

Минобрнауки России

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

Кафедра гражданского права и процесса

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б.1.В.ДВ.3.2 Сделки 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 2017

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра гражданского права и процесса

наименование кафедры

протокол № 10 от "26" 04 2017 г.

Заведующий кафедрой

Кафедра гражданского права и процесса

наименование кафедры

подпись

Л.И. Носенко

расшифровка подписи

Исполнители:

Доцент кафедры гражданского права и процесса

должность

подпись

О.А. Ковалева

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии по направлению подготовки

40.03.01 Юриспруденция

код наименование

личная подпись

Е.В. Мищенко

расшифровка подписи

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки

личная подпись

Н.Н. Грицай

расшифровка подписи

Уполномоченный по качеству факультета

личная подпись

Л.И. Носенко

расшифровка подписи

№ регистрации 40932

СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии по направлению подготовки

40.03.01 Юриспруденция

код наименование

личная подпись

Е.В. Мищенко

расшифровка подписи

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки

личная подпись

Н.Н. Грицай

расшифровка подписи

Уполномоченный по качеству факультета

личная подпись

Л.И. Носенко

расшифровка подписи

№ регистрации 40932

© Ковалева О.А., 2017

© ОГУ, 2017

1 Цели и задачи освоения дисциплины

Цель (цели) освоения дисциплины:

формирование у студентов способности добросовестно исполнять профессиональные обязанности, соблюдать принципы этики юриста в сфере гражданско-правового оборота недвижимого имущества; владеть навыками подготовки юридических документов в области оборота недвижимого имущества: способность участвовать в разработке нормативных правовых актов регулирующих отношения в области реализации прав на движимое имущество.

Задачи:

- освоение студентами основных правовых категорий дисциплины «Сделки с недвижимостью»;
- изучение нормативно-правовой базы российского законодательства, используемого при осуществлении сделок с недвижимостью и реализации прав граждан и хозяйствующих субъектов на недвижимое имущество и умение его анализировать и применять в практической деятельности;
- понимание студентами различных видов договоров при осуществлении сделок с недвижимым имуществом;
- освоение основных профессиональных обязанностей юриста по совершению и юридическому оформлению сделок с недвижимым имуществом;
- знание основных принципов оказания профессиональной юридической помощи и соблюдения этики юриста при совершении сделок с недвижимым имуществом;
- определение и выявлять фактов наносящих ущерб интересам государства и другим лицам в сфере оборота и государственной регистрации сделок с недвижимостью;
- овладение приемами юридической техники в области документа оборота в сфере недвижимого имущества;
- понимание и владение навыками участия в разработке нормативно-правовых в области гражданско- правового оборота недвижимого имущества.

2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к дисциплинам (модулям) по выбору вариативной части блока 1 «Дисциплины (модули)»

Пререквизиты дисциплины: *Б.1.В.ОД.4 Жилищное право*

Постреквизиты дисциплины: *Отсутствуют*

3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

| Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций | Формируемые компетенции |
|---|--|
| <p>Знать: основы юридической деятельности в сфере сделок с недвижимостью, основные профессиональные обязанности юриста по совершению и юридическому оформлению сделок с недвижимым имуществом, требования к результатам профессиональной деятельности юриста, основные принципы оказания профессиональной юридической помощи при совершении сделок с недвижимостью.</p> <p>Уметь: определять и выявлять факты, наносящие ущерб интересам государства, общества, физических и юридических лиц, деятельности органов государственной власти и местного самоуправления, в вопросе реализации, оформления и государственной регистрации</p> | ОПК-3 способностью добросовестно исполнять профессиональные обязанности, соблюдать принципы этики юриста |

| | |
|---|---|
| Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций | Формируемые компетенции |
| сделок с недвижимостью. Владеть: навыками добросовестного исполнения профессиональных обязанностей и соблюдения принципов этики юриста в области реализации, оформления и государственной регистрации сделок с недвижимостью. | |
| Знать: основные теоретические положения науки гражданского права, его социальную обусловленность; основы правотворческой деятельности, основы юридической техники; основные принципы разработки и создания гражданско-правовых норм; сущность и содержание, правила составления юридической и иной документации; гражданско-правовое законодательство в сфере оборота недвижимого имущества. Уметь: анализировать состояние действующего гражданского законодательства; гражданско-правовые коллизии и деликты; оперировать юридическими понятиями и категориями, выявлять обстоятельства, которые способствовали совершению гражданских правонарушений в области гражданско-правового оборота недвижимого имущества. Владеть: навыками оформления и разработки конкретных юридических гражданско-правовых документов; навыками отражения результатов профессиональной деятельности в юридической и иной документации; навыками анализа изучаемого материала в сфере гражданско-правового оборота недвижимого имущества. | ПК-1 способностью участвовать в разработке нормативных правовых актов в соответствии с профилем своей профессиональной деятельности |
| Знать: положения действующего законодательства в сфере сделок с недвижимостью, основы юридической техники, правила подготовки юридических документов в области оборота недвижимого имущества. Уметь: применять правила, средства и приемы юридической техники в области документооборота в сфере недвижимого имущества; составлять официальные письменные документы, порождающие определенные юридические последствия, создающие определенные юридические состояния и направленные на регулирование определенных отношений по сделкам с недвижимостью; уяснять содержание документов, составленных другими лицами в области оборота недвижимого имущества. Владеть: навыками подготовки юридических документов в соответствующих сферах профессиональной деятельности, в том числе в области оборота недвижимого имущества. | ПК-7 владением навыками подготовки юридических документов |

