Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

ИНСТИТУТ ОТРАСЛЕВОГО МЕНЕДЖМЕНТА

Факультет экономики недвижимости

Кафедра Управления недвижимостью, проблем землепользования и ЖКХ

УТВЕРЖДЕНА

решением кафедры управления недвижимостью, проблем землепользования и ЖКХ

Протокол от «___» _____201_ г.

№_____

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
Б1.В.ДВ.9.1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление подготовки:
38.03.02 - Менеджмент

Направленность (профиль):
Менеджмент недвижимости

Квалификация:
бакалавр

Форма обучения
Очно-заочная

Год набора – 2016

Москва, 2017 г.

Автор(ы)–составитель(и):

Д.э.н., профессор Блех Е.М.

Заведующий кафедрой Д.э.н., к.т.н. Е.И. Богомольный

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

2. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся и место дисциплины в структуре образовательной программы

3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий и структура дисциплины

4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

6. Основная и дополнительная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины (модуля), ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

7. Материально-техническая база, информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.9.1 «Правовые основы рынка недвижимости» обеспечивает овладение следующими компетенциями с учетом этапа:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-8	Владение навыками документального оформления решений в управлении операционной (производственной) деятельности организаций при внедрении технологических, продуктовых инноваций или организационных изменений	ПК-8.1	Способность аргументированно с учетом правовых особенностей рынка недвижимости оформлять решения по развитию деятельности организации

1.2. В результате освоения дисциплины Б1.В.ДВ.9.1 «Правовые основы рынка недвижимости» у студентов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
А Организация работы по управлению жилищным фондом на уровне местного самоуправления; А/01.6 - обеспечение соблюдения нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилищного фонда и объектов коммунальной	ПК-8.1	**на уровне знаний:** нормативные документы, регулирующие рынок недвижимости; принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости **на уровне умений:** правильно толковать и применять нормы законодательства о недвижимости; применять законы и другие нормативные правовые акты, регулирующие отношения на рынке недвижимости **на уровне навыков:** основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости; Основными инструментами государственного влияния на рынок недвижимости

инфраструктуры; А/02.6 - обеспечение заключения договоров социального найма, найма или аренды жилых и нежилых помещений; А/03.6 - обеспечение заключения договора с выбранной (созданной) организацией на управление муниципальным жилищным фондом; А/04.6 - обеспечение заключения договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями; А/05.6 - организация контроля технического и санитарного состояния жилищного фонда;		

2. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся и место дисциплины в структуре образовательной программы

Объем дисциплины в структуре ОП ВО

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 2 зачётные единицы (72 часа).

Вид учебных занятий и самостоятельная работа	**Объем дисциплины, час.**										
	Всего	**Семестр (триместр), курс**									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Очно-заочная форма обучения											
Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:	***34***						***34***				
лекционного типа (Л)	***16***						***16***				
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)											

практического (семинарского) типа (ПЗ)		***18***						***18***				
Самостоятельная работа обучающихся (СР)		***38***						***38***				
Промежуточная аттестация	**форма**	***3***						***3***				
	час.											
Общая трудоемкость (час. / з.е.)		***72/2***						***72/2***				

Место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина «Правовые основы рынка недвижимости» (Б1.В.ДВ.9.1) относится к дисциплинам вариативной части образовательной программы (дисциплины по выбору).

Глубокое усвоение материала обеспечивается сочетанием аудиторных занятий и самостоятельной работы студентов с литературой и нормативными документами. Основным видом учебных занятий по данной дисциплине являются лекции. Изучение дисциплины осуществляется в течение одного семестра: для студентов очно-заочной формы обучения – в 6 семестре.

По дисциплине осуществляется текущий контроль и итоговый контроль в форме зачета.

