Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшегообразования

**«Оренбургский государственный университет»**

Кафедра гражданского права и процесса

|  |
| --- |
|  |
|  |

Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

*«Б.1.Д.В. Э. 7.2 Государственная регистрация сделок с недвижимостью»*

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

*40.03.01 Юриспруденция*

(код и наименование направления подготовки)

*Гражданско-правовой*

(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация

*Бакалавр*

Форма обучения

*Очная*

Год набора 2023

2038087

Составители \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ковалева О.А.

Методические указания рассмотрены и одобрены на заседании кафедры гражданского права и процесса

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Носенко Л.И.

Методические указания является приложением к рабочей программе по дисциплине Сделки с недвижимостью, зарегистрированной в ЦИТ под учетным номером\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
|  |
|  |

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| 1 Методические указания по лекционным занятиям | 4 |
| 2 Методические указания по практическим занятиям | 5 |
| 3 Методические указания по самостоятельной работе | 5 |
| 4 Методические указания по решению тестовых заданий | 6 |
| 5 Методические указания по подготовке к опросу и коллоквиуму | 6 |
| 6 Методические указания по выполнению типовых задач | 8 |
| 7 Методические указания по проведению круглого стола | 9 |
| 8 Методические указания по проведению деловой игры | 12 |
| 9Методические указания для подготовки к дифференцированному зачету | 16 |

**Наименование разделов (тем) для лекционных и практических занятий**

| № раздела | Наименование разделов | Количество часов | |
| --- | --- | --- | --- |
| Лекции | Практические занятия | |
| 1 | Правовые основы регулирования отношений по регистрации сделок с недвижимым имуществом. Сделки с недвижимым имуществом. Форма сделок с недвижимым имуществом. Основания признания сделок недействительными. | 4 | 2 | |
| 2 | Субъекты и объекты правоотношений по государственной регистрации прав на недвижимое имущество | 2 | 2 | |
| 3 | Государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества | 4 | 4 | |
| 4 | Государственная регистрация прав на недвижимое имущество | 4 | 4 | |
| 5 | Основы цифровизации регистрационной деятельности. Единый государственный реестр недвижимости | 2 | 2 | |
|  | Итого: | 18 | 16 | |
|  | Всего: | 18 | 16 | |

**Методические указания по лекционным занятиям**

Методические рекомендации по организации и проведению лекционных занятий являются неотъемлемой частью образовательного процесса в вузе и должны обеспечивать преподавание дисциплины в соответствии с ГОС ВО и учебным планом. Методические рекомендации включают общие требования к организации и проведению лекционных занятий, к их содержанию и методике чтения.

Также даются краткая характеристика основных видов лекций и критерии оценки лекционного занятия Лекция в вузе – один из методов обучения, одна из основных системообразующих форм организации учебного процесса в вузе. Лекционное занятие представляет собой систематическое, последовательное, монологическое изложение преподавателем-лектором учебного материала, как правило, теоретического характера.

Такое занятие представляет собой элемент технологии представления учебного материала путем логически стройного, систематически последовательного и ясного изложения. Цель лекции – организация целенаправленной познавательной деятельности студентов по овладению программным материалом учебной дисциплины. Чтение курса лекций позволяет дать связанное, последовательное изложение материала в соответствии с новейшими данными науки, сообщить слушателям основное содержание предмета в целостном, систематизированном виде.

В ряде случаев лекция выполняет функцию основного источника информации: при отсутствии учебников и учебных пособий, чаще по новым курсам; в случае, когда новые научные данные по той или иной теме не нашли отражения в учебниках; отдельные разделы и темы очень сложны для самостоятельного изучения. В таких случаях только лектор может методически помочь студентам в освоении сложного материала.

Задачи лекции заключаются в обеспечении формирования системы знаний по учебной дисциплине, в умении аргументировано излагать научный материал, в формировании профессионального кругозора и общей культуры, в отражении еще не получивших освещения в учебной литературе новых достижений науки, в оптимизации других форм организации учебного процесса.