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы (144 академических часа).

| Вид работы | Трудоемкость, академических часов | |
|---|-----------------------------------|---------------|
| | 8 семестр | всего |
| Общая трудоёмкость | 144 | 144 |
| Контактная работа: | 34,25 | 34,25 |
| Лекции (Л) | 12 | 12 |
| Практические занятия (ПЗ) | 22 | 22 |
| Промежуточная аттестация (зачет, экзамен) | 0,25 | 0,25 |
| Самостоятельная работа: | 109,75 | 109,75 |

| Вид работы | Трудоемкость, академических часов | |
|---|-----------------------------------|-------|
| | 8 семестр | всего |
| - <i>написание реферата (Р);</i> - <i>написание эссе (Э);</i> - <i>самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий);</i> - <i>подготовка к практическим занятиям;</i> - <i>подготовка к коллоквиумам)</i> | | |
| Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет) | диф. зач. | |

Разделы дисциплины, изучаемые в 8 семестре

| № раздела | Наименование разделов | Количество часов | | | | |
|-----------|--|------------------|-------------------|----|----|----------------|
| | | всего | аудиторная работа | | | внеауд. работа |
| | | | Л | ПЗ | ЛР | |
| 1 | Общая характеристика сделок с недвижимостью. | 19 | 2 | 4 | | 13 |
| 2 | Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации | 19 | 2 | 4 | | 13 |
| 3 | Объекты недвижимости - как объекты гражданского права | 15 | 1 | 2 | | 12 |
| 4 | Аренда недвижимости | 15 | 1 | 2 | | 12 |
| 5 | Сделки с предприятиями как имущественными комплексами | 15 | 1 | 2 | | 12 |
| 6 | Договор доверительного управления недвижимым имуществом | 15 | 1 | 2 | | 12 |
| 7 | Залоговые правоотношения в области недвижимости | 15 | 1 | 2 | | 12 |
| 8 | Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор участия в долевом строительстве | 15 | 1 | 2 | | 12 |
| 9 | Сделки с жилыми и нежилыми помещениями | 16 | 2 | 2 | | 12 |
| | Итого: | 144 | 12 | 22 | | 110 |
| | Всего: | 144 | 12 | 22 | | 110 |

4.2 Содержание разделов дисциплины

Раздел 1 Общая характеристика сделок с недвижимостью

Место сделок с недвижимостью в системе гражданско-правовых сделок. Общие требования к сделкам с недвижимостью. Источники правового регулирования. Понятие и особенности правового режима недвижимого имущества. Экономическое содержание понятия недвижимости. Классификация сделок с недвижимостью и их особенности. Форма сделок с недвижимостью и последствия ее несоблюдения.

Раздел 2 Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации

Понятие и классификация вещных прав. Право собственности: понятие, признаки, виды. Особенности возникновения права собственности на самовольную постройку и в силу приобретательной давности. Общая собственность и порядок ее регистрации. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Переоформление права постоянного бессрочного пользования на право собственности или на право аренды. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Понятие сервитута, его объект, содержание и субъекты. Прекращение сервитута. Сделки с недвижимым имуществом. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации. Сделки с

недвижимым имуществом, требующие нотариального удостоверения и государственной регистрации. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами.

Раздел 3 Объекты недвижимости — как объекты гражданского права

Понятие и характеристика отдельных видов недвижимого имущества. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества. Состав земель. Обособленные водные объекты как недвижимое имущество. Общая характеристика и понятие леса, лесного фонда, участка лесного фонда. Многолетние насаждения и древесно-кустарниковая растительность. Агролесомелиорация земель. Понятие жилого помещения.

Раздел 4 Аренда недвижимости

Понятие договора аренды и его существенные условия. Форма и государственная регистрация договора аренды. Досрочное расторжение договора по требованию сторон. Аренда предприятий. Содержание договора аренды. Аренда земельных участков. Особенности аренды участков лесного фонда.