3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий и структура дисциплины

Структура дисциплины

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины, час.						Форма текущего контроля успеваемости
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем				СР	
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		
Очно-заочная форма обучения								
1	Недвижимое имущество как объект гражданских прав	3	1	-	-	-	-	Вопросы к диспуту: 1.2
2	Правоотношения на рынке недвижимости	16	3	-	4	-	9	Вопросы к диспуту: 3.4
3	Земельно-правовой аспект управления недвижимостью	16	3	-	4	-	9	Написание эссе
4	Государственная регистрация прав на недвижимость и кадастровый учет	17	3	-	4	-	10	Вопросы к диспуту: 5,6
5	Основы налогообложения недвижимости	19	3	-	6	-	10	Написание эссе
6	Сущность, содержание и основные методы государственного регулирования рынка недвижимости.	3	3	-	-	-	-	Вопросы к диспуту:7,8
Промежуточная аттестация								Зачет

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины, час.						Форма текущего контроля успеваемости
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем				СР	
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		
Очно-заочная форма обучения								
	Всего:	72	18		18		38	

Содержание дисциплины

№ п/п	Наименование тем	Содержание тем (разделов)
1	Недвижимое имущество как объект гражданских прав	Законодательство о недвижимости. Недвижимость и её место в системе экономических отношений. Виды сделок с недвижимым имуществом, их специфика. Программы экономического и социального развития, их влияние на рынок недвижимости
2	Правоотношения на рынке недвижимости	Права на недвижимое имущество. Виды правоотношений, возникающих на рынке недвижимости, их общая характеристика. Заключение, изменение и расторжение договоров.
3	Земельно-правовой аспект управления недвижимостью	Земельный участок как основы недвижимости. Категории земель, виды земельных участков. Землеустройство, как система мер по регулированию земельных отношений и организации рационального использования земельных участков.
4	Государственная регистрация прав на недвижимость и кадастровый учет	Государственный учет недвижимого имущества. Кадастровый учет объектов недвижимости. Зарубежные стандарты технической эксплуатации зданий и сооружений. Единый государственный реестр прав. Регистрация сделок с объектами недвижимости. Особенности государственной регистрации различных сделок с объектами недвижимости.
5	Основы налогообложения недвижимости	Цели и принципы налогообложения недвижимости. Налог на недвижимость физических лиц. Налог на имущество предприятий. Единый налог на недвижимость
6	Сущность, содержание и основные методы государственного регулирования рынка недвижимости.	Цели, принципы и основное содержание системы государственных мер по регулированию рынка недвижимости. Структура и полномочия органов государственной власти и управления по регулированию рынка недвижимости. Основные инструменты государственного влияния на рынок недвижимости

4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации дисциплине

4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации.

4.1.1. В ходе реализации дисциплины используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

при проведении занятий лекционного типа:

- лекция-визуализация, проблемная лекция;

при проведении занятий семинарского типа:

- диспут;
- эссе;
- кейс.

при проведении зачета:

- устный опрос с разбором кейса

4.1.2. Зачет в виде устного опроса с разбором кейса

4.2. Материалы текущего контроля успеваемости

Темы эссе:

1. Возникновение прав на вновь создаваемое недвижимое имущество. Незавершенные строительством объекты.
2. Самовольная постройка. Признание права на самовольную постройку.
3. Ограничения прав на недвижимое имущество: понятие, виды.
4. Сервитут: понятие, порядок установления. Виды сервитутов.
5. Ипотека: понятие и основания возникновения. Договор об ипотеке. Государственная регистрация ипотеки. Обращение взыскания на заложенную недвижимость.

Критерии оценки эссе:

Оценка «удовлетворительно» предполагает: полученные результаты в значительной степени соответствуют поставленной цели (цель работы достигнута в основном). Обоснована актуальность работы. В процессе анализа литературы отобраны наиболее важные источники, продемонстрировано понимание решаемой проблемы. Выбраны адекватные цели научный подход, методы, процедуры. Они в значительной степени реализованы в работе. Выводы имеют наглядный и проверяемый характер. Требования по оформлению работы в основном выполнены.

Оценка «хорошо» ставится: полученные результаты преимущественно_соответствуют поставленной цели и задачам. Обоснована практическая и теоретическая актуальность работы. В процессе анализа литературы отобран и проанализирован широкий круг теоретических и эмпирических источников. Выбраны и обоснованы применяемые научные подходы, методы и процедуры. Полученные результаты в целом логичны, доказательны и систематизированы. Оформление работы в целом соответствует существующим требованиям.

