

Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

**«Оренбургский государственный университет»**

Кафедра гражданского права и процесса

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

### **ДИСЦИПЛИНЫ**

*«Б1.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 2025

Рабочая программа дисциплины «Б1.Д.В.Э.7.2 Государственная регистрация сделок с недвижимостью» рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра гражданского права и процесса  
наименование кафедры  
протокол № 8 от "21" 02 2025г.

Заведующий кафедрой  
Кафедра гражданского права и процесса  
наименование кафедры  
подпись Л.И. Носенко  
расшифровка подписи

Исполнители:  
Доцент  
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 Л.И. Носенко  
расшифровка подписи

Заведующий отделом формирования фонда и научной обработки документов  
личная подпись С.В. Биктимирова  
расшифровка подписи

Уполномоченный по качеству факультета  
личная подпись  
расшифровка подписи

№ регистрации \_\_\_\_\_

21.02.2025  
2025

© Ковалева О.А., 2025  
© ОГУ, 2025

## 1 Цели и задачи освоения дисциплины

### Цель (цели) освоения дисциплины:

- 1) формирование общетеоретических комплексных знаний по дисциплине «Государственная регистрация сделок с недвижимостью»; в результате глубоко изучения законодательства, регулирующего отношения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество
- 2) приобретение навыков анализа правовых норм различной отраслевой принадлежности в их комплексном взаимодействии, отражающем специфику прав на недвижимое имущество
- 3) 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 и осуществлять государственную регистрацию 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 «Государственная регистрация сделок с недвижимостью»;
- изучение нормативно-правовой базы российского законодательства, используемого при осуществлении государственной регистрации сделок с недвижимостью и реализации прав граждан и хозяйствующих субъектов на недвижимое имущество и умение его анализировать и применять в практической деятельности;
- понимание студентами порядка государственной регистрации различных видов договоров и прав при осуществлении сделок с недвижимым имуществом;
- освоение основных профессиональных обязанностей юриста по совершению и юридическому оформлению, государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом;
- знание основных принципов оказания профессиональной юридической помощи и соблюдения этики юриста при совершении сделок с недвижимым имуществом;
- определение и выявление фактов наносящих ущерб интересам государства и другим лицам в сфере оборота и государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

### 2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к дисциплинам (модулям) по выбору 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 также не относящихся к жилой недвижимости, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым и не относящиеся 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	<b>Знать:</b> - правовые основы и режимы правового регулирования сделок с недвижимым имуществом <b>Уметь:</b> - реализовать и организовать правовую деятельность при оказании услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного)

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
		капитала <b>Владеть:</b> - 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

#### 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 3 зачетные единицы (108 академических часов).

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	7 семестр	всего
<b>Общая трудоёмкость</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
<b>Контактная работа:</b>	<b>34,25</b>	<b>34,25</b>
Лекции (Л)	18	18
Практические занятия (ПЗ)	16	16
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25
<b>Самостоятельная работа:</b> - 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;	<b>73,75</b>	<b>73,75</b>

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	7 семестр	всего
- подготовка к рубежному контролю и т.п.)		
<b>Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)</b>	<b>зачет</b>	

#### Разделы дисциплины, изучаемые в 7 семестре

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
1	Правовые основы регулирования отношений по регистрации сделок с недвижимым имуществом. Сделки с недвижимым имуществом. Форма сделок с недвижимым имуществом. Основания признания сделок недействительными.	22	4	2		15
2	Субъекты и объекты правоотношений по государственной регистрации прав на недвижимое имущество	22	2	2		15
3	Государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества	21	4	4		15
4	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество	22	4	4		15
5	Основы цифровизации регистрационной деятельности. Единый государственный реестр недвижимости	21	2	2		14
	Итого:	108	18	16		74
	Всего:	108	18	16		74

#### 4.2 Содержание разделов дисциплины

##### **1. Правовые основы регулирования отношений по регистрации сделок с недвижимым имуществом. Сделки с недвижимым имуществом. Форма сделок с недвижимым имуществом. Основания признания сделок недействительными**

