

Минобрнауки России

Бузулукский гуманитарно-технологический институт (филиал)
федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра юриспруденции

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б1.Д.В.8 Сделки с недвижимостью»

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Общий профиль

(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очная

Год набора 2023

Рабочая программа дисциплины «Б1.Д.В.8 Сделки с недвижимостью» рассмотрена и утверждена на заседании кафедры юриспруденции

протокол № 8 от "28" 04 2023г..

Декан факультета экономики и права
наименование кафедры


подпись

О. Н. Григорьева
расшифровка подписи

Исполнители:

Доцент

должность


подпись

О. А. Ковалева

расшифровка подписи

старший преподаватель

должность



подпись

Ю. Л. Шумских

расшифровка подписи

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель директора по НМР


личная подпись


М. А. Зорина

расшифровка подписи

Председатель методической комиссии по направлению подготовки

40.03.01 Юриспруденция


код наименование


личная подпись

расшифровка подписи

Ю. Л. Шумских

Уполномоченный по качеству по кафедре юриспруденции


личная подпись

Ю. Л. Шумских
расшифровка подписи

© Ковалева О.А., Шумских Ю.Л., 2023
© БГТИ (филиал) ОГУ, 2023

1 Цели и задачи освоения дисциплины

Цель (цели) освоения дисциплины:

формирование у обучающихся комплексного представления о системе правового регулирования сделок с недвижимостью; уяснение обучающимися содержания правовых норм, регулирующих сделки с недвижимостью, особенностей их применения; формирование у обучающихся профессиональной компетенции, направленной на развитие способности осуществлять деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости.

Задачи освоения дисциплины: формирование у обучающихся

знаний основ юридической деятельности в сфере сделок с недвижимостью, основных профессиональных обязанностей юриста по совершению и юридическому оформлению сделок с недвижимым имуществом, требования к результатам профессиональной деятельности юриста, основных принципов оказания профессиональной юридической помощи при совершении сделок с недвижимостью;

умений 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 сделок с недвижимостью;

навыков исполнения профессиональных обязанностей в области реализации, оформления и государственной регистрации сделок с недвижимостью, а также в области оказания услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала.

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*-10 Способен осуществлять деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости	ПК*-10-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 недвижимости, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым и не относящихся к жилым территориальным зонам ПК*-10-В-2 Реализует деятельность при оказании	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; Уметь: определять и выявлять факты, наносящие ущерб интересам государства, общества, физических и юридических лиц,

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
	услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала	деятельности органов государственной власти и местного самоуправления, в вопросе реализации, оформления и государственной регистрации сделок с недвижимостью; Владеть: навыками исполнения профессиональных обязанностей в области реализации, оформления и государственной регистрации сделок с недвижимостью, а также в области оказания услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала.

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:	42,25	42,25
Лекции (Л)	14	14
Практические занятия (ПЗ)	28	28
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25
Самостоятельная работа: – подготовка к лекционным и практическим занятиям (семинарам); – самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала, изучение материала нормативных правовых актов, материалов учебников и иной рекомендуемой литературы); – самостоятельное изучение отдельных вопросов дисциплины; – выполнение практико-ориентированных заданий; – решение практических ситуаций; – подготовка к рубежному контролю; – подготовка к зачету.	101,75	101,75
Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)	зачет	

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	16	2	2	-	12
2	Виды государственной регистрации. Порядок	16	1	2	-	13

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
	проведения государственной регистрации					
3	Объекты недвижимости – как объекты гражданского права	16	1	2	-	13
4	Аренда недвижимости	16	2	2	-	12
5	Сделки с предприятиями как имущественными комплексами	16	1	4	-	11
6	Договор доверительного управления недвижимым имуществом	16	1	4	-	11
7	Залоговые правоотношения в области недвижимости	16	2	4	-	10
8	Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор участия в долевом строительстве	16	2	4	-	10
9	Сделки с жилыми и нежилыми помещениями	16	2	4	-	10
	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 ее 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

№ занятия	№ раздела	Тема	Кол-во часов
2	2	Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации	2
3	3	Объекты недвижимости – как объекты гражданского права	2
4	4	Аренда недвижимости	2
5, 6	5	Сделки с предприятиями как имущественными комплексами	4
7, 8	6	Договор доверительного управления недвижимым имуществом	4
9, 10	7	Залоговые правоотношения в области недвижимости	4
11, 12	8	Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор участия в долевом строительстве	4
13, 14	9	Сделки с жилыми и нежилыми помещениями	4
		Итого:	28

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Нормативно-правовые акты

Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // <http://www.consultant.ru>.

Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 355-ФЗ. Консультант Плюс: справочная правовая система. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // <http://www.consultant.ru>.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // <http://www.consultant.ru>.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) : федеральный закон от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // <http://www.consultant.ru>.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) : федеральный закон от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ // <http://www.consultant.ru>.

О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // <http://www.consultant.ru>.

Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // <http://www.consultant.ru>.

5.2 Основная литература

Голованов Н.М. Сделки с недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Голованов Н.М., Матвеева М.А.— Электрон. текстовые данные. — Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017. — 245 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80758.html>. — ЭБС «IPRbooks»

Бурмакина Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс]: учебное пособие /лекция/ Бурмакина Н.И.— Электрон. текстовые данные. — Москва: Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78313.html>. — ЭБС «IPRbooks»

Лужина А.Н. Недвижимое имущество. Понятие и отдельные виды [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Лужина А.Н. — Электрон. текстовые данные. — Москва: Российский государственный университет правосудия, 2017. — 152 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/74164.html>. — ЭБС «IPRbooks»

5.3 Дополнительная литература

Сборник разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации по применению земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью [Электронный ресурс]/ — Электрон. текстовые данные.— Москва: Статут,

2015.— 607 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/29056.html>.— ЭБС «IPRbooks»

Липски С.А. Актуальные проблемы земельного права [Электронный ресурс]: учебник для магистрантов/ Липски С.А.— Электрон. текстовые данные.— Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2020.— 200 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/96266.html>.— ЭБС «IPRbooks»

Чумакова О.В. Аренда недвижимости в структурно-правовом аспекте [Электронный ресурс]: монография/ Чумакова О.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2019.— 216 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78220.html>.— ЭБС «IPRbooks»

5.4 Периодические издания

Журналы:

Вестник Оренбургского государственного университета : журнал. - Оренбург : ГОУ ОГУ, 2019

Вопросы истории: журнал. - Москва : ООО Редакция журнала Вопросы истории, 2019

Госзакупки. РУ : журнал. - Москва : ЗАО МЦФЭР, 2019

Правовая политика и правовая жизнь : журнал. - Саратов : Саратовский филиал ФГБУН Института госуд. и права РАН, 2019

5.5 Интернет–ресурсы

<http://www.kremlin.ru/> - Президент Российской Федерации

<http://www.council.gov.ru/> - Совет Федерации Федерального собрания Российской Федерации

<http://www.duma.gov.ru/> - Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации

<http://government.ru/> - Правительство Российской Федерации

<http://www.ksrf.ru/ru/> - Конституционный суд российской Федерации

<http://www.vsrif.ru/> - Верховный суд Российской Федерации

<http://www.echr.coe.int> - Европейский суд по правам человека

<http://www.curia.eu> - Суд Европейского союза

http://www.wto.org/english/tratop_e/dispu_e/dispu_status_e - Всемирная торговая организация

<http://law.edu.ru/> - Федеральный правовой портал «Юридическая Россия»

<http://msal.ru/> - Московский государственный университет имени О.Е. КУТАФИН

<http://www.osu.ru/> - Оренбургский государственный университет

<http://www.garant.ru/> - Гарант

<http://www.kodeks.ru/> - Кодекс

<http://www.consultant.ru/> – КонсультантПлюс.

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

Операционная система Microsoft Windows

Microsoft Office

Adobe Acrobat Reader DC

PDF Creator

Веб-приложение «Универсальная система тестирования БГТИ»

<http://pravo.orb.ru.> – Портал официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области

https://www.sudact.ru/vsrif/plenum/#law_list/ - Постановления Пленума Верховного Суда РФ. Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт)

http://www.rosstat.gov.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/databases/ – Официальная статистика (Базы данных) Федеральной службы государственной статистики

<http://www.cdep.ru/index.php?id=5> – Судебная статистика Судебного департамента при Верховном Суде РФ

<https://www.referent.ru> – Правовой портал «Референт»

<http://pravo.gov.ru.> – Официальный интернет-портал правовой информации

СПС «КонсультантПлюс»

6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Специальные помещения представляющие собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы.

Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью, аудиторными досками, техническими средствами обучения (стационарный или переносной мультимедиа-проектор, стационарный или переносной проекционный экран, переносной ноутбук), служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещения для выполнения курсовых работ оснащены специализированной мебелью, компьютерами с подключением к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены специализированной мебелью, компьютерами с подключением к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.