**Методические указания по практическим занятиям**

Семинарские (практические) занятия – одна из важных форм аудиторных занятий со студентами, обеспечивающая наиболее активное их участие в учебном процессе и требующая от них углубленной самостоятельной работы. В планах для подготовки студентов к занятиям сформулированы вопросы для обсуждения, контрольные вопросы и задания.

При подготовке к семинарским занятиям по каждой теме студенты должны проработать конспекты лекций, дополнительную литературу, подготовиться к проведению опроса, решить тестовые задания и разноуровневые задачи.

**Методические указания по самостоятельной работе**

Приступая к изучению настоящего курса, студентам необходимо ознакомиться с таблицей распределения часов по темам курса и видам учебных занятий, со структурой каждой темы. Это необходимо для четкого представления объема и содержания курса в целом, отдельных частей, ключевых вопросов тем, последовательности и форм изучения материала.

В рабочей программе приводится перечень литературных источников, как основных, обязательных для изучения, так и дополнительных, рекомендуемых для изучения по усмотрению студентов.

**Методические указания по решению тестовых заданий**

На сегодняшний день тестирование является наиболее часто применяемой и эффективной формой контроля знаний студентов. Это обусловливается оперативностью и объективностью получения показателей результатов обучения студентов. Целью проведения тестирования в вузе является получение объективной оценки уровня учебных достижений (знаний, интеллектуальных умений и практических навыков) студентов, а также анализ усвоения будущими бакалаврами, специалистами, магистрами отдельных разделов и тем образовательных программ. Тестирование может проводиться в разных формах (письменной и компьютерной), не исключая и не заменяя другие формы контроля качества знаний студентов.

В тестовых вопросах содержатся четыре варианта ответов, из которых необходимо выбрать один или несколько правильных.

Как найти правильный ответ?

1. Прежде всего внимательно прочитайте задание. Вы должны выбрать один или несколько правильных ответов среди неправильных.

2. До принятия решения прочитайте все варианты ответов. Если вы не находите сразу правильный ответ, то последовательно, исключая очевидно неправильные, выберите наиболее вероятный, по вашему мнению, ответ.

3. Ни одно задание не оставляйте без ответа, имейте в виду, что в таком случае вы получите «0» баллов по данному заданию.

4. Выберите правильный ответ.

Будьте внимательны при чтении формулировки задания и выборе ответа (ответов).

Тестирование проводится с помощью автоматизированной программы «АИССТ». Предусмотрена закрытая форма тестовых заданий (с одним или нескольким выбором).

На тестирование отводится \_120\_ минут. Каждый тестовый вопрос включает 4 варианта ответов. Ориентировочно на выполнение одного тестового задания отводится минимум 1 минута. Продолжительность тестового задания может варьироваться от 30 до 50 тестовых заданий. Перевод баллов в оценку:

**Методические указания по проведению опроса и коллоквиума**

Коллоквиум – форма проверки и оценивания знаний учащихся в процессе образования. Как правило, представляет собой мини-экзамен, проводимый в середине модуля и имеющий целью проверки остаточных знаний по дисциплине.

В ходе коллоквиума могут также проверяться проекты и другие письменные работы студентов, то есть форма может быть устная, письменная и смешанная. Оценка, полученная на коллоквиуме, может влиять на оценку на основном экзамене.

Опрос – средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя со студентом на тему изучаемой дисциплины и рассчитанное на выяснение объема знаний студента по этой теме.

Цель опроса – оценить знания студента, умение логически построить ответ, владение монологической и диалогической речью, уровень развития мышления. Обучающая функция собеседования состоит в выявлении вопросов, которые по каким-то причинам оказались недостаточно осмысленными в ходе учебных занятий, и определении способов коррекции пробелов в знаниях и умениях студентов.

Таким образом, проведение опроса по изучаемому разделу нацелено на:

а) проверку знаний студента;

б) указание на неправильно понятые вопросы;

в) возможность объяснить неусвоенные вопросы темы или указать, какую дополнительную учебно-методическую литературу должен прочитать студент, чтобы восполнить пробел в своих знаниях.

