

Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Оренбургский государственный университет»

Кафедра гражданского права и процесса

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б1.Д.В.7 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 2023

Рабочая программа дисциплины «Б1.Д.В.7 Сделки с недвижимостью» рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра гражданского права и процесса

наименование кафедры

протокол № 4 от 21.02.2023.

Заведующий кафедрой

Кафедра гражданского права и процесса

Л.И.

Л.И. Носенко

наименование кафедры

подпись

расшифровка подписи

Исполнители:

Доцент

О.А.

О.А. Ковалева

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии по направлению подготовки

40.03.01 Юриспруденция

наименование

подпись

Н.Ю. Воловская

расшифровка подписи

Заведующий отделом формирования фонда и научной обработки документов

подпись

расшифровка подписи

Уполномоченный по качеству факультета

Л.И.

Л.И. Носенко

должность

расшифровка подписи

№ регистрации _____

© Ковалева О.А., 2023
© ОГУ, 2023

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; правовой деятельности при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, а так же не относящихся к жилой недвижимости, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым и не относящихся к жилым территориальным зонам;
- обеспечение организации услуг по реализации вещных прав и прав требования на недвижимость и контроль деятельности работников в агентстве недвижимости или в структурном подразделении.

2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к обязательным дисциплинам (модулям) вариативной части блока Д «Дисциплины (модули)»

Пререквизиты дисциплины: *Б1.Д.Б.12 Гражданское право*

Постреквизиты дисциплины: *Отсутствуют*

3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
ПК*-6 Способен осуществлять деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости	ПК*-6-В-1 Осуществляет деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, а так же не относящихся к жилой	Знать: - правовые основы и режимы правового регулирования сделок с недвижимым имуществом

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
	недвижимости, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым и не относящихся к жилым территориальным зонам ПК*-6-В-2 Реализует деятельность при оказании услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала	<p>Уметь: - реализовать и организовать правовую деятельность при оказании услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала</p> <p>Владеть: - навыками правового сопровождения деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, а так же не относящихся к жилой недвижимости, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым и не относящихся к жилым территориальным зонам</p>

4 Структура и содержание дисциплины

Применяемые методики, педагогические технологии, в том числе использование ресурсов электронной информационно-образовательной среды, формы реализации образовательного процесса по дисциплине определяются законодательством РФ в сфере образования, локальными нормативными актами и преподавателем, реализующим дисциплину.

4.1 Структура дисциплины

Соотношение суммарного объема работ, реализуемых с использованием ресурсов электронной информационно-образовательной среды, и общей трудоемкости дисциплины не должно превышать 80%.

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

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	8 семестр	всего
Общая трудоёмкость	144	144

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	8 семестр	всего
Контактная работа:	43,25	43,25
Лекции (Л)	14	14
Практические занятия (ПЗ)	28	28
Консультации	1	1
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25
Самостоятельная работа: - выполнение индивидуального задания (ИЗ); - написание реферата (Р); - написание эссе (Э); - самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий); - подготовка к практическим занятиям; - подготовка к коллоквиумам; - подготовка к рубежному контролю и т.п.)	100,75	100,75
Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)	экзамен	

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.	15	2	2		11
2	Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации	17	2	4		11
3	Объекты недвижимости - как объекты гражданского права	15	2	2		11
4	Аренда недвижимости	17	2	4		11
5	Сделки с предприятиями как имущественными комплексами	17	2	4		11
6	Договор доверительного управления недвижимым имуществом	14	1	2		11
7	Залоговые правоотношения в области недвижимости	16	1	4		11
8	Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор участия в долевом строительстве	16	1	4		11
9	Сделки с жилыми и нежилыми помещениями	14	1	2		11
	Итого:	144	14	28		102
	Всего:	144	14	28		102

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 незавершенного строительства. 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	1	Общая характеристика сделок с недвижимостью.	2
2,3	2	Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации	4
4	3	Объекты недвижимости - как объекты гражданского права	2
5,6	4	Аренда недвижимости	4
7,8	5	Сделки с предприятиями как имущественными комплексами	4
9	6	Договор доверительного управления недвижимым имуществом	2
10,11	7	Залоговые правоотношения в области недвижимости	4
12,13	8	Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор участия в долевом строительстве	4
14	9	Сделки с жилыми и нежилыми помещениями	2
		Итого:	28

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

В учебно-методическое обеспечение дисциплины входят нормативно-правовые акты, основная литература, дополнительная литература, периодические издания, интернет-ресурсы, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы современных информационных технологий, а также компоненты электронной информационно-образовательной среды в соответствии с Положением об электронной информационной образовательной среде ОГУ.

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. Богданова Е.Е. Жилищное право: учебник для бакалавров / Е.Е. Богданова, К.Р. Файзрахманов; 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.

5.3 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.

2. Галин, Я. Л. Договор аренды и его виды / Я. Л. Галин. – Москва : Лаборатория книги, 2010. – 117 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=86591> (дата обращения: 29.03.2023). – ISBN 978-5-905785-82-5. – Текст : электронный.

3. Гурьев, А. И. Сделки с недвижимостью : практическое пособие / А. И. Гурьев. – Москва : Лаборатория книги, 2010. – 172 с. – (Электронная книга). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96821> (дата обращения: 29.03.2023). – ISBN 978-5-905855-12-2. – Текст : электронный.

5.4 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.

5.5 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»;

5.6 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, [1990–2023]. – 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](http://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>.

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

7. Сделки с недвижимостью [Электронный ресурс] : электронный курс в системе Moodle / О.А.Ковалева, Оренб. гос. ун-т. – Электрон. дан. – Оренбург : ОГУ, [2022-2023].– Режим доступа: Электронные курсы ОГУ в системе обучения moodle. – <https://moodle.osu.ru/course/view.php?id=1009>

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.