

**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 и ЖКХ

УТВЕРЖДЕНА

решением кафедры
управления
недвижимостью и
ЖКХ

Протокол от
«02» сентября 2019 г.

№ 2

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
Б1.В.20 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки:
38.03.02 – Менеджмент

Направленность (профиль):
Менеджмент недвижимости

Квалификация
бакалавр
Форма обучения
Очно-заочная

Год набора 2019

Москва, 2019 г.

Автор(ы)–составитель(и):

Д.э.н., профессор Блех Е.М., профессор кафедры теории и систем отраслевого управления

Заведующий кафедрой Управления недвижимостью и ЖКХ д.э.н., профессор Иванкина Е.В.

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.20 «Правовое регулирование рынка недвижимости» обеспечивает овладение следующими компетенциями с учетом этапа:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-2	Владение различными способами разрешения конфликтных ситуаций при проектировании межличностных, групповых и организационных коммуникаций на основе современных технологий управления персоналом, в том числе, в межкультурной среде	ПК-2.3	толерантное сознание и поведение в поликультурном мире, готовность вести диалог с другими людьми на родном и иностранном языках

1.2. В результате освоения дисциплины Б1.В.20 «Правовое регулирование рынка недвижимости» у студентов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
<p>А/01.6 - обеспечение соблюдения нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры;</p> <p>А/02.6 - обеспечение заключения договоров социального найма, найма или аренды жилых и нежилых помещений;</p> <p>А/03.6 - обеспечение заключения договора с выбранной (созданной) организацией на управление муниципальным жилищным фондом;</p> <p>А/04.6 - обеспечение заключения договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;</p> <p>А/05.6 - организация контроля технического и санитарного состояния жилищного фонда;</p>	ПК-2.3	<p>на уровне знаний: нормативные документы, регулирующие рынок недвижимости; принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости</p> <p>на уровне умений: правильно толковать и применять нормы законодательства о недвижимости; применять законы и другие нормативные правовые акты, регулирующие отношения на рынке недвижимости</p> <p>на уровне навыков: основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости; Основными инструментами государственного влияния на рынок недвижимости</p>

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

Вид учебных занятий и самостоятельная работа		Объем дисциплины, час.	
		Всего	Семестр (триместр), курс
			7
Очно-заочная форма обучения			
Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:		32	32
лекционного типа (Л)		22	22
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)			
практического (семинарского) типа (ПЗ)		10	10
Самостоятельная работа обучающихся (СР)		112	112
Промежуточная аттестация	форма	Зачет с оценкой	Зачет с оценкой
	час.		
Общая трудоемкость (час. / з.е.)		144/4	144/4

Место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина «Правовое регулирование рынка недвижимости» (Б1.В.20) изучается в 7 семестре очной формы обучения в соответствии с учебным планом, общая трудоемкость дисциплины – 4 зачетные единицы – 144 часов, из них 22 - лекций, 10 - практические занятия, 112 самостоятельная работа.

Дисциплина Б1.В.20 «Правовое регулирование рынка недвижимости» является основой для изучения дисциплины Б1.В.21 «Земельное право» и является опорой для преддипломной практики.

Форма промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом – зачет с оценкой.

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 (модуля), час.						Форма текущего контроля успеваемост и
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем				СР	
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		
Очно-заочная форма обучения								
1	Недвижимое имущество как объект гражданских прав	26	4	-	2	-	20	Вопросы к диспуту: 1.2
2	Правоотношения на рынке	24	4	-	2	-	18	Вопросы к

№ п/ п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины (модуля), час.						Форма текущего контроля успеваемост и
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем				СР	
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		
Очно-заочная форма обучения								
	недвижимости							диспуту: 3,4
3	Земельно-правовой аспект управления недвижимостью	23	3	-	2	-	18	Написание эссе
4	Государственная регистрация прав на недвижимость и кадастровый учет	24	4	-		-	20	Вопросы к диспуту: 5,6
5	Основы налогообложения недвижимости	24	4	-	2	-	18	Написание эссе
6	Сущность, содержание и основные методы государственного регулирования рынка недвижимости.	23	3	-	2	-	18	Вопросы к диспуту: 7,8
Промежуточная аттестация								Зачет
Всего:		144	22		10		112	

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.

№ п/п	Наименование тем	Содержание тем (разделов)
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 с оценкой 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.

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 документация, ее юридическое значение.