При подготовке к опросу студентам рекомендуется самостоятельно проработать материалы конспекта лекций, основную и дополнительную литературу, рекомендованную для изучения в данном разделе дисциплины, ознакомиться со справочными материалами. Рекомендуется при подготовке к опросу составлять план-схему ответа по каждому вопросу, выписывать основные термины и понятия в персональный глоссарий.

Как правило, на студенческих опросах обычно обсуждаются отдельные части какой-либо конкретной темы, раздел одного из занятий, чтобы понять правильность его понимания учащимися и избежать недопонимания важнейших вопросов.

Данная форма занятий нередко охватывает всевозможные вопросы и темы из изучаемого курса, не включенные в темы практических и семинарских учебных занятий. Нередко опрос в современной системе обучения становятся разновидностью учебных занятий, где обсуждаются различные научные разработки обучающихся, доклады, учебные проекты и написанные рефераты.

На юридическом факультете (в соответствии с рабочими программами) собеседование (опрос) нередко предусматривается как один из видов самостоятельной работы студентов. Тема, предложенная к самостоятельному изучению, разбивается на вопросы для дискуссии. Вопросы должны быть составлены таким образом, чтобы стали достаточными для раскрытия темы целиком и предлагали осмыслить научные тенденции рассматриваемого направления, а также проблемы правоприменения. Вопросы, раскрывающие тему, должны отразить наличие межпредметных связей, умение переносить знания на другой учебный материал, помогали выработать навыки анализа законодательства и практики его применения. Итогом выступления должны стать самостоятельные обобщающие выводы.

**Методические указания по выполнению типовых задач**

Дифференцированные уровневые задания применяются на занятиях в качестве самостоятельной работы. Они направлены на проверку оперативности, гибкости, конкретности, осознанности и прочности знаний. Для их выполнения достаточно выделить 10 – 15 минут. Количество заданий в работе зависит от темы занятия, уровня сложности, индивидуальных особенностей студента и времени для самостоятельной работы. Проведя самоанализ знаний, студенты могут либо подтвердить умение выполнять задания своего уровня, либо предпринять попытку выполнить задание более сложного уровня. При получении отметки, не удовлетворяющей студента, она не фиксируется. Студенту предоставляется разовая возможность повторного выполнения задания того же уровня после коррекционной работы, проведенной с помощью преподавателя или самостоятельно.

Задания репродуктивного уровня позволяют оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины.

Задания реконструктивного уровня позволяют оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать и обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей. Задания творческого уровня поваляют оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения.

Задачи составлены на основе реальных правовых ситуаций. Условия задач включают все фактические обстоятельства, необходимые для вынесения определенного решения по спорным вопросам, сформулированным в тексте задач. Их решение позволит добиться максимального приближения студентов к практической деятельности юриста. Подготовка к решению задач должна начинаться с изучения учебной и дополнительной литературы по соответствующей теме. Усвоив теоретический материал, необходимо внимательно ознакомиться с содержанием рекомендованных к этой теме нормативно-правовых актов. Приступая к решению задач, студент должен, прежде всего, уяснить содержание задачи, суть возникшего спора и все обстоятельства дела.

После ознакомления с условиями задачи (задания) студент должен внимательно изучить рекомендованную литературу и соответствующее законодательство. Для того чтобы успешно справиться с поставленными задачами, важно, прежде всего, уяснить их содержание. Внимательно прочитав условие, проанализировать обоснованность доводов спорящих сторон, оценить правомерность применения той или иной нормы права, указанной в условии задачи. Ответы на вопросы задач должны быть обоснованы конкретными нормативно-правовыми актами и аргументированы.

Далее, необходимо внимательно проанализировать доводы сторон, обоснованность их требований или возражений, и дать их оценку с точки зрения действующего законодательства. Если в задаче уже приведено решение суда, требуется оценить его обоснованность и законность. Кроме всего, необходимо ответить на теоретические вопросы, поставленные в задаче в связи с предложенной ситуацией. Ответы на вопросы должны быть развернутыми и обоснованными со ссылками на конкретные правовые нормы. При решении задач студент должен уметь грамотно излагать обстоятельства дела, пояснять к чему сводится спор, давать юридическую оценку доводам сторон и обосновывать с обязательными ссылками на конкретные нормы закона свое решение по делу.