Оценка «отлично» предполагает: полученные результаты полностью соответствуют поставленной цели. Обоснована практическая и теоретическая значимость работы. Проведен детальный анализ теоретических и эмпирических источников, выводы автора

самостоятельны и аргументированы. Выбраны и подробно описаны применяемые в работе научные подходы, методы и процедуры. Содержание работы полностью отражает узловые проблемы темы, исследовательская часть (в курсовой работе) выполнена самостоятельно, методологически корректно и содержит достоверные и интересные выводы и положения. Оформление работы полностью отвечает всем требованиям.

Текст эссе оценивается 1 – 5 баллов. Баллы снижаются за: не соответствие заявленных целей и задач теме изучения; ошибках в определении объекта и предмета изучения, не достижение поставленных целей, погрешности в оформлении

Вопросы к диспуту

1) Правоотношения на рынке недвижимости.

1. Законодательство о недвижимости.
2. Виды правоотношений, возникающих на рынке недвижимости, их общая характеристика.
3. Субъекты правоотношений, возникающих на рынке недвижимости.

2.) Недвижимое имущество как объект гражданских прав.

1. Понятие недвижимого имущества.
2. Государственный учет недвижимого имущества, его задачи и организация. 3. Техническое описание недвижимых вещей. Виды технической документа-ции, ее юридическое значение.

Критерии правильности ответов на вопросы для диспута:

При оценке ответов на вопросы для обсуждения учитывается в первую очередь уровень теоретической подготовки студента (владение категориальным аппаратом, знание нормативно-правовых основ предмета), умение применять имеющиеся знания на практике (пояснить то или иное положение на примере), а также умение высказывать свое мнение, отстаивать свою позицию, слушать и оценивать различные точки зрения, конструктивно полемизировать, находить точки соприкосновения разных позиций.

Кейсы

№ 1. Являются ли недвижимостью следующие объекты:

1) земельная доля, приобретенная работником сельскохозяйственного предприятия в процессе приватизации земли;
2) саженцы яблони и других многолетних садовых культур, выращиваемые НИИ садоводства Сибири им. М. А. Лисавенко;
3) озеро Ая;
4) фигура В. И. Ленина на площади Советов;
5) комната в квартире?

Если вы считаете, что какой-либо объект может быть признан недвижимостью лишь при наличии дополнительных условий, назовите эти условия.

№ 2. Гражданину Михайлову решением районной администрации в 1995 го-ду предоставлено в постоянное пользование три приусадебных земельных участка общей площадью 451 кв. м. При этом, один земельный участок (131 кв. м.), занятый жилым домом, баней, гаражом и бревенчатым хлевом, расплагается между улицами Вокзальная и Коммунальная. Два других участка (219 и 101 кв. м.), для посадки тыквы и картофеля, расположены напротив до-ма через улицу Вокзальную у берега реки. В 1997 году подсобное

хозяйство Михайлова расширилось за счет воз-росшего поголовья свиней. В связи с необходимостью выращивать картофель и другие сельскохозяйственные культуры в большем объеме, Михайлов обратился к администрации района с просьбой "о дополнительном предоставлении ему в постоянное пользование приусадебного земельного участка площадью 78 кв. м.". Просьба Михайлова была удовлетворена.

Определите количество недвижимых объектов гражданских прав Михайлова. Изменится ли решение задачи, если допустить, что:

1) приусадебный земельный участок площадью 78 кв. м. предоставлен Михайлову в собственность;

2) земельный участок площадью 78 кв. м. предоставлен Михайлову для строительства авторемонтной мастерской;

3) земельные участки площадью 219 и 101 кв. м. расположены на другом берегу реки?

№ 3. Определите объекты гражданских прав, которым принадлежат данные кадастровые номера: 22 : 63 : 03 01 04 : 0003

47 : 05 : 01 01 03 : 0005: 487/132А+ : 0098/А+

39 : 17 : 05 03 09 : 0379 : 303/080А+

Опишите структуру предложенных кадастровых номеров. В каких случаях, и каким органом формируется условный номер?

