

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 2024

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

протокол № 6 от " 15 " февраля 2024г.


Декан факультета экономики и права <i>наименование кафедры</i>	 <i>подпись</i>	О. Н. Григорьева <i>расшифровка подписи</i>
Исполнители: Доцент <i>должность</i>	 <i>подпись</i>	О.А. Ковалева <i>расшифровка подписи</i>
старший преподаватель <i>должность</i>	 <i>подпись</i>	Ю. Л. Унгуриян <i>расшифровка подписи</i>

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель директора по НМР <i>личная подпись</i>	 <i>личная подпись</i>	М. А. Зорина <i>расшифровка подписи</i>
---	--	--

Председатель методической комиссии по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция <i>код наименование</i>	 <i>личная подпись</i>	Ю. Л. Унгуриян <i>расшифровка подписи</i>
---	--	--

Уполномоченный по качеству кафедры

 <i>личная подпись</i>	Н.П. Баскакова <i>расшифровка подписи</i>
---	--

© Ковалева О.А., Унгуриян Ю.Л., 2024  
© Бузулукский гуманитарно-технологический институт (филиал) ОГУ, 2024

## 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	<b><u>Знать:</u></b> 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; <b><u>Уметь:</u></b> определять и выявлять факты, наносящие ущерб интересам государства, общества,

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
	деятельность при оказании услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала	физических и юридических лиц, деятельности органов государственной власти и местного самоуправления, в вопросе реализации, оформления и государственной регистрации сделок с недвижимостью; <b>Владеть:</b> 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
<b>Общая трудоёмкость</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Контактная работа:</b>	<b>42,25</b>	<b>42,25</b>
Лекции (Л)	14	14
Практические занятия (ПЗ)	28	28
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25
<b>Самостоятельная работа:</b> – 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; – подготовка к рубежному контролю; – подготовка к зачету	<b>101,75</b>	<b>101,75</b>
<b>Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)</b>	<b>зачет</b>	

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 проведения государственной регистрации	16	1	2	-	13

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
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 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	1	Общая характеристика сделок с недвижимостью.	2
2	2	Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации	2
3	3	Объекты недвижимости – как объекты гражданского права	2

№ занятия	№ раздела	Тема	Кол-во часов
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 Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // <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>.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // <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>.

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

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

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате : закон от 11 февраля 1993 № 4462-1 // <http://www.consultant.ru>.

### 5.2 Основная литература

Матвеева, М. А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие / М. А. Матвеева. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. – 296 с. – Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395>

### 5.3 Дополнительная литература

Гражданское право : учебник / Т. М. Аникеева, Р. М. Ахмедов, А. П. Горелик ; под науч. ред. Р. А. Курбанова, Т. В. Дерюгиной, А. Н. Кузбагарова ; под общ. ред. Н. Д. Эриашвили. – Москва : Юнити-Дана : Закон и право, 2023. – 744 с. – Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=712868>

Жилищное право : учебник / Н. Д. Эриашвили, А. Н. Кузбагаров, Р. М. Ахмедов ; под ред. В. Н. Ткачёва, А. Н. Кузбагарова. – Москва : Юнити-Дана : Закон и право, 2020. – 224 с. – Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=685390>

Земельное право : учебник / Н. Д. Эриашвили, Р. М. Ахмедов, Н. В. Волкова ; под ред. И. А. Соболя, Н. А. Волковой, Р. М. Ахмедова. – Москва : Юнити-Дана : Закон и право, 2017. – 384 с. – Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683481>

Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. – Москва : Юнити-Дана, 2017. – 592 с. – Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=682236>

#### 5.4 Периодические издания

Вестник МГПУ. Серия: юридические науки: журнал. – Москва: Московский городской педагогический университет. – [https://elibrary.ru/title\\_items.asp?id=28862](https://elibrary.ru/title_items.asp?id=28862).

Право. Журнал Высшей школы экономики: журнал. – Москва: Национальный исследовательский университет "Высшая школа экономики". – [https://elibrary.ru/title\\_items.asp?id=27959](https://elibrary.ru/title_items.asp?id=27959)

#### 5.5 Интернет-ресурсы

Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека онлайн». – Режим доступа: <https://biblioclub.ru>.

Научная электронная библиотека «ELIBRARY.RU». – Режим доступа: <http://www.elibrary.ru>.

Научная электронная библиотека «КиберЛенинка». – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru>.

Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Электронная библиотека Российской государственной библиотеки (РГБ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://elibrary.rsl.ru>.

Российская национальная библиотека (РНБ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nlr.ru>.

Конституция – основной закон [Электронный ресурс] / Президентская библиотека им. Б.Н. Ельцина. – Режим доступа: <https://www.prlib.ru/section/1167380>.

«Открытое образование», Каталог курсов, MOOK. – Режим доступа: <https://openedu.ru/course>.

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

Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации. – Режим доступа: <http://www.supcourt.ru>.

Официальный сайт Арбитражного суда Оренбургской области. – Режим доступа: <http://orenburg.arbitr.ru>.

Судебные и нормативные акты Российской Федерации. – Режим доступа: <http://sudact.ru>

#### 5.6 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Microsoft Office

Linux RED OS MUROM 7.3.1

Яндекс браузер

Веб-приложение «Универсальная система тестирования БГТИ»

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

КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: электронное периодическое издание справочная правовая система. / Разработчик ЗАО «Консультант Плюс». – Режим доступа к системе в сети Бузулукского гуманитарно-технологического института (филиала) ОГУ.

#### 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 для проведения занятий лекционного типа, лабораторного типа оснащены стационарным или переносным мультимедиа-проекторами и проекционным экраном, переносным ноутбуком, кафедрой, посадочными местами для обучающихся, рабочим местом преподавателя,



учебной доской.

Аудитории для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, помещение для самостоятельной работы оснащены комплектами ученической мебели, компьютерами с подключением к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ и филиала, электронным библиотечным системам.