Для правильного оформления и реализации жилищных прав необходимо знать правильность составления и удостоверения разных документов. Гражданский кодекс РФ и жилищное законодательство исходят из того, что юрист должен обеспечить надлежащее оформление всех необходимых юридических документов. Несоблюдение формы и содержания документов рассматривается как нарушение гражданского закона. Таким образом, оформленные документы служат свидетельством выполнения требований закона. При составлении и оформлении юрисдикционных документов следует использовать образцы документов, составленных судьями судов г. Оренбурга, с учетом требований, предъявляемых ГПК РФ, теоретические и практические навыки судьи, адвоката, судебных приставов и других работников и субъектов жилищной сферы

Составление и анализ документов по жилищному праву по различным темам дисциплины является важной составной частью самостоятельной работы студентов и позволяет им практически применить те знания и навыки, которые получены в ходе изучения материала. Составление проектов таких документов служит для подготовки будущих специалистов к профессиональной деятельности. Для составления использовать Приложения

**Методические указания по проведению круглого стола**

**Раздел 8 Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор долевого участия в строительстве.**

Методика проведения:

Круглый стол – это интерактивная форма обучения, в виде обсуждения какой-либо проблемы, преподаватель обозначает суть проблемы, различные точки зрения и подходы для ее решения, а затем предоставляет возможность высказаться участникам (студентам) и комментирует эти выступления.

Целевое назначение:

обеспечение свободного, нерегламентированного обсуждения поставленных вопросов (тем) на основе постановки всех студентов в равное положение по отношению друг к другу;

системное, проблемное обсуждение вопросов с целью видения разных аспектов проблемы.

Необходимыми атрибутами «круглого стола» являются:

соответствующая подготовка помещения для его проведения: симметричное расположение рабочих мест для того, чтобы студенты могли видеть друг друга;

введение в практику принципа «свободного микрофона»;

создание и пополнение фонда вопросов, на которые должны ответить участники «круглого стола»;

наличие технических средств получения и обработки поступающей информации (при необходимости)

Регламент проведения «круглого стола»:

Краткое вводное слово преподавателя.

Представление участников «круглого стола», заслушивание их докладов.

Подключение «свободного микрофона» с целью выяснения мнения аудитории.

Дискуссирование.

Нахождение «точек соприкосновения» и выработка согласованной позиции.

Подводится итог работы «круглого стола», высказываются пожелания его участникам и присутствующим.

Каждый выступающий (количество определяется исходя из количества обсуждаемых тем/вопросов) подготавливает доклад с интерактивным материалом (презентация). Продолжительность выступления по каждой теме/вопросу не должно превышать 7 минут.

Вопросы и проблемы для обсуждения (на выбор):

[Нормативная база для защиты участников долевого строительства](http://www.it-nv.ru/articles/problemi_dolevogo_stroitelstva#jump_link_0)

[Проблема № 1. Задержка завершения строительства (сдачи дома в эксплуатацию)](http://www.it-nv.ru/articles/problemi_dolevogo_stroitelstva#jump_link_1)

[Проблема № 2. Доплаты сверх сумм, указанных в договоре](http://www.it-nv.ru/articles/problemi_dolevogo_stroitelstva#jump_link_2)

[Проблема № 3. Невозможность расторжения договора долевого участия](http://www.it-nv.ru/articles/problemi_dolevogo_stroitelstva#jump_link_3)

[Проблема № 4. Регистрация прав собственности дольщика](http://www.it-nv.ru/articles/problemi_dolevogo_stroitelstva#jump_link_4)

[Проблема № 5. Двойная продажа жилья](http://www.it-nv.ru/articles/problemi_dolevogo_stroitelstva#jump_link_5)

[Проблема № 6. Приобретение жилья не у застройщика](http://www.it-nv.ru/articles/problemi_dolevogo_stroitelstva#jump_link_6)

[Проблема № 7. «Серые» схемы](http://www.it-nv.ru/articles/problemi_dolevogo_stroitelstva#jump_link_7)

Государственный контроль и надзор долевого участия в жилищном строительстве

Список источников для подготовки:

1. Павлова, И.Ю. Гражданское право: особенная часть : учебное пособие / И.Ю. Павлова. - М. :Юнити-Дана, 2015. - 135 с. : табл. - (Экзамен). - ISBN 978-5-238-01677-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114984> (31.08.2016).

