основание.
2. Оспоримые сделки с недвижимым имуществом: виды и основание их недействительности.
3. Классификация оснований недействительности сделок с недвижимым имуществом.
4. Последствия недействительности сделок с имуществом: общие положения, виды реституции.
5. Добросовестный приобретатель: понятие, признаки. Добросовестное владение.
6. Судебные способы защиты прав собственника и добросовестного приобретателя недвижимого имущества: конкуренция виндикационного иска и иска собственника имущества о признании оспоримой сделки недействительной либо о применении последствий недействительности ничтожной сделки.
7. Судебные способы защиты, которые могут быть использованы для оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество.
8. Иные судебные способы защиты прав собственника и добросовестного приобретателя недвижимого имущества.
9. Основные виды рисков приобретателей недвижимости.

### **5.1.4 Типовые задания (оценочное средство - Собеседование) для оценки сформированности компетенции ПК-5:**

1. Легальное определение понятия недвижимости. Перечень объектов недвижимости.
2. Сложные недвижимые вещи. Единый недвижимый комплекс.
3. Главная недвижимая вещь и принадлежность.
4. Делимое и неделимое недвижимое имущество.
5. Классификация сделок с недвижимостью.
6. Правовое регулирование государственного кадастрового учета: характеристика нормативно-правовых актов в данной сфере общественных отношений.

7. Основные понятия в области государственного кадастрового учета, их соотношение. Органы кадастрового учета.
  8. Государственный кадастр недвижимости: состав сведений и разделы.
  9. Порядок предоставления по запросам заинтересованных лиц сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости. Формы документов, в которых предоставляются сведения: виды, случаи их предоставления.
  10. Порядок проведения государственного кадастрового учета: основные этапы, сроки, документы, особенности.
  11. Порядок осуществления кадастровой деятельности: субъекты и формы организации кадастровой деятельности, основание, результат.
  12. Понятие и правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  13. Государственная регистрация прав на недвижимость.
  14. Права на недвижимость, подлежащие государственной регистрации. Признание ранее возникших прав на недвижимость. Жилищные права граждан.
  15. Регистрационная запись и момент возникновения права.
  16. Удостоверение государственной регистрации права на недвижимое имущество. Свидетельство регистрационный штамп.
  17. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимость.
- Государственная регистрация сделок с недвижимостью.
18. Правовые последствия и удостоверение государственной регистрации сделки.
  19. Сделки, подлежащие государственной регистрации.
  20. Сделки с недвижимостью, не подлежащие государственной регистрации.
  21. Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению.
  22. Порядок проведения государственной регистрации.

### **Критерии оценивания (оценочное средство - Собеседование)**

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	зачтено отлично Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично» очень хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо» хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо» удовлетворительно Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне

Оценка	Критерии оценивания
	«удовлетворительно»
не зачтено	не зачтено неудовлетворительно Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо» плохо Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

### **5.1.5 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-12:**

#### **11. К нежилым помещениям относятся:**

- а) квартира (комната);
- б) индивидуальный жилой дом;
- в) складские, промышленные, офисные и торговые помещения;
- г) нет правильного ответа.

#### **12. Собственник недвижимого имущества может:**

- а) владеть недвижимым имуществом;
- б) пользоваться недвижимым имуществом;
- в) владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимым имуществом;
- г) нет правильного ответа;

#### **13. Укажите существующие виды наследования в РФ:**

- а) по закону и по завещанию;
- б) наследование по совести;
- в) наследование по закону.

#### **14. Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента:**

- а) подписания сторонами соглашения передаточного акта;
- б) государственной регистрации этого права;
- в) нотариального удостоверения договора купли-продажи предприятия.

**15. Датой государственного кадастрового учёта является дата:**

- а) обращения с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учёта;
- б) внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости;
- в) дата оплаты государственной пошлины за осуществление государственного кадастрового учёта.

**16. Кадастровое деление России предполагает следующие единицы кадастрового деления:**

- а) кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы;
- б) кадастровые округа, кадастровые области и кадастровые кварталы;
- в) кадастровые регионы, кадастровые департаменты и кадастровые кварталы.

**17. Кадастровые карты:**

- а) не относятся к Единому кадастровому реестру недвижимости;
- б) входят в состав Единого государственного реестра недвижимости.

**18. Орган регистрации прав за убытки, причинённые в результате государственной регистрации прав на основании признанных судом недействительными свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов либо на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки:**

- а) несёт солидарную ответственность с лицом (или лицами), по вине которого названные документы были признаны недействительными судом;
- б) несёт ответственность;
- в) не несёт ответственность.

**19. Кому может быть передано имущество в доверительное управление:**

- а) государственному органу;
- б) индивидуальному предпринимателю;
- в) органу местного самоуправления.