Понятие и соотношение законодательства и источников норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Особенности источников норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Классификация источников норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Конституция РФ и конституционные законы России в системе источников норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Гражданский кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы как источники норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Нормативные Указы Президента РФ и постановления Правительства РФ в системе источников норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти как источник норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Методические рекомендации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных в области государственной регистрации. Действие норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним во времени, пространстве и по кругу лиц. Сделки с недвижимым имуществом. Форма сделок с недвижимым имуществом. Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации. Особенности государственной регистрации права общей собственности. Особенности регистрации сделок с недвижимостью с участием несовершеннолетних.

Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним. Государственная регистрация ипотеки. Недействительность сделок. Правовые последствия признания недействительности сделок. Крупные сделки. Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность.

## **2. Субъекты и объекты правоотношений по государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

Субъекты гражданских правоотношений в области государственной регистрации (физические лица, юридические лица, государство и другие публично-правовые образования). Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии РФ - Росреестр). Концепция развития законодательства в данной сфере правоотношений. Место в системе органов исполнительной власти РФ, система, структура и компетенция органов в области государственной регистрации. Федеральный орган Росреестра, его полномочия и система территориальных органов. Правовое положение (статус) государственного регистратора (квалификационные требования, порядок назначения на должность, ответственность за правонарушения, совершенные при государственной регистрации прав). Институт представительства и доверенности. Требования к документам, удостоверяющим полномочия представителей.

Понятие и виды объектов гражданских прав. Недвижимость как объект гражданских прав. Земельный участок как объект гражданских прав и объект государственной регистрации. Юридическая классификация объектов недвижимости. Государственный учет объектов недвижимости. Кадастровый учет земельных участков и технический (инвентаризационный) учет иных объектов недвижимого имущества. Права и сделки с земельными участками, подлежащими государственной регистрации. Виды ограничений (обременений) прав на земельные участки, подлежащие государственной регистрации. Признание ранее возникших прав на земельные участки. Государственная регистрация прав на участки земель сельскохозяйственного назначения, особенности правового режима долей в праве общей собственности на участки земель сельскохозяйственного назначения. Ограничения прав на землю иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц. Объекты незавершенного строительства, их правовой режим. Упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества («дачная амнистия»).

## **3. Государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества**

Понятие государственного кадастрового учета. Постановка объектов недвижимого имущества на кадастровый учет. Снятие объектов недвижимого имущества с кадастрового учета. Внесение изменений в кадастровый учет недвижимого имущества.

## **4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество**

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Публичный характер государственной регистрации. Свидетельство о государственной регистрации. Порядок предоставления информации из ЕГРП. Требования к документам, предоставляемым на государственную регистрацию. Оценка недвижимости. Обязательность проведения оценки объектов недвижимости. Порядок проведения госрегистрации. Правовая экспертиза представленных на госрегистрацию документов и проверка законности сделки. Основания для регистрации прав, приостановления регистрационных действий и отказа в госрегистрации. Сроки, порядок. Прекращение государственной регистрации прав. Сроки совершения регистрационных действий. Исправление технических ошибок. Особенности госрегистрации прав на недвижимое имущество в многоквартирном доме. Госрегистрация прав, установленных решением судов.

## **5. Основы цифровизации регистрационной деятельности. Единый государственный реестр недвижимости**

Правовая база информатизации регистрационной деятельности. Программное обеспечение органов Росреестра, назначение и структура Единой информационной системы Росреестра. Единое информационное пространство зарегистрированных прав на территории РФ. Проблемы и перспективы развития

### **4.3 Практические занятия (семинары)**

№ занятия	№ раздела	Тема	Кол-во часов
1	1	Правовые основы регулирования отношений по регистрации сделок с недвижимым имуществом.	2
2	2	Субъекты и объекты правоотношений по государственной регистрации прав на недвижимое имущество	4
2,4	3	Государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества	4
5,6	4	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество	4
7	5	Основы цифровизации регистрационной деятельности. Единый государственный реестр недвижимости	2
		Итого:	16