2. Договорное право : учебное пособие / Н.Д. Эриашвили, А.Н. Кузбагаров, П.В. Алексий и др. ; под ред. Н.Д. Эриашвили, В.Н. Ткачева. - М. :Юнити-Дана, 2015. - 239 с. - (Юриспруденция для бакалавров). - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02647-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=426525> (31.08.2016).

3. Актуальные проблемы гражданского права : учебное пособие / под ред. Н.М. Коршунова, Н.Д. Эриашвили, Ю.Н. Андреев. - 3-е издание. - М. :Юнити-Дана, 2015. - 543 с. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02165-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=118562> (31.08.2016).

4. Михайлов, Ю.М. Ваша недвижимость: все варианты законного решения жилищного вопроса : практическое пособие / Ю.М. Михайлов. - М. ; Берлин : Директ-Медиа, 2014. - 299 с. : ил. - ISBN 978-5-4475-1661-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=253695> (31.08.2016).

5. Договорное право : учебное пособие / Н.Д. Эриашвили, Е.В. Богданов, А.Ж. Саркисян и др. ; под ред. Е.В. Богданов, Н.Д. Эриашвили. - М. :Юнити-Дана, 2015. - 383 с. : табл. - (Duralex, sedlex). - ISBN 978-5-238-01611-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115033> (31.08.2016).

6. Новиков, К.А. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество : научное издание / К.А. Новиков, В.Н. Синельникова ; Высшая Школа Экономики Национальный Исследовательский Университет ; под ред. А.А. Иванова. - М. : Издательский дом Высшей школы экономики, 2015. - 192 с. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-7598-1259-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=440111> (31.08.2016).

7. Лисина, Н.Л. Земельное право : учебное пособие / Н.Л. Лисина ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». - Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-8353-1763-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=278824> (31.08.2016).

8. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман ; под ред. В.А. Швандера. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. :Юнити-Дана, 2015. - 463 с. - Библиогр.: с. 446-447. - ISBN 978-5-238-01152-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=436850> (31.08.2016).

9. Актуальные проблемы гражданского права : учебное пособие / под ред. Н.М. Коршунова, Н.Д. Эриашвили, Ю.Н. Андреев. - 3-е издание. - М. :Юнити-Дана, 2015. - 543 с. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02165-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=118562> (31.08.2016).

10. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексий, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - М. :Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029> (31.08.2016).

**Методические указания по проведению деловой игры**

Метод «Деловая игра» - средство моделирования разнообразных условий профессиональной деятельности (включая экстремальные) методом поиска новых способов ее выполнения. Деловая игра имитирует различные аспекты человеческой активности и социального взаимодействия. Игра также является методом эффективного обучения, поскольку снимает противоречия между абстрактным характером учебного предмета и реальным характером профессиональной деятельности.

Цели использования деловой игры:

- формирование познавательных и профессиональных мотивов и интересов;

- воспитание системного мышления;

- передача целостного представления о профессиональной деятельности и её крупных фрагментах с учётом эмоционально-личностного восприятия;

- обучение коллективной мыслительной и практической работе, формирование умений и навыков социального взаимодействия и общения, навыков индивидуального и совместного принятия решений;

- воспитание ответственного отношения к делу, уважения к социальным ценностям и установкам коллектива и общества в целом;

- обучение методам моделирования, в том числе математического, инженерного и социального проектирования.

Деловая игра позволяет найти решение сложных проблем путем применения специальных правил обсуждения, стимулирования творческой активности участников как с помощью специальных методов работы (например, методом «Мозгового штурма).