**20. Что не входит в число существенных условий договора доверительного управления имуществом:**

- а) состав имущества, передаваемого в доверительное управление;
- б) наименование юридического лица или имя гражданина, в интересах которых осуществляется управление имуществом;
- в) размер и форма вознаграждения управляющему, если выплата вознаграждения предусмотрена договором;
- г) срок действия договора;
- д) стоимость имущества, передаваемого в доверительное управление.

**21. Договор доверительного управления имуществом заключается на срок:**

- а) не меньше трёх лет;
- б) не превышающий пяти лет;
- в) не более двух лет, с возможностью пролонгации.

**5.1.6 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-5:**

**1. Получателями постоянной ренты не могут быть:**

- а) граждане;
- б) некоммерческие организации;
- в) коммерческие организации;
- г) из коммерческих организаций не могут быть только акционерные общества.

**2. Переход права собственности на недвижимость к покупателю по договору продажи недвижимости подлежит:**

- а) государственной регистрации;
- б) удостоверению в каком-либо адвокатском объединении;
- в) нотариальному удостоверению;
- г) требуется государственная регистрация только самого договора купли-продажи.

**3. Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на её выкуп:**



- а) безнравственно;
- б) ничтожно;
- в) оспоримо.

**4. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся:**

- а) деньги и ценные бумаги;
- б) только воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;
- в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- г) нет правильного ответа.

**5. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат:**

- а) временному хранению в течение 50 лет;
- б) постоянному хранению;
- в) временному хранению в течение 75 лет.

**6. Какой главный квалифицирующий признак договора дарения недвижимого имущества:**

- а) возмездность;
- б) добровольность;
- в) безвозмездность;
- г) нет правильного ответа.

**7. Размещение в жилых помещениях промышленных производств:**

- а) допускается, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение;
- б) допускается по согласованию с органами местного самоуправления;
- в) не допускается.

**8. Совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов называется:**

- а) жилищный фонд социального использования;
- б) специализированный жилищный фонд;
- в) жилищный фонд коммерческого использования.

**9. Что из перечисленного ниже может оформляться и храниться на бумажном носителе:**

- а) реестры Единого государственного реестра недвижимости;
- б) кадастровые карты;
- в) книги учёта документов;
- г) реестровые дела.

**10. В каком из ниже перечисленных случаях запрещается дарение недвижимого имущества:**

- а) дарение недвижимого имущества между совершеннолетними дееспособными гражданами РФ;
- б) дарение недвижимого имущества между гражданами РФ, состоящими в родственных отношениях;
- в) дарение недвижимого имущества в отношениях между коммерческими организациями;
- г) нет правильного ответа.

**Критерии оценивания (оценочное средство - Тест)**

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	зачтено отлично Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично» очень хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо» хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо» удовлетворительно Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне

Оценка	Критерии оценивания
	«удовлетворительно»
не зачтено	не зачтено неудовлетворительно Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо» плохо Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

### 5.1.7 Типовые задания (оценочное средство - Доклад) для оценки сформированности компетенции ПК-12:

1. Недвижимость – технические и юридические условия для признания факта создания недвижимости
2. Новые правила об учете и регистрации прав на недвижимое имущество.
3. Портал государственных услуг, электронные услуги недвижимость.
4. Ответственность регистрационного органа и государственного регистратора при кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество
- 5 Способы приобретения прав на вновь созданные объекты недвижимости
- 6 Купля-продажа будущей недвижимой вещи
- 7 Закладная: назначение, особенности, риски
- 8 Новый порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности
- 9 Особенности ответственности застройщиков.
- 10.Аренда помещений в здании: особенности, риски.

### Критерии оценивания (оценочное средство - Доклад)

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	зачтено отлично Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично» очень хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо» хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо» удовлетворительно Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно»
не зачтено	не зачтено неудовлетворительно Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо» плохо

Оценка	Критерии оценивания
	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

## 5.2. Описание шкал оценивания результатов обучения по дисциплине при промежуточной аттестации

### Шкала оценивания сформированности компетенций

Уровень сформированности компетенций (индикатор достижения компетенций)	плохо	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	очень хорошо	отлично	превосходно
	не зачтено			зачтено			
<u>Знания</u>	Отсутствие знаний теоретического материала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Ошибок нет.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
<u>Умения</u>	Отсутствие минимальных умений. Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения. Имели место грубые ошибки	Продemonстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, но не в полном объеме	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с отдельным и несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном объеме без недочетов
<u>Навыки</u>	Отсутствие базовых навыков. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов	Продemonстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов	Продemonстрирован творческий подход к решению нестандартных задач

### Шкала оценивания при промежуточной аттестации

Оценка		Уровень подготовки
зачтено	превосходно	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «превосходно», продемонстрированы знания, умения, владения по соответствующим компетенциям на уровне выше предусмотренного программой
	отлично	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично».
	очень хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо»
	хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо».
	удовлетворительно	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно»
не зачтено	неудовлетворительно	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно».
	плохо	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

### 5.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения на промежуточной аттестации с указанием критериев их оценивания:

#### 5.3.1 Типовые задания (оценочное средство - Контрольные вопросы) для оценки сформированности компетенции ПК-12

1. Договор купли-продажи недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости.