№ 4. Кулаков и Сальников - соседи, проживали в одноэтажном двухквартирном доме муниципального жилищного фонда. В 1992 году Кулаков и Сальников приватизировали свое жилье. В договоре приватизации, заключенном Кулаковым с владельцем жилищного фонда, объект приватизации был описан следующим образом: «1/2 доля жилого дома». Таким же образом был описан объект приватизации в договоре, который заключил с владельцем жилищного фонда Сальников. В 2000 году Кулаков решил продать свою долю односельчанину Москалеву и обратился в БТИ с заявкой на изготовление технического паспорта и присвоение кадастрового номера той части дома с хозяйственными постройками, в которой все время проживал. Однако БТИ изготовило технический паспорт на весь дом, присвоив дому один кадастровый номер. Такое отступление от заявки представитель БТИ объяснил тем, что действовал в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Феде-рации, утвержденной приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 года № 37. Пунктом 1.1 Инструкции предусмотрено, что единицей технической инвентаризации является домовладение как жилой дом и обслуживающие его строения. Руководствуясь пунктом 1.2 Инструкции, работники БТИ именно на домовладение составили и сгруппировали учетно-техническую документацию по заявке Кулакова.

Представитель БТИ поясни также, что согласно Инструкции о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации, утвержденной приказом ЦСУ СССР от 15 июля 1985 года №380, объектами правовой регистрации являются жилые дома с отдельными порядковыми номерами по улице, переулку, площади. Под домом как объектом регистрации подразумевается одно или несколько строений с принадлежащими им служебными строениями и сооружениями (или без них), которые расположены на одном земельном участке, под самостоятельным порядковым номером. Часть дома не является самостоятельным объектом технической инвентаризации и учета, на нее не может быть изготовлен технический паспорт, ей не может быть присвоен отдельный кадастровый номер.

На долевую собственность Кулаков не согласен, поскольку продаваемая часть дома намного лучше чем у Сальникова (крыша покрыта импортной черепицей, а в помещении сделан дорогостоящий ремонт). Сальников никакого отношения к этим улучшениям не имеет и не может считаться сособственником. Кроме того, Москалев подписал договор купли-продажи с условием, что у третьих лиц отсутствуют какие-либо права на продаваемую недвижимость и покупатель становится ее единоличным владельцем и собственником.

Какое решение должен вынести суд? Проанализируйте доводы участников спора. Определите предмет договора приватизации и объект права собственности Кулакова. Какое юридическое значение имеют техническая инвентаризация и учет недвижимости?

№ 5. Гражданину Егорову в 1974 году был отведен земельный участок под строительство гаража. На этом земельном участке Егоров, являясь членом ГСК «Механизатор», возвел одноэтажный железобетонный гараж с трехкомнатной и подвалом, более двадцати лет владел им, заключил договор аренды земельного участка для эксплуатации гаража. Однако со времени постройки гараж так и не был принят в эксплуатацию. В настоящее время Егоров намерен продать гараж и с этой целью подал явление о регистрации права собственности. В государственной регистрации права собственности на гараж Егорову было отказано в связи с отсутствием акта приемки гаража в эксплуатацию. Уполномоченный орган архитектуры и градостроительства отказался осуществить приемку гаража в эксплуатацию, поскольку с момента завершения строительства прошло много времени, износ гаража составляет более 50%. Егоров решил обратиться в суд.

С каким требованием следует Егорову обратиться в суд: 1) признать неправомерными действия государственного регистратора; 2) установить факт добросовестного, открытого и непрерывного владения строением как своим собственным в течение пятнадцати лет; 3) установить факт владения строением на праве собственности; 4) признать право собственности на самовольную постройку; 5) признать право собственности на гараж в порядке искового судопроизводства; 6) иное требование?

№	Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение
2	Анализ рынка недвижимости в России: состояние и перспективы развития. Конституционные основы регулирования законодательство о недвижимости собственности и гражданское.
3	Земельное и жилищное законодательство. Законодательство, регулирующее процессы приватизации объектов недвижимости. Ответственность за нарушение гражданского, жилищного и земельного законодательства.
4	Государственные органы учета, регистрации и контроля недвижимости. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору. Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
5	Законодательные основы земельно-имущественных отношений. Состояние и проблемы развития правовой базы рынка недвижимости.