Раздел 5 Сделки с предприятиями как имущественными комплексами

Понятие предприятия и понятие договора купли-продажи предприятия. Заключение и форма договора. Государственная регистрация перехода права собственности на предприятие. Юридическое значение и последствия уведомления кредиторов о продаже предприятия. Исполнение договора. Последствия передачи предприятия покупателю с недостатками. Особые случаи продажи предприятий.

Раздел 6 Договор доверительного управления недвижимым имуществом

Правовая природа доверительного управления. Договорные и законные основания возникновения доверительного управления. Понятие и общая характеристика договора. Форма договора и его существенные условия. Государственная регистрация передачи имущества в доверительное управление. Правовые последствия передачи в доверительное управление недвижимого имущества, обремененного залогом. Передача в доверительное управление государственного или муниципального имущества.

Раздел 7 Залоговые правоотношения в области недвижимости

Понятие и предмет договора о залоге недвижимого имущества. Источники правового регулирования договора. Форма договора и последствия её несоблюдения. Государственная регистрация ипотеки. Особенности заключения договора об ипотеке. Существенные условия договора. Порядок отчуждения заложенного имущества. Последующая ипотека. Уступка прав по договору об ипотеке. Основания и порядок обращения взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание.

Раздел 8 Сделки с объектами незавершенного строительства. договор участия в долевом строительстве

Понятие объектов незавершенных строительством. Сделки с объектами незавершенного строительства. Предмет регулирования Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации. Субъекты отношений по долевому строительству. Объекты недвижимости, подпадающие под регулирование Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Договор участия в долевом строительстве. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства.

Раздел 9 Сделки с жилыми и нежилыми помещениями

Особенности права собственности на жилые и нежилые помещения. Особенности сделок с жилыми и нежилыми помещениями. Форма сделок и государственная регистрация. Понятие и юридическая характеристика договора купли-продажи жилого и нежилого помещения. Государственная

регистрация договора купли-продажи жилого помещения и перехода права собственности на жилое и нежилое помещение к покупателю по данному договору. Проблема возможности расторжения договора купли-продажи жилого и нежилого помещения по обоюдному согласию сторон. Защита прав и интересов несовершеннолетних собственников жилых помещений и несовершеннолетних лиц, проживающих в отчуждаемом жилом помещении или сохраняющих право постоянного пользования отчуждаемым жилым помещением. Договор найма жилого помещения. Сохранение права пользования (найма) жилым помещением при его отчуждении. Особенности продажи жилых и нежилых помещений в порядке исполнения судебных решений. Аукционы как одна из форм осуществления купли-продажи жилых и нежилых помещений.

4.3 Практические занятия (семинары)

| № занятия | № раздела | Тема | Кол-во часов |
|-----------|-----------|--|--------------|
| 1,2 | 1 | Общая характеристика сделок с недвижимостью. | 4 |
| 3,4 | 2 | Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации | 4 |
| 5 | 3 | Объекты недвижимости - как объекты гражданского права | 2 |
| 6 | 4 | Аренда недвижимости | 2 |
| 7 | 5 | Сделки с предприятиями как имущественными комплексами | 2 |
| 8 | 6 | Договор доверительного управления недвижимым имуществом | 2 |
| 9 | 7 | Залоговые правоотношения в области недвижимости | 2 |
| 10 | 8 | Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор участия в долевом строительстве | 2 |
| 11 | 9 | Сделки с жилыми и нежилыми помещениями | 2 |
| | | Итого: | 22 |

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398.

2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 355-ФЗ (ред. от 3.06.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 4.06.2016). Консультант Плюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 N 236-ФЗ (ред. От 02.10.2016) (с изм. и доп., вступ в силу с 03.10.2016). Гарант: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>.

4. "О государственной регистрации недвижимости" от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ. -Гарант: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/ia/opinion/author/aleksandrova/791555/#ixzz5gZgsDCj1>

5.2 Основная литература

1. Ковалева, О. А. Жилищное право : учебник / О. Ковалева ; Министерство образования и науки Российской Федерации. - Оренбург : ОГУ, 2014. - 516 с. - Библиогр.: с. 487-497. - ISBN 978-5-4417-0424-3 ; [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=330546>

2. Суханов Е. А. Российское гражданское право [Текст] : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению "Юриспруденция" и специальности "Юриспруденция": в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов ; Моск. гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юрид. фак., Каф. гражд. права. - 4-е изд., стер. - Москва : Статут, 2016. - ISBN 978-5-8354-0592-3 Т.1.

3. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование : учебное пособие / С.А. Литвинова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2015. - 182 с. : ил., табл., схем. - Библиогр.: с. 135-143 - ISBN 978-5-4475-4711-0 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=278879> .