1. Мена объектов недвижимости. Договор дарения недвижимого имущества.

1. Договор ренты. Договор пожизненного содержания с иждивением.

1. Договор аренды недвижимого имущества: понятие и объекты. Наём жилого помещения. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества.

1. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.

1. Ипотека (залог недвижимого имущества).

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: понятие и правовая

природа. Объекты государственной регистрации и основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество. Единый государственный реестр недвижимости.

1. Реестр прав на недвижимость. Государственная регистрация ограничений прав на недвижимость и обременений недвижимого имущества.

1. Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации.

1. Конституционные гарантии прав на жилище. Понятие жилищного фонда. Жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, собственности граждан и юридических лиц. Государственный учёт жилищного фонда.

1. Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости.

1. Земельный участок как недвижимое имущество. Целевое назначение (категории) земель.

1. Право собственности и иные вещные права на земельный участок.

1. Сделки с земельными участками. Особенности совершения сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

1. Понятие и основания юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости.

1. Понятие и составы правонарушений в сфере оборота недвижимости.

1. Виды юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости.

2. Уголовная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости

### **5.3.2 Типовые задания (оценочное средство - Контрольные вопросы) для оценки сформированности компетенции ПК-5**

1. Субъекты и объекты отношений в сфере оборота недвижимости.

1. Особенности правового регулирования отношений в сфере оборота недвижимости. Принципы правового регулирования оборота недвижимости.

1. Права и обязанности субъектов в сфере оборота недвижимости.

1. Система источников права в сфере оборота недвижимости.

1. Понятие недвижимой вещи (недвижимого имущества, недвижимости). Особенности недвижимости как товара. Недвижимость как объект права собственности и сделок.
1. Классификация объектов недвижимости.
1. Государственный учёт объектов недвижимости.
1. Содержание права собственности на недвижимое имущество.
1. Субъекты и объекты права собственности на недвижимое имущество.
1. Виды и формы собственности на недвижимое имущество.
1. Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество.
1. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество. Принудительное изъятие недвижимости у собственника.
1. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество.
1. Право аренды. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
1. Право постоянного (бессрочного) пользования. Право безвозмездного пользования.
1. Сервитут. Обременения недвижимого имущества.
1. Ограничения прав на недвижимое имущество.
1. Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости.

#### **Критерии оценивания (оценочное средство - Контрольные вопросы)**

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	зачтено отлично Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично» очень хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо» хорошо Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо» удовлетворительно Все компетенции (части

Оценка	Критерии оценивания
	компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно»
не зачтено	не зачтено неудовлетворительно Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо» плохо Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

## 6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

Основная литература:

1. Хлестакова Л. А. Сделки с недвижимостью : учебное пособие / Хлестакова Л. А., Колесов Р. Н., Семионов Д. Л. - Кострома : КГУ им. Н.А. Некрасова, 2022. - 108 с. - Книга из коллекции КГУ им. Н.А. Некрасова - Право. Юридические науки. - ISBN 978-5-8285-1183-9., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=830074&idb=0>.

Дополнительная литература:

1. Сделки с недвижимостью: все о посредниках / Кратенко М.В. - Москва : Проспект, 2015., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=642089&idb=0>.

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы (в соответствии с содержанием дисциплины):

1. Справочная правовая система «Гарант»: <http://www.garant.ru/>
2. Справочная правовая система «Консультант Плюс»: <http://www.consultant.ru/>
3. Электронно-библиотечная система «Консультант студента»: <http://www.studentlibrary.ru/>
4. Электронно-библиотечная система «Знаниум»: <http://znanium.com/>
5. Электронно-библиотечная система «Лань»: <https://e.lanbook.com/>
6. Операционная система Microsoft Windows
7. Пакет прикладных программ Microsoft Office

## 7. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных образовательной программой, оснащены мультимедийным оборудованием (проектор, экран), техническими средствами обучения.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечены доступом в электронную информационно-образовательную среду.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ННГУ по направлению подготовки/специальности 40.03.01 - Юриспруденция.



Автор(ы): Иванов Павел Юрьевич, кандидат юридических наук.

Заведующий кафедрой: Дюдяков Алексей Александрович, кандидат медицинских наук.

Программа одобрена на заседании методической комиссии от 28.12.2024, протокол № 21.