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 году 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, располагается между улицами Вокзальная и Коммунальная. Два других участка (219 и 101 кв. м.), для посадки тыквы и картофеля, расположены напротив дома через улицу Вокзальную у берега реки. В 1997 году подсобное хозяйство Михайлова расширилось за счет возросшего 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: 487/132A+ : 0098/A+

39 : 17 : 05 03 09 : 0379 : 303/080A+

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 Федерации, 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 пояснил 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 заявление о регистрации права собственности. В государственной регистрации права собственности на гараж Егорову было отказано в связи с отсутствием акта приема 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?

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-2	Владение различными способами разрешения конфликтных ситуаций при проектировании межличностных, групповых и организационных коммуникаций на основе современных технологий управления персоналом, в том числе, в межкультурной среде	ПК-2.3	толерантное сознание и поведение в поликультурном мире, готовность вести диалог с другими людьми на родном и иностранном языках

4.3.2 Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
ПК-2.3	<p>Навык общения на иностранном языке</p> <p>Участвует в выставках и круглых столах с целью получения новых знаний, а также с целью применения полученных знаний</p> <p>Посещает мастер-классы, семинары, лекции, конференции и другие мероприятия на иностранном языке,</p>	<p>Приобретен навык общения с людьми на родном и иностранном языках;</p> <p>пишет четкие тексты, подробно освещая представляющие интерес вопросы, синтезируя и оценивая информацию и аргументы, поступающие из нескольких источников; способен написать эссе или доклад в развитие определенной</p>

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
	относящиеся к сфере профессиональной деятельности	позиции, приводя доводы за и против определенной точки зрения и поясняя плюсы и минусы вариантов решений читает самостоятельно, меняя вид чтения и скорость в зависимости от типа текста и собственных целей и избирательно используя необходимые справочные материалы; быстро просматривать большой текст

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 с оценкой

- 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 регистрация договора аренды предприятия. Возврат арендованного предприятия.

20) Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок 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 году 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, располагается между улицами Вокзальная и Коммунальная. Два других участка (219 и 101 кв. м.), для посадки тыквы и картофеля, расположены напротив дома через улицу Вокзальную у берега реки. В 1997 году подсобное хозяйство Михайлова расширилось за счет возросшего 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 Федерации, 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 пояснил 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 заявление 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?

Оценка	Требования к знаниям
5, «отлично»	Оценка «отлично» выставляется студенту, если он: на знает нормативные документы, регулирующие рынок недвижимости; принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании рынка недвижимости умеет правильно толковать и применять нормы законодательства о недвижимости; применять законы и другие нормативные правовые акты, регулирующие отношения на рынке недвижимости владеет основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости; Основными инструментами государственного влияния на рынок недвижимости
4, «хорошо»	Оценка «хорошо» выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения. Учебные достижения в семестровый период и результатами текущего контроля демонстрируют хорошую степень овладения программным материалом.
3, «удовлетворительно»	Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ. Учебные достижения в семестровый период и результатами текущего контроля демонстрируют достаточную (удовлетворительную) степень овладения программным материалом.
2, «незачтено»	Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

	Учебные достижения в семестровый период и результатами текущего контроля демонстрировали не высокую степень овладения программным материалом по минимальной планке.
--	---

4.4. Методические материалы

Студент должен выполнить все задания и мероприятия, предусмотренные программой дисциплины (по формам текущего контроля). В случае наличия учебной задолженности студент отрабатывает пропущенные занятия в соответствии с требованиями. Оценка студента носит комплексный характер и определяется:

- ответом на зачетах с оценкой;
- учебными достижениями в семестровый период.

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.

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.

Зачет проводится в устной форме : в виде устного опроса с разбором кейса

Процедура проведения зачета.

Обучающийся для сдачи зачета предъявляет экзаменатору свою зачетную книжку, получает чистые маркированные листы бумаги для подготовки к ответу. Время подготовки к ответу - 30 минут.

По истечении отведенного времени обучающийся докладывает экзаменатору о готовности и с его разрешения или по вызову отвечает устно на вопросы билета.

По окончании ответа на вопросы экзаменатор может задавать обучающемуся дополнительные и уточняющие вопросы в пределах учебного материала, вынесенного на зачет.

Результат по сдаче зачета с оценкой объявляется студентам после ответа, вносится в аттестационную ведомость и в зачетную книжку. Оценка «не зачтено»/ «неудовлетворительно» проставляется только в ведомости.

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 готовиться 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.

№	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.

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]: IEXT-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 право 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 - Электронный словарь.

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»