№	Вопросы для самопроверки
1	1)Цели и задачи государственного кадастрового учёта объектов недвижимости. 2) Порядок проведения государственной регистрации объектов недвижимости
2	1)Основные мировые системы укрепления прав на недвижимое имущество. Становление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в России. 2)Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3	1)Документы, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 2)Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Права, подлежащие государственной регистрации.
4	1)Значение государственной регистрации сделок. Государственная регистрация и форма сделки. Сделки, подлежащие государственной регистрации. 2)Стадии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
5	1)Приостановление государственной регистрации: основания, процедура, последствия. 2)Отказ в государственной регистрации, отказ в приеме документов на государственную регистрацию: основания, процедура, последствия. 3)Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: основания, условия, процедура.

4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации

4.3.1. Формируемые компетенции

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-8	Владение навыками документального оформления решений в управлении операционной (производственной) деятельности организаций при внедрении технологических, продуктовых инноваций или организационных изменений	ПК-8.1	Способность аргументированно с учетом правовых особенностей рынка недвижимости оформлять решения по развитию деятельности организации

4.3.2 Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
ПК-8.1	Знание нормативных документов, регулирующих рынок недвижимости; принципов, процедур и методов оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости Понимание роли архитектуры в современной жизни	Умеет правильно толковать и применять нормы законодательства о недвижимости; применять законы и другие нормативные правовые акты, регулирующие отношения на рынке недвижимости Умеет готовить и оформлять управленческие документы Демонстрирует понимание роли архитектуры в современной жизни

4.3.3 Типовые контрольные задания или иные материалы (типовые оценочные материалы), необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Вопросы к зачету

1) Правовые отношения на рынке недвижимости. Виды правоотношений, их субъекты.
2) Законодательство Российской Федерации о недвижимости.
3) Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Виды недвижимости.
4) Принцип единого объекта, его значение для правоприменительной практики.
5) Земельные участки и другие природные ресурсы как объекты гражданских прав.
6) Здания и сооружения как объекты гражданских прав.
7) Помещения как объект гражданских прав. Виды помещений.
8) Предприятие как объект гражданских прав.
9) Техническое описание недвижимости. Виды технической документации.
10) Кадастровый номер, его значение и структура. Присвоение кадастровых номеров.
11) Возникновение прав на вновь создаваемое недвижимое имущество. Незавершенные строительством объекты.
12) Самовольная постройка. Признание права на самовольную постройку.
13) Ограничения прав на недвижимое имущество: понятие, виды.
14) Сервитут: понятие, порядок установления. Виды сервитутов.
15) Ипотека: понятие и основания возникновения. Договор об ипотеке. Государственная регистрация ипотеки. Обращение взыскания на заложенную недвижимость.
16) Продажа недвижимости. Предмет и форма договора продажи недвижимости. Права на земельный участок при продаже находящейся на нем недвижимости. Государственная регистрация перехода прав на недвижимость.
17) Продажа предприятий. Предмет и форма договора продажи предприятия. Права

кредиторов при продаже предприятия. Государственная регистрация договора и перехода прав на предприятие.

18) Аренда зданий и сооружений. Форма и государственная регистрация договора аренды. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения. Аренда помещений.
19) Аренда предприятий. Предмет и форма договора аренды предприятия. Права кредиторов при аренде предприятия. Государственная регистра-ция договора аренды предприятия. Возврат арендованного предприятия.
20) Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сде-лок с ним, его структура и содержание.

Примеры кейсов к зачету

№ 1. Являются ли недвижимостью следующие объекты:

6) земельная доля, приобретенная работником сельскохозяйственного предприятия в процессе приватизации земли;
7) саженцы яблони и других многолетних садовых культур, выращиваемые НИИ садоводства Сибири им. М. А. Лисавенко;
8) озеро Ая;
9) фигура В. И. Ленина на площади Советов;
10) комната в квартире?

Если вы считаете, что какой-либо объект может быть признан недвижимостью лишь при наличии дополнительных условий, назовите эти условия.

