

АННОТАЦИЯ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ

Сделки с недвижимым имуществом

Автор: к.ю.н. Золотова О.А.

Код и наименование направления подготовки, профиля: 40.04.01
Юриспруденция, Магистр инновационного и предпринимательского права в бизнес-проектах России

Квалификация (степень) выпускника: магистр

Форма обучения: очная, заочная

Цель освоения дисциплины:

Формирование компетенции в области совершенствования правосознания и уважительного отношения к праву и закону.

План курса:

Тема № 1. Общие вопросы правового регулирования оборота недвижимого имущества

Понятие недвижимого имущества и его признаки. Характеристика отдельных видов недвижимого имущества.

Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. Оборотоспособность земельного участка. Требования, предъявляемые к размеру земельного участка для включения его в гражданский оборот. Кадастровый учет земельных участков.

Понятие и характеристика участков недр. Определение территории РФ, ее континентального шельфа и исключительной экономической зоны. Определение и границы континентального шельфа РФ и исключительной экономической зоны РФ. Права РФ на континентальный шельф и в исключительной экономической зоне. Пользование участками недр, виды и сроки. Права на общераспространенные полезные ископаемые, находящиеся в недрах. Государственное лицензирование пользования участками недр. Недропользование на условиях соглашений о разделе продукции.

Водные объекты как недвижимое имущество. Права на водные объекты. Водопользование, его виды и сроки.

Общая характеристика и понятие леса, лесного фонда, участка лесного фонда. Земли лесного фонда. Виды договоров, на основании которых участки лесного фонда предоставляются в пользование. Оборотоспособность объектов лесных отношений. Виды и сроки лесопользования.

Здания и сооружения. Признаки и отличительные черты. Незавершенные строительством объекты. Предприятие как единый имущественный комплекс в целом или его часть. Состав предприятия.

Общая характеристика жилых помещений, в т.ч. квартир, коммунальных квартир, комнат в коммунальных квартирах; индивидуальных жилых домов. Жилищный фонд и его виды. Правовой режим жилого помещения. Перевод помещений из жилых и в жилые. Пределы осуществления и ограничения прав на жилые помещения. Права членов семьи собственников жилого помещения. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме. Нежилые помещения.

Тема № 2. Виды прав на недвижимое имущество

Понятие и классификация вещных прав. Виды вещных прав в современном гражданском законодательстве.

Право собственности: понятие и признаки. Содержание права собственности. Основания возникновения права собственности. Особенности возникновения права собственности на самовольную постройку и в силу приобретательной давности. Возникновение права собственности на жилое помещение у членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору. Государственная, муниципальная и частная формы собственности. Общая собственность и порядок ее регистрации. Владение, пользование и распоряжение недвижимым имуществом, находящимся в совместной или долевой собственности.

Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена земельного участка. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.

Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Основания приобретения. Владение и пользование земельными участками. Застройка земельного участка. Распоряжение земельным участком. Переоформление права постоянного бессрочного пользования на право собственности или на право аренды. Безвозмездная передача земельных участков гражданам в порядке приватизации. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Унитарные предприятия, казенные предприятия, учреждения. Приобретение и прекращение права хозяйственного ведения и оперативного управления. Распоряжение имуществом казенного предприятия. Распоряжение имуществом учреждения. Сервитут в римском частном праве и в современном гражданском праве России. Понятие сервитута, его объект, содержание и субъекты. Публично-правовые и частные сервитуты.

Тема № 3. Особенности отдельных сделок с недвижимостью

Сделки с недвижимым имуществом. Понятие и виды сделок. Формы сделок. Договор и его существенные условия. Основные положения о заключении, изменении и прекращении договора. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации: сделки с отчуждением недвижимого имущества; сделки без отчуждения недвижимого имущества. Сделки с недвижимым имуществом, не требующие государственной регистрации. Сделки с недвижимым имуществом, требующие нотариального удостоверения и государственной регистрации. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами: акционерными обществами и обществами с ограниченной ответственностью (крупные сделки и сделки, в совершении которых имеется заинтересованность; требования антимонопольного законодательства), государственными и муниципальными унитарными предприятиями (целевая правоспособность данных лиц). Отличия регистрации права на недвижимость от регистрации сделки с недвижимостью.