5.3 Дополнительная литература

1. Гонгало, Б.М. Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. - Москва : Статут, 2016. - Т. 2. - 528 с. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-8354-1236-5 (т. 2). - ISBN 978-5-8354-1234-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=453045>.

2. Беспалов, Ю.Ф. Наследственное право : учебник / Ю.Ф. Беспалов, А.Ю. Касаткина, З.В. Каменева, Н.Д. Эриашвили ; отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 355 с. - (Duralex, sedlex). - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02687-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=426628>.

5.4 Периодические издания

Государство и право: - журнал. - М.: Академиздатцентр «Наука» РАН, 2017.

Гражданин и право: журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2017.

Законы России: опыт, анализ, практика: - журнал. - М.: Агентство «Роспечать», 2017.

5.5 Интернет-ресурсы

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

<http://enc.znaniyum.com/>Электронно-библиотечная система Знания

http://biblioclub.ru/index.php?page=search_red Электронная библиотека онлайн Библиоклуб

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

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

5.6 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы современных информационных технологий

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, [1990–2017]. – Режим доступа \\fileserver1\GarantClient\garant.exe в локальной сети ОГУ.

4. Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / Компания Консультант Плюс. – Электрон.дан. – Москва, [1992–2017]. – Режим доступа : в локальной сети ОГУ \\fileserver1\CONSULT\cons.exe

6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Аудитории оснащены комплектами ученической мебели, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой, подключенной к сети "Интернет", и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.

Дополнения и изменения к рабочей программе дисциплины

«Б.1.В.ДВ.3.2 Сделки с недвижимостью»

Направление подготовки: 40.03.01 Юриспруденция
код и наименование

Направленность: Гражданско-правовой

Год набора 2017

Дополнения и изменения к рабочей программе на 2018/2019 учебный год рассмотрены и утверждены на заседании кафедры

Гражданского права и процесса

наименование кафедры

протокол № 1 от "31" августа 2018 г.

Заведующий кафедрой

Кафедра гражданского права и процесса
наименование кафедры

подпись

Л.И. Носенко

расшифровка подписи

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки

личная подпись

расшифровка подписи

Н.Н. Грицай

Уполномоченный по качеству факультета

личная подпись

расшифровка подписи

Л.И. Носенко

В рабочую программу вносятся следующие дополнения и изменения:

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплин

5.2 Основная литература ✓

Гражданское право : учебник : в 2-х т. / под ред. Б.М. Гонгало. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2018. – Т. 1. – 528 с. : схем., табл. – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8354-1439-0. – ISBN 978-5-8354-1440-6 (т. 1) (в пер.) : То же [Электронный ресурс]. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=bool&id=497227>

5.3 Дополнительная литература

✓ Ерохина, Е. В. **Гражданское право (общая часть)**[Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие для обучающихся по образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция и по специальности 40.05.02 Правоохранительная деятельность / Е. В. Ерохина; М-во образования и науки Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высшего образования «Оренбург. гос. ун-т». – Электрон. текстовые дан. (1 файл: 1.02 Мб). – Оренбург : ОГУ, 2018. – 170 с. – Загл. с тит. экрана. – Adobe Acrobat Reader 6/0

5.4 Периодические издания ✓

Государство и право: - журнал. - М.: Академиздатцентр «Наука» РАН, 2018.

Гражданин и право: журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2018.

Законы России: опыт, анализ, практика: - журнал. - М.: Агентство «Роспечать», 2018.

Российская юстиция: - журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2018.

Современное право: - журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2018.

Дополнения и изменения к рабочей программе дисциплины

«Б.1.В.ДВ.3.2 Сделки с недвижимостью»

Направление подготовки: 40.03.01 Юриспруденция
код и наименование

Направленность: Гражданско-правовой

Год набора 2017

Дополнения и изменения к рабочей программе на 2019/2020 учебный год рассмотрены и утверждены на заседании кафедры

Гражданского права и процесса

наименование кафедры

протокол № 1 от "31" августа 2019 г.

Заведующий кафедрой

Кафедра гражданского права и процесса
наименование кафедры


подпись

Л.И. Носенко
расшифровка подписи

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки


личная подпись

расшифровка подписи

Н.Н. Грицай

Уполномоченный по качеству факультета

личная подпись


расшифровка подписи

Л.И. Носенко

В рабочую программу вносятся следующие дополнения и изменения:

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплин

5.2 Основная литература ✓

1. Карпычева, М.В. Гражданское право. В 2 т. Т. 1 : учебник / под общ.ред. М.В. Карпычева, А.М. Хужина. — М. : ИД «ФОРУМ» : ИнФРА-М, 2019. — 400 с. — (Высшее образование). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/999752>.