№ 2. Гражданину Михайлову решением районной администрации в 1995 го-ду предоставлено в постоянное пользование три приусадебных земельных участка общей площадью 451 кв. м. При этом, один земельный участок (131 кв. м.), занятый жилым домом, баней, гаражом и бревенчатым хлевом, распо-лагается между улицами Вокзальная и Коммунальная. Два других участка (219 и 101 кв. м.), для посадки тыквы и картофеля, расположены напротив до-ма через улицу Вокзальную у берега реки. В 1997 году подсобное хозяйство Михайлова расширилось за счет воз-росшего поголовья свиней. В связи с необходимостью выращивать картофель и другие сельскохозяйственные культуры в большем объеме, Михайлов обра-тился к администрации района с просьбой "о дополнительном предоставлении ему в постоянное пользование приусадебного земельного участка площадью 78 кв. м.". Просьба Михайлова была удовлетворена.

Определите количество недвижимых объектов гражданских прав Михайлова. Изменится ли решение задачи, если допустить, что:

1) приусадебный земельный участок площадью 78 кв. м. предоставлен Михайлову в собственность;

2) земельный участок площадью 78 кв. м. предоставлен Михайлову для строительства авторемонтной мастерской;

3) земельные участки площадью 219 и 101 кв. м. расположены на другом берегу реки?

№ 3. Определите объекты гражданских прав, которым принадлежат данные кадастровые номера: 22 : 63 : 03 01 04 : 0003

47 : 05 : 01 01 03 : 0005: 487/132А+ : 0098/А+

39 : 17 : 05 03 09 : 0379 : 303/080А+

Опишите структуру предложенных кадастровых номеров. В каких слу-чаях, и каким органом формируется условный номер?

№ 4. Кулаков и Сальников - соседи, проживали в одноэтажном двухквартир-ном доме муниципального жилищного фонда. В 1992 году Кулаков и Сальни-ков приватизировали свое жилье. В договоре приватизации, заключенном Ку-лаковым с владельцем жилищного фонда, объект приватизации был описан следующим образом: «1/2 доля жилого дома». Таким же образом был описан объект приватизации в договоре, который заключил с владельцем жилищного фонда Сальников. В 2000 году Кулаков решил продать свою долю односельчанину Моска-леву и обратился в БТИ с заявкой на изготовление технического паспорта и присвоение кадастрового номера той части дома с хозяйственными постройками, в которой все время проживал. Однако БТИ изготовило технический паспорт на весь дом, присвоив дому один кадастровый номер. Такое отступ-ление от заявки представитель БТИ объяснил тем, что действовал в соответст-вии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Феде-рации, утвержденной приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 года № 37. Пунктом 1.1 Инструкции предусмотрено, что единицей технической ин-вентаризации является домовладение как жилой дом и обслуживающие его строения. Руководствуясь пунктом 1.2 Инструкции, работники БТИ именно на домовладение составили и сгруппировали учетно-техническую документацию по заявке Кулакова.

Представитель БТИ поясни также, что согласно Инструкции о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной до-кументации, утвержденной приказом ЦСУ СССР от 15 июля 1985 года №380, объектами правовой регистрации являются жилые дома с отдельными поряд-ковыми номерами по улице, переулку, площади. Под домом как объектом ре-гистрации подразумевается одно или несколько строений с принадлежащими им служебными строениями и сооружениями (или без них), которые распо-ложены на одном земельном участке, под самостоятельным порядковым но-мером. Часть дома не является самостоятельным объектом технической ин-вентаризации и учета, на нее не может быть изготовлен технический паспорт, ей не может быть присвоен отдельный кадастровый номер.

На долевую собственность Кулаков не согласен, поскольку продаваемая часть дома намного лучше чем у Сальникова (крыша покрыта импортной че-репицей, а в помещении сделан дорогостоящий ремонт). Сальников никакого отношения к этим улучшениям не имеет и не может считаться сособственником. Кроме того, Москалев подписал договор купли-продажи с условием, что у третьих лиц отсутствуют какие-либо права на продаваемую недвижимость и покупатель становится ее единоличным владельцем и собственником.

Какое решение должен вынести суд? Проанализируйте доводы участни-ков спора. Определите предмет договора приватизации и объект права собственности Кулакова. Какое юридическое значение имеют техническая инвентаризация и учет недвижимости?