Основные положения о купле-продаже недвижимости по гражданскому законодательству. Понятие договора купли-продажи недвижимости и его существенные условия. Требования законодательства к степени определенности предмета купли-продажи (мены) недвижимости. Определение цены и порядка выплаты цены договора в договоре купли-продажи. Инвентаризационная оценка недвижимого имущества. Форма договора и порядок его заключения. Продажа недвижимости с рассрочкой платежа, в кредит. Особенности купли-продажи (мены) земельных участков. Кадастровая и рыночная стоимость земельных участков. Специфика продажи земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений. Формирование земельного участка. Особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Особенности купли-продажи (мены) предприятия как единого имущественного комплекса. Цена и предмет договора. Состав предприятия.

Вступление договора купли-продажи (мены) недвижимости в силу. Исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества. Правовое значение передаточного акта. Основания и последствия расторжения договора купли-продажи (мены) недвижимости.

Обмен жилыми помещениями и их правовая природа. Основания и условия заключения договора обмена. Форма договора, порядок заключения и вступления договора в силу. Исполнение договора. Родственные обмены. Условия, при которых обмен жилыми помещениями запрещается. Признание обмена недействительным. Основания и последствия расторжения договоров обмена жилыми помещениями.

Понятие и принципы приватизации жилых помещений. Приватизационная сделка и ее существенные условия. Документы необходимые для приватизации жилого помещения. Права несовершеннолетних, детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и их защита в приватизационных отношениях. Долевая собственность лиц, участвующих в приватизации. Ограничения на приватизацию отдельных объектов недвижимости жилого назначения. Понятие приватизации государственного и муниципального имущества и законодательство о приватизации. Порядок и условия проведения приватизации государственных и муниципальных предприятий. Ограничения на приватизацию для определенных субъектов гражданского оборота. Форма и существенные условия приватизационной сделки. Определение цены и состава подлежащего приватизации имущественного комплекса государственного или муниципального предприятия. Средства платежа и порядок оплаты при купле-продаже приватизируемых предприятий. Правовой статус земельных участков занятых предприятиями, подлежащими приватизации и необходимых для их использования, других земельных участков, входящих в имущественный комплекс. Условия и принципы приватизации земельных участков.

Аренда объектов недвижимого имущества. Понятие договора аренды и его существенные условия. Срок договора аренды недвижимого имущества. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Форма и государственная регистрация договора аренды недвижимости. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. Порядок пользования арендованным недвижимым имуществом. Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества. Досрочное расторжение договора по требованию сторон. Выкуп арендованного имущества. Аренда зданий и сооружений. Форма договора аренды зданий и сооружений. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения. Размер арендной платы. Найм и аренда в жилищной сфере. Отличительные особенности социального и коммерческого найма жилья. Договор аренды жилого помещения и его регистрация. Аренда предприятий. Содержание договора. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия. Судьба улучшений в арендованном предприятии. Возврат арендованного предприятия.

Аренда земельных участков. Передача арендатором прав по договору аренды земельного участка третьим лицам. Субаренда земельного участка. Правовое положение арендатора при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Специфика аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Особенности аренды участков лесного фонда и его существенные условия. Понятие договора аренды участка лесного фонда. Правовой статус арендодателя в отношении сдаваемого в аренду участка лесного фонда. Порядок предоставления участков лесного фонда в аренду. Лесные конкурсы как основание возникновения права на заключение договора аренды. Формы лесных конкурсов и порядок их проведения. Особенности заключения договора аренды без проведения лесного конкурса. Форма и государственная регистрация договора. Срок договора и иные существенные условия. Виды и основания лесопользования. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду участка лесного фонда. Порядок

пользования участком лесного фонда. Обязанности сторон по содержанию и по возвращению участка лесного фонда. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Досрочное расторжение договора по требованию сторон.

Понятие, основание возникновения и особенности залога как способа обеспечения исполнения обязательства. Правовая природа залога. Виды залога. Залог без передачи заложенного имущества залогодержателю. Залог с передачей заложенного имущества залогодержателю. Предмет залога. Виды недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки. Объем требований, обеспечиваемых ипотекой. Особенности правового регулирования недвижимости как предмета ипотеки. Последующая ипотека недвижимого имущества. Порядок заключения договора. Требования к содержанию, форме договора и его регистрация. Регистрация ипотеки как обременения. Возникновение права залога. Возникновение ипотеки для третьих лиц. Документы, необходимые для регистрации договора ипотеки. Стороны залогового правоотношения. Их права и обязанности. Уступка прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, уступка прав по договору об ипотеке. Правовое регулирование ипотеки на основании закона. Основные положения о закладной, ее содержание. Случаи запрета составления закладной. Регистрация владельцев закладной, сроки. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства. Передача прав по закладной. Залог закладной. Удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенного имущества. Прекращение залога. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Права сторон договора об ипотеке предприятия. Правовое регулирование ипотеки жилых домов, квартир и земельных участков. Права членов семьи собственника (в том числе бывших) на заложенное жилье. Особенности ипотеки жилья приобретенного или построенного за счет кредитных средств банков, иных кредитных организаций или за счет заемных средств юридических лиц. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости применительно к договору ипотеки.