## 5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

### 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 Нормативные акты

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ
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»
3. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
4. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
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, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме»
6. Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество

#### 5.2 Основная литература

1. Жилищное право : учебник для СПО / Н. Д. Эриашвили, А. Н. Кузбагаров, Р. М. Ахмедов [и др.] ; под ред. В. Н. Ткачёва, А. Н. Кузбагарова. – Москва : Юнити-Дана : Закон и право, 2020. – 224 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=685390> (дата обращения: 25.02.2025). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-238-03284-9. – Текст : электронный.
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. Жилищное право : учебно-методическое пособие : [16+] / авт.-сост. М. В. Опилат ; Кемеровский государственный университет. – Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2020. – 166 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=600242> (дата обращения: 25.02.2025). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-8353-2608-2. – Текст : электронный.

### 5.4 Периодические издания

Государство и право: - журнал. - М.: Академиздатцентр «Наука» РАН, 2025.

Гражданин и право: журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2025.

Законы России: опыт, анализ, практика: - журнал. - М.: Агентство «Роспечать», 2025.

Российская юстиция: - журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2025.

Современное право: - журнал. – М.: Агентство «Роспечать», 2025.

### 5.5 Интернет-ресурсы

[http://artlib.osu.ru/site\\_new/find-book](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

1. Операционная система РЕД ОС для образовательных целей; Операционная система РЕД ОС. Стандартная ред.; Система виртуализации РЕД; СУБД Ред База Данных. - Режим доступа: <https://redos.red-soft.ru/>

2. Пакет офисных приложений LibreOffice. – Режим доступа: <https://ru.libreoffice.org/>

3. Яндекс. – веб-браузер, созданный компанией «Яндекс». - Режим доступа: <https://yandex.ru/>.

4. КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: электронное периодическое издание справочная правовая система. / Разработчик ЗАО «Консультант Плюс» (Договор о сотрудничестве № 183/59 от 01.04.2013 г. между ОГУ и ООО «Консультант-Оренбург»), [1992–2025]. – Режим доступа к системе в сети ОГУ для установки системы: <\\fileserv1\CONSULT\cons.exe/>

5. ГАРАНТ Платформа F1 [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. / Разработчик ООО НПП «ГАРАНТ-Сервис», 119992, Москва, Воробьевы горы, МГУ, [1990–2025]. Режим доступа: <http://garant.net.osu.ru>

6. <http://edu.garant.ru/garant/study/> - Интернет-версия ГАРАНТ-Образование, Система ГАРАНТ для студентов, аспирантов и преподавателей

7. Система автоматизированной проверки текстов на наличие заимствований «Антиплагиат» (контракт № 26/44-93.1.5/40-03 и контракт № 27/44-93.1.5/40-03 от 28 декабря 2024 г, заключенных между ОГУ и ЗАО «Анти-Плагиат») - «Антиплагиат.Структура 4.0». – Режим доступа: <https://osu.antiplagiat.ru/>

8. Автоматизированная интерактивная система сетевого тестирования - АИССТ (зарегистрирована в РОСПАТЕНТ, Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ №2011610456, правообладатель – Оренбургский государственный университет). - Режим доступа: <https://osu.aist.ru/>.

9. Университетская платформа электронного обучения «Электронные курсы ОГУ в системе обучения Moodle». – Режим доступа: <http://moodle.osu.ru/>

10. Университетская платформа для сопровождения процедуры проведения экзаменационных испытаний с использованием дистанционных образовательных технологий. – Режим доступа: <https://exam.osu.ru/>

11. Платформа «DION» (Конфигурация «DION EDU») (договор № 13/223-4.2.1.35/40-03 от 14.02.2025 г.). – для проведения онлайн мероприятий и видеоконференций

## **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.