Применение деловых игр позволяет выявить и проследить особенности психологии участников. С помощью деловых игр можно определить:

- наличие тактического и (или) стратегического мышления;

- способность анализировать собственные возможности и выстраивать соответствующую линию поведения;

- способность прогнозировать развитие процессов;

- способность анализировать возможности и мотивы других людей и влиять на их поведение;

- ориентацию при принятии решений на игру «на себя» или «в интересах команды» и мн. др.

Использование деловых игр способствует развитию навыков критического мышления, коммуникативных навыков, навыков решения проблем, отработке различных вариантов поведения в проблемных ситуациях.

***Подготовка к деловой игре***

За две недели до проведения делово игры преподаватель раздаёт студентам её сценарий, если он не включён в практикум изучаемой дисциплины и предлагает студентам изучить его к следующему семинарскому занятию.

За неделю до проведения игры преподаватель на семинарском занятии разъясняет студентам цели, условия, процедуру, время и место её проведения, характер подготовительной работы.

С участием студентов тщательно прорабатываются основные характеристики особенности предлагаемых ролей. Студенты могут предложить ввести в игру новые роли, а также внести соответствующие коррективы в предложенную для обсуждения ситуацию.

С участием преподавателя и студентов подбираются ключевые фигуры игры. Приветствуется самовыдвижение студентов на роли.

Целесообразно рекомендовать студентам предварительно подготовить тезисы выступлений, проекты необходимых документов, вопросы к участникам и использовать их в ходе игры. Непосредственно перед проведением игры преподаватель проверяет готовность студентов к ней, консультирует их, оказывает помощь. При этом он ориентирует студентов на то, чтобы деловая игра носила дискуссионный и творческий характер с активным участием всей учебной группы.

Деловая игра проводится в соответствии со следующим планом:

1. Определение актуальности проблемы;

2. Определение концепции игры;

3. Распределение ролей;

4. Разработка практической ситуации;

5. Формулировка задания к деловой игре;

6. Подведение итогов игры, оценка деятельности участников.

**Актуальность проблемы**

Процесс продажи — это процесс общения между риэлтором и клиентом, при этом профессионал ставит перед собой одну-единственную цель — продать объект по недвижимости и извлечь прибыль. Это совершенно естественно, потому что риэлтор именно продажами за­рабатывает себе на хлеб насущный. В процессе игры отрабатывается процесс совершения сделки купли-продажи недвижимого имущества (жилого дома, земли, квартиры), который необходимо знать юристу и студент в процессе игры изучает законодательство и учится его применять в конкретной ситуации, отрабатывается не только навык применения законодательства, но навык составления необходимых правовых документов.

В процессе продажи можно выделить 7 этапов:

Подготовка контакта.

Создание контакта с клиентом. Ориентация в кли­енте.

Выявление потребностей клиента, сбор информации, выслушивание.

Представление товара, услуг, формулирование пред­ложения.

Работа с возражениями клиента.

Убеждение клиента.

Завершение продажи.

**2 Концепция игры**

Основными целями деловой игры «Процесс продажи недвижимого имущества» являются:

- формирование у студентов навыков подготовки документов правового характера. Например, подготовка контракта;

- обучение методикам заполнения унифицированных форм документов в соответствии с правилами, установленными законодательством;

- формирование навыков взаимодействия с клиентами;

- углубление знаний по дисциплине сделки с недвижимостью;

- приобретение навыков анализа конкретной ситуации, сложившейся в связи с применением законодательства.

**3 Роли**

- продавец недвижимого имущества – 1 человек;

- потенциальные покупатели – 5 человек;

- покупатель, с которым продавец заключит контракт – 1 человек;

- юрист – 1 человек;

- регистратор – 1 человек;

- нотариус – 1 человек.

**ВАРИАНТ ПРАКТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ**

6 человек претендуют на заключение договора купли-продпжи одного и того же объекта недвижимого имущества. У всех у них разное материальное положение и сумма, которую они готовы уплатить за покупку данного объекта недвижимого имущества – также является разной.