Понятие и содержание рентного договора. Виды рентных договоров. Виды отчуждения имущества под выплату ренты. Применение к рентным договорам правил о купле-продаже и дарении. Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества. Обеспечение выплаты ренты и ответственность за просрочку выплаты ренты. Форма и государственная регистрация договора. Постоянная рента. Получатель постоянной ренты. Форма, размер и срок выплаты постоянной ренты. Право плательщика на выкуп постоянной ренты. Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты. Определение выкупной стоимости. Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты. Пожизненная рента. Получатель пожизненной ренты. Размер пожизненной ренты и сроки ее выплаты. Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты. Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату пожизненной ренты. Пожизненное содержание с иждивением. Содержание обязанности по предоставлению содержания с иждивением. Отчуждение и использование имущества, переданного для обеспечения пожизненного содержания. Прекращение пожизненного содержания с иждивением.

Формы текущего контроля и промежуточной аттестации:

В ходе реализации дисциплины «Сделки с недвижимым имуществом» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

Тема (раздел)	Методы текущего контроля успеваемости
Тема 1. Общие вопросы правового регулирования оборота недвижимого имущества	Устный опрос, ситуационные задачи
Тема 2. Виды прав на недвижимое	Устный опрос, ситуационные задачи

имущество	
Тема 3. Особенности отдельных сделок с недвижимостью	Устный опрос, ситуационные задачи

Формой промежуточной аттестации выступает: зачет с оценкой

Шкала оценивания.

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Средства (методы) оценивания
ПК-2.1.3: способность применять знания при заключении сделок с недвижимым имуществом, современных проблем социально-трудовых отношений, выделять особенности правового регулирования ряда публичных отношений (контрактная система в публичных закупках, экологическая безопасность ведения бизнеса), а также саморегулирования предпринимательских отношений и государственно-частного партнерства, определения специфики правового статуса транснациональных корпораций	<ul style="list-style-type: none"> - демонстрация знаний об основных положениях закона при заключении различных видов сделок в сфере бизнеса, правовом статусе транснациональных корпораций - использование знаний законодательства применительно к отношениям с участием государственного и частного регулятора предпринимательских отношений 	<ul style="list-style-type: none"> - четко представляет особенности законодательного регулирования правового статуса транснациональных корпораций - грамотно и квалифицированно применяет нормы в сфере заключение бизнес- сделок и сфере определения особенностей саморегулирования предпринимательских отношений 	Устный опрос Ситуационные задачи
ПК-3.1.2: способность применять знания о законодательстве, обеспечивающего законность и правопорядок, безопасности личности, общества, государства при заключении сделок с недвижимостью, экологической безопасности ведения бизнеса, социально-трудовых отношениях с участием	<ul style="list-style-type: none"> - раскрыта система законодательства, обеспечивающего законность и правопорядок, безопасности личности, общества, государства при заключении сделок с недвижимостью, экологической безопасности ведения бизнеса, социально-трудовых отношениях с участием 	<ul style="list-style-type: none"> - четко представляет иерархию законодательного регулирования, обеспечивающего законность и правопорядок, безопасности личности, общества, государства при заключении сделок с недвижимостью, экологической 	Устный опрос Ситуационные задачи

предпринимателей.	предпринимателей.	безопасности ведения бизнеса, социально- трудовых отношениях с участием предпринимателей.	
-------------------	-------------------	---	--

Информационные технологии, программное обеспечение, материально-техническая база, оценочные средства, необходимые для освоения дисциплины адаптированы для обучающихся инвалидов и обучающихся с ограниченными возможностями здоровья.

Основная литература

- Зенин. — 17-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 655 с. — 44 (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-6637-4. Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru/bcode/429162>
2. Ивакин, В. Н. Гражданское право. Особенная часть : учебное пособие для вузов / В. Н. Ивакин. — 7-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 289 с. — (Серия : Университеты России). — ISBN 978-5-534-03667-1. Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru/bcode/431077>
3. Иванова, Е. В. Гражданское право. Общая часть : учебник и практикум для прикладного бакалавриата / Е. В. Иванова. — 4-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2019. — 278 с. — (Серия : Бакалавр. Прикладной курс). — ISBN 978-5-534-05030-1. Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru/bcode/412525>