№ 5. Гражданину Егорову в 1974 году был отведен земельный участок под строительство гаража. На этом земельном участке Егоров, являясь членом ГСК «Механизатор», возвел одноэтажный железобетонный гараж с трехкомнатной и подвалом, более двадцати лет владел им, заключил договор аренды земельного участка для эксплуатации гаража. Однако со времени постройки гараж так и не был принят в эксплуатацию. В настоящее время Егоров намерен продать гараж и с этой целью подал явление о регистрации права собственности. В государственной регистрации права собственности на гараж Егорову было отказано в связи с

отсутствием акта приемки гаража в эксплуатацию. Уполномоченный орган архитектуры и градостроительства отказался осуществить приемку гаража в эксплуатацию, поскольку с момента завершения строительства прошло много времени, износ гаража составляет более 50%. Егоров решил обратиться в суд.

С каким требованием следует Егорову обратиться в суд: 1) признать неправомерными действия государственного регистратора; 2) установить факт добросовестного, открытого и непрерывного владения строением как своим собственным в течение пятнадцати лет; 3) установить факт владения строением на праве собственности; 4) признать право собственности на самовольную постройку; 5) признать право собственности на гараж в порядке искового судопроизводства; 6) иное требование?

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Преподаватель информирует обучающихся о применяемой системе текущего контроля успеваемости на первом занятии, а также доводит до обучающихся информацию о результатах текущего контроля успеваемости во время аудиторных занятий и консультаций.

Текущий контроль успеваемости проводится в письменной и устной формах.

Практические занятия дисциплины предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий. С целью обеспечения успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важнейшей формой организации учебного процесса, поскольку:

- знакомит с новым учебным материалом;
- разъясняет учебные элементы, трудные для понимания;
- систематизирует учебный материал;
- ориентирует в учебном процессе.

Подготовка к лекции заключается в следующем:

- внимательно прочитайте материал предыдущей лекции;
- узнайте тему предстоящей лекции (по тематическому плану, по информации лектора);
- ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- постарайтесь уяснить место изучаемой темы в своей профессиональной подготовке;
- запишите возможные вопросы, которые вы зададите лектору на лекции.

Подготовка к практическим занятиям:

- внимательно прочитайте материал лекций, относящихся к данному семинарскому занятию, ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- выпишите основные термины;
- ответьте на контрольные вопросы по семинарским занятиям, готовьтесь дать развернутый ответ на каждый из вопросов;
- уясните, какие учебные элементы остались для вас неясными и постарайтесь получить на них ответ заранее (до семинарского занятия) во время текущих консультаций преподавателя;
- готовиться можно индивидуально, парами или в составе малой группы, последние являются эффективными формами работы;
- рабочая программа дисциплины в части целей, перечню знаний, умений, терминов и учебных вопросов может быть использована вами в качестве ориентира в организации обучения.

Подготовка к зачету. К зачету необходимо готовится целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине. Попытки освоить дисциплину в период зачётно-экзаменационной сессии, как правило, показывают не слишком удовлетворительные результаты. В самом начале изучения учебной дисциплины познакомьтесь со следующей учебно-методической документацией:

- программой дисциплины;
- перечнем формируемых знаний и умений, которыми студент должен овладеть;
- тематическими планами лекций, семинарских занятий;
- контрольными мероприятиями;
- учебником, учебными пособиями по дисциплине, а также электронными ресурсами;
- перечнем вопросов к зачету.

После этого у вас должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине. Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и практических занятиях позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи зачета.

Обучающиеся обязаны посещать все предусмотренные учебным планом занятия и присутствовать на всех мероприятиях текущего контроля успеваемости, предусмотренных рабочей программы дисциплины.

Обучение лиц с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с учетом индивидуальных психофизических особенностей, а для инвалидов также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида. Для лиц с нарушением слуха возможно предоставление информации визуально (краткий конспект лекций, основная и дополнительная литература), на лекционных и практических занятиях допускается присутствие ассистента.

Оценка знаний студентов на практических занятиях осуществляется на основе письменных конспектов ответов на вопросы, письменно выполненных практических заданий. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями слуха проводится в письменной форме, при этом используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на зачете может быть увеличено.

Для лиц с нарушением зрения допускается аудиальное предоставление информации, а также использование на лекциях звукозаписывающих устройств. Допускается присутствие на занятиях ассистента, оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь. Оценка знаний студентов на семинарских занятиях осуществляется в устной форме (как ответы на вопросы, так и практические задания).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушением зрения проводится устно, при этом текст заданий предоставляется в форме, адаптированной для лиц с нарушением зрения (укрупненный шрифт), при оценке используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на зачете может быть увеличено.