Все они должны в разное время явиться на объект, посмотреть его состояние, поговорить с продавцом. Риэлтор определяет место встречи, время, при­мерную продолжительность переговоров, перечень во­просов для обсуждения, отмечая, что обеим сторонам необходимо иметь при себе. Например, если запланиро­вана встреча с клиентом, направленная на заключение эксклюзивного договора с ним, во время «контрольно­го» звонка стоит напомнить ему взять с собой правоустанавливающие документы на квартиру, паспорт. А риэлтор должен соответственно заготовить бланки та­кого договора и другую сопутствующую документацию, забронировать помещение для проведения переговоров. Но покупателем окажется только один.

Юрист помогает составить контракт. Подготовка контракта является важным этапом. Главный фактор при подготовке — это настрой риэл­тора, его стремление и желание быть в согласии со своей ролью и политикой агентства, в котором он работает. Отсутствие такого настроя снижает эффективность риэл­торской работы или же вообще делает ее практически невозможной. Задачей этого этапа является создание и демонстрирование адекватного отношения к себе, сво­ей компании, своей работе. Эти три связанные между собой аспекта должны согласовываться таким образом, чтобы агент предстал перед клиентом цельной и непро­тиворечивой личностью.

Регистратор должен проверить все документы и зарегистрировать их, если они оформлены надлежащим образом.

**ЗАДАНИЕ К ДЕЛОВОЙ ИГРЕ**

**Студенты в соответствии с выбранными ролями выполняют следующие задания:**

продавец (риэлтор) должен направить клиента на то, что данная сделка необходима, должен расположить к себе клиента, показать объект недвижимого имущества, заинтересовать клиента;

покупатели должны явиться в оговоренные сроки на объект, а покупатель, с которым будет заключаться договор – должен принести правоустанавливающие документы и паспорт;

юрист поможет подготовить контракт, юрист будет сопровождать клиента как во время осмотра объекта, так и во время заключения договора и его государственной регистрации;

регистратор зарегистрирует документы, если в ходе проверки установит, что они оформлены надлежащим образом.

**Методические указания для подготовки к дифференцированному зачету**

Зачет является неотъемлемой частью учебного процесса и призван закрепить и упорядочить знания студента, полученные на занятиях и самостоятельно.

Важным условием успешной сдачи зачета является плодотворная работа в течение всего семестра, в котором изучается дисциплина. В числе важных факторов можно назвать: посещение всех занятий (лекционных и семинарских), работа с конспектами лекций, чтение научной, учебной и методической литературы, ответы на вопросы и выполнение заданий для самостоятельной работы по каждой теме курса, подготовка и участие во всех семинарских и практических занятиях, выполнение домашних заданий. В таком случае требуется минимальная подготовка, заключающаяся в повторении и закреплении уже освоенного материала.

Подготовка к зачету предполагает систематизацию и обобщение знаний, полученных на занятиях и в процессе подготовки к ним. Деятельность по подготовке к экзамену может быть спланирована и организована. Студентам можно рекомендовать начать с поиска необходимых и достаточных источников для ответа на все экзаменационные вопросы.

Рекомендуется начинать подготовку к зачету заранее, и, в случае возникновения неясных моментов, обращаться за разъяснениями к преподавателю.

Преподаватель на зачете проверяет не столько уровень запоминания учебного материала, сколько то, как обучающийся понимает те или иные правовые категории и реальные юридические проблемы, как умеет мыслить, аргументировать, отстаивать определенную позицию, объяснять, передавать заученную дефиницию своими словами. Таким образом, для экзаменов необходимо разумное сочетание запоминания и понимания, простого воспроизведения учебной информации и работы мысли.

В билет включено один теоретический вопрос и задача соответствующие содержанию формируемых компетенций. Зачет проводится в устной форме. На ответ и решение задачи студенту отводится 30 минут.

**5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины**

**5.1 Нормативно-правовые акты**

1. [Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901765862)

2. [Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901919587)

3. [Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»](http://docs.cntd.ru/document/901712928)

4. [Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»](http://docs.cntd.ru/document/420287404)

5. ПРИКАЗ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ от 19 августа 2020 года N П/0310 «Об утверждении отдельных [форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав](https://docs.cntd.ru/document/565721166#6520IM), [требований к их заполнению](https://docs.cntd.ru/document/565721166#6580IP), к [формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме](https://docs.cntd.ru/document/565721166#7DU0KE)»

6. [Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество](http://docs.cntd.ru/document/456074809)

**5.2 Основная литература**

1. Богданова Е.Е. Жилищное право: учебник для бакалавров / Е.Е. Богданова, К.Р. Файзрах-манов; М-во науки и высш. образования Рос. Федерации, Моск. гос. юрид. ун-т им. О. Е. Кутафина (МГЮА). - Москва : Проспект, 2022. - 352 с. - (Серия учебников МГЮА для бакалавров). - Парал. тит. л. англ. - Библиогр. в подстрочеч. примеч. - ISBN 978-5-392-35528-0.
2. Матвеева, М. А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие : [16+] / М. А. Матвеева. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. – 296 с. : табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395> (дата обращения: 29.03.2023). – Библиогр.: с. 149-151. – ISBN 978-5-4499-0068-5. – DOI 10.23681/564395. – Текст : электронный.
3. Матвеева, М. А. Правовое регулирование управления недвижимостью : учебное пособие : [16+] / М. А. Матвеева, Э. А. Шаряпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365> (дата обращения: 29.03.2023). – Библиогр.: с. 138-140. – ISBN 978-5-4499-0769-1. – DOI 10.23681/574365. – Текст : электронный.
4. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость : учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов [и др.] ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Ставропольский государственный аграрный университет, Кафедра землеустройства и кадастра. – Ставрополь : Ставропольский государственный аграрный университет (СтГАУ), 2017. – 94 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=485051> (дата обращения: 29.03.2023). – Библиогр. в кн. – Текст : электронный.

**5.2 Дополнительная литература**

1. Сборник разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации по применению земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью : практическое пособие : [16+] / сост. О. В. Волошин ; Школа права «Статут». – 3-е изд., расш. – Москва : Статут, 2015. – 607 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=448161> (дата обращения: 29.03.2023). – ISBN 978-5-8354-1075-0. – Текст : электронный.

**5.3 Периодические издания**

Государство и право: - журнал. - М.: Академиздатцентр «Наука» РАН, 2023.

Гражданин и право: журнал. – М.: Агентство« Роспечать», 2023.

Законы России: опыт, анализ, практика: - журнал. - М.: Агентство «Роспечать»,2023.

Российская юстиция: - журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2023.

Современное право: - журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2023.

**5.4 Интернет-ресурсы**

<http://artlib.osu.ru/site_new/find-book->Электронная библиотека ОГУ

<https://elibrary.ru/defaultx.asp> Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU

<http://www.ahml.ru/> - Портал Единого института развития в жилищной сфере

<https://rosreestr.gov.ru/site/> - Сайт Росреестра

https://www.coursera.org/ - «Coursera»;

https://openedu.ru/ - «Открытое образование»;

https://universarium.org/ - «Универсариум»;

https://www.edx.org/ - «EdX»;

https://www.lektorium.tv/ - «Лекториум»;

**5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы**

1. Операционная система Microsoft Windows

2. Пакет настольных приложений Microsoft Office (Word, Excel, PowerPoint, OneNote, Outlook, Publisher, Access)

3. Гарант [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / НПП Гарант-Сервис. – Электрон.дан. – Москва, [1990–2023]. – Режим доступа \\fileserver1\GarantClient\garant.exe

в локальной сети ОГУ.

4. Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / Компания Консультант Плюс. – Электрон.дан. – Москва, [1992–2023]. – Режим доступа : в локальной сети ОГУ [\\fileserver1\!CONSULT\cons.exe](file:///\\fileserver1\!CONSULT\cons.exe)

5. Автоматизированная интерактивная система сетевого тестирования - АИССТ (зарегистрирована в РОСПАТЕНТ, Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ №2011610456, правообладатель – Оренбургский государственный университет), режим доступа - [http://aist.osu.ru](http://aist.osu.ru/).

6. Программная система для организации видео-конференц-связи Webinar.ru