Лица с нарушениями опорно-двигательного аппарата не нуждаются в особых формах предоставления учебных материалов. Однако, с учетом состояния здоровья часть занятий может быть реализована дистанционно (при помощи сети «Интернет»). Так, при невозможности посещения лекционного занятия студент может воспользоваться кратким конспектом лекции. При невозможности посещения практического занятия студент должен предоставить письменный конспект ответов на вопросы, письменно выполненное

практическое задание. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата проводится на общих основаниях, при необходимости процедура зачета может быть реализована дистанционно (например, при помощи программы Skype). Для этого по договоренности с преподавателем студент в определенное время выходит на связь для проведения процедуры зачета. В таком случае вопросы к зачету и практическое задание выбираются самим преподавателем.

6. Основная и дополнительная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины (модуля), ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Основная литература

1. Агешкина Н.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ) Ай Пи Эр Медиа 2014 http://www.iprbookshop.ru/27491
2. Валеев Д.Х. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: постатейный комментарий к главам 6–12 Статут2014 http://www.iprbookshop.ru/29141
3. Бадалов Д.С. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О рекламе» Статут2012 http://www.iprbookshop.ru/28975

6.2. Дополнительная литература

1. Шитова М.А. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. [Электронный ресурс]: lEXT-справочник Эксмо 2012 http://www.iprbookshop.ru/4987
2. Теория государства и права: Учебное пособие (под ред. А.Н. Косарева) – М.: ЮНИТИ, 2000 г. Гражданское права России. Курс лекций, часть первая (отв. Ред. О.Н. Садиков). – М.: БЭК, 2013 г.
3. Гражданское право России. Курс лекций, часть вторая (отв. Ред. О.Н. Садиков). – М.: БЭК, 2013 г.
4. Коммерческое право: Учебное пособие (под ред. М.М. Рассолова). – М.: ЮНИТИ, 2010 г.
5. Финансовое право: Учебное пособие (под ред. М.М. Рассолова). – М.: ЮНИТИ, 2010г.

6.3. Перечень информационных технологий, программного обеспечения и справочных систем

1. www.aport.ru / - Поисковая система
2. www.rambler.ru / - Поисковая система
3. www.yandex.ru / - Поисковая система
4. http://www.consultant.ru/ - Консультант плюс

5. http://www.garant.ru/ - Гарант

7. Материально-техническая база, информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования. Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим учебным программам дисциплин.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Академия проводит постоянную работу по созданию и системному улучшению условий получения образования людьми с ограниченными возможностями здоровья. В настоящее время здания и территории Академии оснащены лифтами для перевозки инвалидов в колясках, порядка 80% аудиторий и компьютерных классов имеют двери, соответствующие требованиям нормативов, оборудованы пандусы при входе в здания, а также внутри учебных корпусов и общежития, имеются специальные туалеты.

Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к нескольким электронно-библиотечным системам (электронным библиотекам) и к электронной информационно-образовательной среде организации. Электронно-библиотечная система (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивают возможность доступа обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», как на территории организации, так и вне ее.

Академия обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения.

Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ), в том числе в случае применения электронного обучения, дистанционных образовательных технологий, к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Организован доступ к следующим электронным ресурсам:

Bloomberg
EBSCO Publishing
eLIBRARY.RU
Emerging Markets Information Service
Google Scholar (Google Академия)
IMF eLibrary -
JSTOR
New Palgrave Dictionary of Economics - Электронныйсловарь.
OECD iLibrary
Oxford Handbooks Online

Polpred.com Обзор СМИ
Science Direct - Журналы издательства Elsevier по экономике и эконометрике, бизнесу и финансам, социальным наукам и психологии, математике и информатике;
SCOPUS
Web of Science
Wiley Online Library
World Bank Elibrary
Архивы научных журналов NEICON
Интернет-сервис «Антиплагиат»
Система Профессионального Анализа Рынков и Компаний «СПАРК»
ЭБС Издательства "Лань"
ЭБС Юрайт
Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников»