



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ **«Сделки с недвижимостью»**

(протокол решения Ученого совета № 4/Д от 11.01.2021 г.)

Направление подготовки
40.03.01 Юриспруденция

Направленность
«Гражданское право»

Квалификация выпускника
«бакалавр»

Форма обучения (год набора)
очная (2021, 2022)
очно-заочная (2021, 2022)
заочная (2021, 2022)

Рабочая программа дисциплины «Сделки с недвижимостью».

Автор(ы):

старший преподаватель
факультета очного обучения



Анохина О.В.

Рецензент(ы):

Волторнист О.А., судья Куйбышевского районного суда г. Омска

Рабочая программа рассмотрена руководителем ОПОП:



Анохина О.В.

Рабочая программа одобрена Ученым советом института (протокол № 4/Д от 11 января 2021 г.)

(с изменениями и дополнениями от 01 сентября 2021 г., протокол решения УС № 1)

(с изменениями и дополнениями от 26.01.2022 г., протокол решения УС № 6)

(с изменениями и дополнениями от 31.08.2022 г., протокол решения УС № 13)

Нормативно-правовую базу разработки рабочей программы дисциплины составляют:

- Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция (приказ Минобрнауки России от 13.08.2020 г. № 1011)
- Приказ «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры» от 06 апреля 2021 г. № 245.
- Приказ «Об утверждении порядка перечней специальностей и направлений подготовки высшего образования» от 12 сентября 2013 г. № 1061.
- Основная профессиональная образовательная программа высшего образования направления подготовки бакалавриата 40.03.01 Юриспруденция (направленность «Гражданское право»), утвержденная ректором 11.01.2021.
- Положение о комплектах оценочных материалов основной профессиональной образовательной программы высшего образования в АНОО ВО «Сибирский институт бизнеса и информационных технологий», утвержденное ректором 31.08.2020 г.

1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОПОП БАКАЛАВРИАТА

Цель дисциплины «Сделки с недвижимостью» - состоит в обучении студентов правильному пониманию гражданско-правовых норм, регулирующих оборот недвижимости; привитие студентам навыков толкования регулирующих оборот недвижимости гражданско-правовых норм на основе анализа законодательства, судебной практики и доктринальных положений;

выработка у студентов навыков применения гражданско-правовых норм, регулирующих оборот недвижимости, к конкретным практическим ситуациям; ознакомление с тенденциями развития правового регулирования оборота недвижимости;

развитии у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений.

Задачи дисциплины:

- освоение теоретических основ недвижимости как товара;
- освоение основных методов затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке недвижимости;
- изучение основных видов сделок с недвижимостью;
- изучение нормативно-правового регулирования сделок с недвижимостью.

В результате освоения ОПОП бакалавриата обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
Профессиональные компетенции (ПК)		
ПК-1 Способен обеспечивать соблюдение законодательства Российской Федерации субъектами права, принимать решения и совершать юридические действия в соответствии с законодательством Российской Федерации	ПК-1.1 Знает законодательство Российской Федерации	Знать: 1. Основные положения гражданского, договорного права, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений 2. Правила соблюдения законодательства Российской Федерации субъектами права, правила применения решений и совершения юридических действий в соответствии с законодательством Российской Федерации
	ПК-1.2 Умеет обеспечивать соблюдение законодательства Российской Федерации субъектами права	Уметь: 1. Анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения; анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы, условия конкретных правоотношений, договоров 2. Принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом

ПК-2 Способен применять нормы жилищного законодательства, давать юридические консультации при оказании услуг по реализации объектов недвижимости	ПК-2.1 Знает нормы жилищного законодательства Российской Федерации	Знать: 1. Нормы права регулирующих сделки с недвижимостью 2. Принципы и методы юридического консультирования при оказании услуг по реализации объектов недвижимости
	ПК-2.2 Умеет применять нормы жилищного законодательства Российской Федерации, давать юридические консультации при оказании услуг по реализации объектов недвижимости	Уметь: 1. Осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов, различных соглашений в сфере недвижимости 2. Давать квалифицированные юридические заключения и консультации при оказании услуг по реализации объектов недвижимости
Универсальные компетенции (УК)		
УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях	УК-10.1 Знает основные законы и закономерности функционирования экономики; основы экономической теории, необходимые для решения профессиональных и социальных задач; формы участия государства в экономике	Знать: 1. Правовые основы совершения сделок с недвижимостью 2. Знать наиболее распространенные нарушения при совершении сделок с недвижимостью в экономическом аспекте, а также меры их пресечения
	УК-10.2 Умеет применять экономические знания при выполнении практических задач; принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	Уметь: 1. Принимать обоснованные экономические решения в сделках с недвижимостью 2. Разрешать споры при совершении сделок с недвижимостью, экономически обосновывая решение

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП БАКАЛАВРИАТА

Дисциплина «Сделки с недвижимостью» входит в часть, формируемую участниками образовательных отношений, учебного плана блока «Дисциплины, модули» основной профессиональной образовательной программы (Б1.В.07).

Данная дисциплина предусмотрена учебным планом в 7 семестре по очной форме обучения, в 9 семестре по очно-заочной форме и заочной формам обучения.

При изучении данного курса студенты опираются на знания и умения, полученные в результате освоения следующих дисциплин:

"Адвокатура и нотариат"

"Административное судопроизводство и процесс"

"Финансовое право"

"Налоговое право"

"Жилищное право"

"Исполнительное производство"

"Экономическая теория"

Знания и умения, полученные в результате изучения данной дисциплины, используются в последующем для изучения:

"Потребительское право"

"Практикум по гражданскому праву"

"Защита прав потребителей"

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ (ПО ВИДАМ ЗАНЯТИЙ) И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Общая трудоемкость (объем) дисциплины составляет 3 з.е., 108 часов.

Вид учебной работы	Очная форма	Очно-заочная форма	Заочная форма
	7 семестр	9 семестр	9 семестр
Общая трудоемкость дисциплины	108	108	108
Контактная работа, в том числе в электронной информационно-образовательной среде (всего):	56	38	8
Лекционные занятия	18	12	2
Практические занятия	36	24	4
Консультации	2	2	2
Самостоятельная работа обучающихся (всего), в том числе:	43	66	96
Форма промежуточной аттестации обучающегося - зачет	9	4	4

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ

4.1. Разделы дисциплины (модуля) и трудоемкость по видам учебных занятий (в часах)

7 семестр, очная форма обучения

Раздел/тема дисциплины, содержание	Всего, час.	Объем часов (по видам учебных занятий)						Код индикато ра достиже ния компетен ции	
		Всего, час.	Контактная работа (по учебным занятиям), час.				Самостоятельная работа, всего		Контроль
			Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Консультации			
1. Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации	24	14	4		8	2	10		УК-10.1, УК-10.2, ПК-1.1, ПК-2.1
2. Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью.	21	12	4		8		9		УК-10.1, УК-10.2, ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-2.1, ПК-2.2

3. Аренда объектов недвижимого имущества.	16	8	2		6		8		УК-10.1, ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-2.1, ПК-2.2, УК-10.2
4. Залоговые правоотношения в области недвижимости	20	12	4		8		8		УК-10.1, ПК-1.1, УК-10.2, ПК-2.2,
5. Рентные договоры	18	10	4		6		8		УК-10.1, ПК-1.1, ПК-2.1, УК-10.2 ПК-2.2
ВСЕГО	108	56	18		36	2	43	9	

Формы текущего контроля – посещение и работа на лекционных и практических занятиях (собеседование, контрольная работа, круглый стол и дискуссия), письменное задание (реферат), практическое задание (кейс).

Форма промежуточной аттестации – зачёт.

9 семестр, очно-заочная форма обучения

Раздел/тема дисциплины, содержание	Всего, час.	Объем часов (по видам учебных занятий)						Код индикато ра достиже ния компетен ции	
		Всего, час.	Контактная работа (по учебным занятиям), час.				Самостоятельная работа, всего		Контроль
			Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Консультации			
1. Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации	24	12	4		6	2	12		УК-10.1, УК-10.2 ПК-1.1 ПК-2.1
2. Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью.	22	8	2		6		14		УК-10.1, УК-10.2, ПК-1.1, ПК-1.2 ПК-2.1 ПК-2.2
3. Аренда объектов недвижимого имущества.	18	6	2		4		12		УК-10.1, ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-2.1, ПК-2.2, УК-10.2

4. Залоговые правоотношения в области недвижимости	20	6	2		4		14		УК-10.1, ПК-1.1, УК-10.2, ПК-2.2
5. Рентные договоры	20	6	2		4		14		УК-10.1, ПК-1.1, ПК-2.1, УК-10.2 ПК-2.2
ВСЕГО	108	38	12		24	2	66	4	

9 семестр, заочная форма обучения

Раздел/тема дисциплины, содержание	Всего, час.	Объем часов (по видам учебных занятий)							Код индикато ра достиже ния компетен ции
		Всего, час.	Контактная работа (по учебным занятиям), час.				Самостоятельная работа, всего	Контроль	
			Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Консультации			
1. Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации	24	4	2			2	20		УК-10.1, УК-10.2 ПК-1.1 ПК-2.1
2. Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью.	22	1			1		21		УК-10.1, УК-10.2, ПК-1.1, ПК-1.2 ПК-2.1 ПК-2.2
3. Аренда объектов недвижимого имущества.	18	1			1		17		УК-10.1, ПК-1.1, ПК-1.2, ПК-2.1, ПК-2.2, УК-10.2
4. Залоговые правоотношения в области недвижимости	20	1			1		19		УК-10.1, ПК-1.1, УК-10.2, ПК-2.2,
5. Рентные договоры	20	1			1		19		УК-10.1, ПК-1.1, ПК-2.1, УК-10.2 ПК-2.2
ВСЕГО	108	8	2		4	2	96	4	

4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам)

Тема 1. Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации

Лекционные занятия 1.

Тема 1. Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации.

Место сделок с недвижимостью в системе гражданско-правовых сделок. Общие требования к сделкам с недвижимостью. Понятие недвижимого имущества и его признаки. Характеристика отдельных видов недвижимого имущества. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества. Состав земель. Земельные участки сельскохозяйственного назначения; садовые, огородные, дачные земельные участки. 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. Государственная регистрация лицензии на пользование участками недр. Недропользование на условиях соглашений о разделе продукции. Стороны соглашения. Основания для включения в перечни участков недр, право пользования которыми может быть предоставлено на условиях раздела продукции. Существенные условия соглашения. Порядок раздела продукции. Обособленные водные объекты как недвижимое имущество. Понятие, признаки, размеры. Права на обособленные водные объекты. Водопользование, его виды и сроки. Оборотоспособность водных объектов. Государственная регистрация лицензии (распорядительная лицензия) на пользование водными объектами. Аренда водных объектов. 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. Многолетние насаждения и древесно-кустарниковая растительность. Правовой режим пользования, владения и распоряжения древесно-кустарниковой растительностью. Агролесомелиорация земель. Общая характеристика жилых помещений, в т.ч. квартир, коммунальных квартир, комнат в коммунальных квартирах; индивидуальных жилых домов. Жилые помещения в жилищных, жилищно-строительных кооперативах. 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. Понятие и общие положения о товариществах собственников жилья. Кондоминиум. Нежилые помещения. Здания и сооружения. Признаки и отличительные черты. Незавершенные строительством объекты. Предприятие как единый имущественный комплекс в целом или его часть. Состав предприятия.

Практические занятия 2.

Решение правовых ситуаций:

1. В результате признания органом местного самоуправления жилья в многоквартирном доме аварийным, представляющим опасность для жизни и здоровья человека и подлежащим сносу, проживающий в данном помещении гражданин выселяется из данного помещения, которое он занимает по договору социального найма. Орган местного самоуправления не предоставляет данному гражданину взамен другое жилье, ссылаясь на то, что возможность предоставить благоустроенное жилое помещение равнозначной площади, расположенное в пределах границ муниципального образования у него отсутствует в связи с недостатком средств в бюджете. Законно ли решение органа местного самоуправления?

2. В многоквартирном доме организации на праве собственности принадлежат нежилые помещения. Организация перечисляет платежи товариществу собственников жилья за содержание общего имущества указанного дома. К общему имуществу относится автостоянка, которая сдается в аренду. Имеет ли право организация требовать, чтобы ТСЖ выплатило ей долю дохода от сдачи в аренду указанной стоянки?

Тема 2. Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью.

Лекционные занятия 1.

Тема 2. Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью.

Понятие и классификация вещных прав. Виды вещных прав в современном гражданском законодательстве. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения (обременения), перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество. Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Право собственности: понятие и признаки. Содержание права собственности. Основания возникновения права собственности, в т.ч. первоначальные и производные, общие и специальные. 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. Виды собственности. Общая собственность и порядок ее регистрации. Владение, пользование и распоряжение недвижимым имуществом, находящимся в совместной или долевой собственности. Право преимущественной покупки доли в общей 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. Гражданско-правовая защита субъектов сервитутных отношений. Публично-правовые и частные сервитуты. Прекращение сервитута. 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 назначения. Расприватизация жилого помещения. Сравнительный анализ законодательства о приватизации жилья в РФ и в РТ. Понятие приватизации государственного и муниципального имущества и законодательство о приватизации. Общая характеристика предприятия как единого имущественного комплекса. Порядок и условия проведения приватизации государственных и муниципальных предприятий. Ограничения на приватизацию для определенных субъектов гражданского оборота. Права кредиторов предприятия при его приватизации. Аукцион, конкурс, продажа посредством публичного предложения, продажа без объявления цены как способы приватизации предприятий. 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. Заявительный, бессрочный порядок приватизации земельных участков. Реализация прав землевладельцев и землепользователей в отношении земельных участков, принадлежащих им на праве пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования. Особенности приватизации и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков.

Практические занятия 2.

Решение правовых ситуаций

1. Гражданин имеет в собственности квартиру, в которой кроме него прописана его бывшая супруга. Указанный гражданин намерен подарить данную квартиру сыну от первого брака. Нужно ли при этом согласие бывшей супруги, и если «да», то, что необходимо предпринять, если она не даст такого согласия?

2. Индивидуальный предприниматель для организации парикмахерской переводит в нежилой фонд 1-комнатную квартиру на первом этаже многоквартирного дома. При этом по проекту предусмотрен отдельный вход, в связи с чем возникает необходимость работ по реконструкции дома. Однако отдельный вход занимает земельный участок, непосредственно прилегающий к многоквартирному дому. Имеет ли право орган местного самоуправления отказать в переводе жилого помещения в нежилое при отсутствии согласия других собственников дома на реконструкцию?

Тема 3. Аренда объектов недвижимого имущества.

Лекционные занятия 1.

Тема 3. 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. Правовой статус арендодателя в отношении сдаваемого в аренду недвижимого имущества. 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. Поднаем жилого помещения. Договор аренды жилого помещения и его регистрация. Аренда предприятий. Содержание договора. Права кредиторов при аренде предприятия. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия. Пользования имуществом арендованного 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.

Практические занятия 2.

Решение правовых ситуаций:

1. По договору найма служебного жилого помещения в квартире зарегистрированы и проживают граждане, в том числе - несовершеннолетние. Никто из проживающих граждан иного пригодного для проживания жилого помещения не имеет. Договор найма был расторгнут. Можно ли выселить в судебном порядке указанных лиц из данного помещения?

2. Квартиры, расположенные на верхнем этаже жилого дома, часто заливают вода по причине ветхости кровли. Собственники данных квартир внесли вопрос на повестку дня общего собрания собственников о проведении капитального ремонта протекающей кровли. Иные собственники от ремонта отказались. Каким образом собственники помещений, расположенных на верхнем этаже, могут защитить свои права?

Тема 4. Залоговые правоотношения в области недвижимости

Лекционные занятия 1.

Тема 4. Залоговые правоотношения в области недвижимости.

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.

Практические занятия 2.

Решение правовых ситуаций:

1. Предприниматель Садовский дал займы предпринимателю Соколову 5 млн. рублей на 2 года по залог нежилого помещения, принадлежащего Петрову. Договор залога был представлен на государственную регистрацию, однако регистрирующим органом было отказано в государственной регистрации ипотеки в связи с отсутствием доказательств факта передачи денежных средств по договору займа. Предприниматели обжаловали отказ в арбитражный суд.

Подлежит ли жалоба удовлетворению? Сформулируйте и аргументируйте правовую позицию заявителей и регистрирующего органа.

2. Волков приобрел квартиру на средства АКБ «УРСАБАНК», полученные им по кредитному договору на срок 15 лет с условием ежемесячных платежей по согласованному сторонами графику. Спустя 5 лет Волков попал под сокращение и лишился работы, вследствие чего в течение четырех месяцев не смог вносить платежи. АКБ обратился в суд с иском об обращении взыскания на квартиру. Волков возражал, отмечая, что готов возобновить платежи, как только найдет работу.

Подлежит ли иск удовлетворению?

3. ООО «Ромтекс» предоставило по договору займа своему сотруднику Иванову 1,5 млн. рублей на 2 года под залог принадлежащего ему гаража. Договор залога был надлежащим образом зарегистрирован. Через 2,5 года сменились участники ООО, руководитель и главный бухгалтер. Вскоре и сам Иванов уволился, не рассчитавшись с долгом, и уехал в другой город. Еще через 6 месяцев в ходе ревизии непогашенный долг был обнаружен, однако уволившегося Иванова найти не удалось и право требования по договору займа было уступлено ООО «Взыскатель», которому также длительное время не удавалось найти Иванова. Когда Иванов был обнаружен, он отказался возвращать долг, ссылаясь на пропуск срока исковой давности. Оцените ситуацию. Дайте необходимые разъяснения ООО «Взыскатель». Иванов же тем временем решил продать гараж, однако продать ему не удалось поскольку регистрационная запись об ипотеке не была прекращена. Он обратился в регистрирующий орган с заявлением о снятии обременения в связи с пропуском сроков исковой давности. В снятии ипотечного обременения ему было отказано в связи с отсутствием в законе в качестве основания снятия обременения - пропуска срока исковой давности. Дайте необходимые разъяснения Иванову. Назовите основания прекращения ипотеки. Отличаются ли они от оснований погашения регистрационной записи об ипотеке. Какие возможны варианты разрешения сложившейся ситуации.

4. Супруги Соколовы приобрели квартиру за счет кредитных средств, предоставленных АКБ «Сокол-банк». В связи с неоднократной просрочкой Соколовых банк предъявил иск об обращении взыскания на заложенную квартиру, однако Соколовы возражали, полагая требования банка не законными, поскольку они никаких договоров о залоге не подписывали. Оцените позиции сторон. Дайте необходимые разъяснения.

5. В арбитражный суд обратилась гражданка Сковцова, являющаяся участником ООО «Ромашка» с заявлением о признании недействительным договора об ипотеке земельного участка, поскольку общее собрание участников одобрило ипотеку только здания и, передав по договору о залоге и земельный участок, на котором оно расположено руководитель ООО вышел за пределы своих полномочий.

Будет ли иск удовлетворен? Аргументируйте. Оцените ситуацию.

6. ООО «Проспект» заключило с АКБ «Сбербанк» договор об открытии возобновляемой кредитной линии. В обеспечение исполнения обязательств заключен договор о залоге нежилого здания, принадлежащего заемщику и права аренды на земельный участок, на котором здание расположено. Через год договор перенайма, явившийся основанием для приобретения права аренды на земельный участок признан недействительным согласно вступившего в законную силу решения арбитражного суда, записи о регистрации этих договоров из реестра были исключены. ООО «Проспект» обратилось в арбитражный суд с иском о признании договора залога недействительным. Поскольку в силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка недействительна с момента ее совершения, то общество "Проспект" на момент заключения договора ипотеки не имело зарегистрированных прав аренды земельных участков и не могло передать их в ипотеку. В соответствии же с п. 3 ст. 340 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

Будет ли иск удовлетворен? Аргументируйте. Оцените ситуацию.

Тема 5. Рентные договоры

Лекционные занятия 1.

Тема 5. Рентные договоры.

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.

Практические занятия 2.

Решение правовых ситуаций:

1. Между ООО «Теремок» (плательщик ренты) и Куравлевой (получатель ренты) был заключен договор пожизненной ренты, по условиям которого Куравлева передала в собственность Общества за плату и под выплату пожизненной ренты принадлежащую ей на праве собственности 2-комнатную квартиру. В соответствии с п. 5 договор плательщик уплатил получателю 60 000 руб. и обязался ежемесячно выплачивать на содержание Куравлевой денежную сумму в размере 15 000 в течение ее жизни. Этим же пунктом договора предусматривалось, что выплачиваемая сумма с увеличением установленного администрацией области прожиточного минимума пропорционально увеличивается. Через 5 лет совокупный размер рентных выплат с учетом индексации превысил 900 000, и руководитель ООО «Теремок» счел дальнейшие выплаты экономически неоправданными, поскольку Куравлева несмотря на преклонный возраст (78 лет) имела неплохое здоровье и вела активный образ жизни, вредными привычками не страдала. Руководитель направил ей письменное предложение о расторжении договора и выплате ей единовременной суммы в размере годовых выплат. Поскольку Куравлева ответила отказом, плательщик в одностороннем порядке прекратил выплаты. Куравлева обратилась в суд с иском о расторжении договора пожизненной ренты и возврате квартиры. Оцените обстоятельства дела и решите спор.

2. 17 июля 2021 года между Борисенко (Плательщик ренты) и Савеловым (Получатель ренты) был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, по которому Савелов передал в собственность Борисенко квартиру на безвозмездной основе, а 21 августа 2021 года Савелов умер. Сын Савелова узнав после открытия наследства о состоявшейся сделке, обратился в суд с иском к о признании недействительным договора пожизненного содержания с иждивением, признании недействительной регистрации перехода права собственности на квартиру от Савелов к Борисенко и признании недействительным свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру, указывая на то, что договор пожизненного содержания с иждивением противоречит закону ст. 575 ГК РФ, согласно которой не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает трех тысяч рублей работникам лечебных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, ответчик являлся заместителем главного врача лечебного учреждения, у которого на лечении находилась Савелов. Возражая против иска, ответчик заявил, что между ними отсутствовал договор дарения, что исключает применение ст. 575 ГК РФ. Решите спор.

5. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

5.1. Виды и организация самостоятельной работы обучающихся

Успешное освоение теоретического материала по дисциплине «Сделки с недвижимостью» требует самостоятельной работы, нацеленной на усвоение лекционного теоретического материала, расширение и конкретизацию знаний по разнообразным вопросам дисциплины. Самостоятельная работа студентов предусматривает следующие виды:

1. Аудиторная самостоятельная работа студентов – выполнение на семинарских занятиях заданий, закрепляющих полученные теоретические знания либо расширяющие их, а также выполнение разнообразных контрольных заданий индивидуального или группового характера (подготовка устных докладов или сообщений о результатах выполнения заданий, выполнение самостоятельных проверочных работ по итогам изучения отдельных вопросов и тем дисциплины);

2. Внеаудиторная самостоятельная работа студентов – подготовка к лекционным и семинарским занятиям, повторение и закрепление ранее изученного теоретического материала, конспектирование учебных пособий и периодических изданий, изучение проблем, не выносимых на лекции, написание тематических рефератов, эссе, подготовка к деловой игре, выполнение практических заданий, подготовка к тестированию по дисциплине.

Большое значение в преподавании дисциплины отводится самостоятельному поиску студентами информации по отдельным теоретическим и практическим вопросам и проблемам.

При планировании и организации времени для изучения дисциплины необходимо руководствоваться п. 4.1.1 или 4.1.2 рабочей программы дисциплины «Сделки с недвижимостью» и обеспечить последовательное освоение теоретического материала по отдельным вопросам и темам.

Наиболее целесообразен следующий порядок изучения теоретических вопросов по дисциплине «Сделки с недвижимостью»:

1. Изучение справочников (словарей, энциклопедий) с целью уяснения значения основных терминов, понятий, определений;
2. Изучение учебно-методических материалов для лекционных и семинарских занятий;
3. Изучение рекомендуемой основной и дополнительной литературы и электронных информационных источников;
4. Изучение дополнительной литературы и электронных информационных источников, определенных в результате самостоятельного поиска информации;
5. Самостоятельная проверка степени усвоения знаний по контрольным вопросам и/или заданиям;
6. Повторное и дополнительное (углубленное) изучение рассмотренного вопроса (при необходимости).

В процессе самостоятельной работы над учебным материалом рекомендуется составить конспект, где кратко записать основные положения изучаемой темы. Переходить к следующему разделу можно после того, когда предшествующий материал понят и усвоен. В затруднительных случаях, встречающихся при изучении курса, необходимо обратиться за консультацией к преподавателю.

При изучении дисциплины не рекомендуется использовать материалы, подготовленные неизвестными авторами, размещенные на неофициальных сайтах неделового содержания. Желательно, чтобы используемые библиографические источники были изданы в последние 3-5 лет. Студенты при выполнении самостоятельной работы могут воспользоваться учебно-методическими материалами по дисциплине «Сделки с недвижимостью», представленными в электронной библиотеке института, и предназначенными для подготовки к лекционным и семинарским занятиям.

Перечень основных учебно-методических материалов для лекционных и семинарских занятий представлен в п. 7. рабочей программы дисциплины.

Контроль аудиторной самостоятельной работы осуществляется в форме дискуссии и круглых столов, собеседования. Контроль внеаудиторной самостоятельной работы студентов осуществляется в форме устного или письменного опроса.

Промежуточный контроль знаний в форме зачета осуществляется посредством письменного тестирования, включающего вопросы и задания для самостоятельного изучения.

Тема, раздел	Очная форма	Очно-заочная форма	Заочная форма	Задания для самостоятельной работы	Форма контроля
1. Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации	10	12	20	- изучение и конспектирование учебных пособий и периодических изданий; - подготовка к практическому занятию; - подготовка к контрольной работе; - написание тематических рефератов; - подготовка к выполнению практического задания (кейса); - подготовка к тестированию.	- беседы; - проведение практического занятия; - проверка рефератов; - проверка практического задания (кейса); - проведение тестирования

2. Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью.	9	14	21	<ul style="list-style-type: none"> - изучение и конспектирование учебных пособий и периодических изданий; - подготовка к практическому занятию; - подготовка к контрольной работе; - написание тематических рефератов; - подготовка к выполнению практического задания (кейса); - подготовка к тестированию. 	<ul style="list-style-type: none"> - дискуссия, - самостоятельная проверочная работа, - проверка конспекта.
3. Аренда объектов недвижимого имущества.	8	12	17	<ul style="list-style-type: none"> - изучение и конспектирование учебных пособий и периодических изданий; - подготовка к практическому занятию; - подготовка к контрольной работе; - написание тематических рефератов; - подготовка к выполнению практического задания (кейса); - подготовка к тестированию. 	<ul style="list-style-type: none"> - дискуссия, - самостоятельная проверочная работа, - проверка конспекта.
4. Залоговые правоотношения в области недвижимости	8	14	19	<ul style="list-style-type: none"> - изучение и конспектирование учебных пособий и периодических изданий; - подготовка к практическому занятию; - подготовка к контрольной работе; - написание тематических рефератов; - подготовка к выполнению практического задания (кейса); - подготовка к тестированию. 	<ul style="list-style-type: none"> - дискуссия, - самостоятельная проверочная работа, - проверка конспекта.

5. Рентные договоры	8	14	19	- изучение и конспектирование учебных пособий и периодических изданий; - подготовка к практическому занятию; - подготовка к контрольной работе; - написание тематических рефератов; - подготовка к выполнению практического задания (кейса); - подготовка к тестированию.	- дискуссия, - самостоятельная проверочная работа, - проверка конспекта.
ИТОГО	43	66	96		

5.2. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся отражено в п.7 рабочей программы дисциплины «Сделки с недвижимостью».

6. КОМПЛЕКТЫ ОЦЕНОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

6.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Освоение дисциплины направлено на формирование:
универсальных компетенций

УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности
профессиональных компетенций

ПК-1 Способен обеспечивать соблюдение законодательства Российской Федерации субъектами права, принимать решения и совершать юридические действия в соответствии с законодательством Российской Федерации

ПК-2 Способен применять нормы жилищного законодательства, давать юридические консультации при оказании услуг по реализации объектов недвижимости

Данные компетенции формируются в процессе изучения дисциплины на двух этапах:

этап 1 – текущий контроль;

этап 2 – промежуточная аттестация.

6.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Оценка компетенций на различных этапах их формирования осуществляется в соответствии с Положением о текущем контроле и промежуточной аттестации, Положением о балльной и рейтинговой системах оценивания и технологической картой дисциплины (Приложение 1), принятыми в Институте.

6.2.1. Показатели и критерии оценивания компетенций на этапе текущего контроля

№ п/п	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Шкала оценивания
1	Посещение и работа на лекционных и практических занятиях (собеседование, контрольная работа, круглый стол и дискуссия)	1. Посещение занятий: а) посещение лекционных и практических занятий, б) соблюдение дисциплины. 2. Работа на лекционных занятиях: а) ведение конспекта лекций, б) уровень освоения теоретического материала, в) активность на лекции, умение формулировать вопросы лектору. 3. Работа на практических занятиях: а) уровень знания учебно-программного материала, б) умение выполнять задания, предусмотренные программой курса, в) практические навыки работы с освоенным материалом.	0-35
2	Письменное задание	1. Новизна текста: а) актуальность темы исследования; б) новизна и самостоятельность в постановке проблемы, формулирование нового аспекта известной проблемы в установлении новых связей (межпредметных, внутрипредметных, интеграционных); в) умение работать с исследованиями, критической литературой, систематизировать и структурировать материал; г) явленность авторской позиции, самостоятельность оценок и суждений; д) стилевое единство текста, единство жанровых черт. 2. Степень раскрытия сущности вопроса: а) соответствие плана теме письменного задания; б) соответствие содержания теме и плану письменного задания; в) полнота и глубина знаний по теме; г) обоснованность способов и методов работы с материалом; д) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме). 3. Обоснованность выбора источников: а) оценка использованной литературы: привлечены ли наиболее известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, последние статистические данные, сводки, справки и т.д.). 4. Соблюдение требований к оформлению: а) насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы; б) оценка грамотности и культуры изложения (в т.ч. орфографической, пунктуационной, стилистической культуры), владение терминологией; в) соблюдение требований к объёму письменного задания.	0-25

3	Практическое задание	<p>1. Анализ проблемы: а) умение верно, комплексно и в соответствии с действительностью выделить причины возникновения проблемы, описанной в практическом задании.</p> <p>2. Структурирование проблем: а) насколько четко, логично, последовательно были изложены проблемы, участники проблемы, последствия проблемы, риски для объекта.</p> <p>3. Предложение стратегических альтернатив: а) количество вариантов решения проблемы, б) умение связать теорию с практикой при решении проблем.</p> <p>4. Обоснование решения: а) насколько аргументирована позиция относительно предложенного решения практического задания; б) уровень владения профессиональной терминологией.</p> <p>5. Логичность изложения материала: а) насколько соблюдены общепринятые нормы логики в предложенном решении, б) насколько предложенный план может быть реализован в текущих условиях.</p>	0-50
---	----------------------	--	------

6.2.2. Показатели и критерии оценивания компетенций на этапе промежуточной аттестации

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачёта в виде выполнения тестирования и/или итоговой работы.

Итоговые задания разрабатываются по основным вопросам теоретического материала и позволяют осуществлять промежуточный контроль знаний и степени усвоения материала.

При проведении промежуточной аттестации студентов по дисциплине «Сделки с недвижимостью» могут формироваться варианты тестов, относящихся ко всем темам дисциплины.

Оценка знаний студентов осуществляется в соответствии с Положением о балльной и рейтинговой системах оценивания, принятой в Институте, и технологической картой дисциплины

№ п/п	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Шкала оценивания
1	Итоговая работа	Количество баллов за тест пропорционально количеству правильных ответов на тестовые задания. После прохождения теста суммируются результаты выполнения всех заданий для выставления общей оценки за тест.	0-25

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

6.3.1. Типовые контрольные задания или иные материалы на этапе текущего контроля

Посещение и работа на лекционных и практических занятиях (собеседование, контрольная работа, круглый стол и дискуссия)

При преподавании дисциплины «Сделки с недвижимостью» применяются разнообразные образовательные технологии в зависимости от вида и целей учебных занятий.

Теоретический материал излагается на лекционных занятиях в следующих формах:

- проблемные лекции;
- лекция-беседа;
- лекции с разбором практических ситуаций.

Практические занятия по дисциплине «Сделки с недвижимостью» ориентированы на закрепление теоретического материала, изложенного на лекционных занятиях, а также на приобретение дополнительных знаний, умений и практических навыков осуществления профессиональной деятельности посредством активизации и усиления самостоятельной деятельности обучающихся.

Большинство практических занятий проводятся с применением активных форм обучения, к которым относятся:

1) устный индивидуальный опрос студентов по вопросам, выносимым на практические занятия. Вопросы для устного опроса сформулированы так, чтобы студент мог продемонстрировать свое умение применить теоретические знания на реальных примерах из практической жизни (метод анализа практических ситуаций);

2) устный опрос студентов с элементами беседы и дискуссии по вопросам, выносимым на практические занятия;

Основная цель проведения семинара-дискуссии - выработка у учащихся умения точно выражать свои мысли в докладах и выступлениях, активно отстаивать свою точку зрения, аргументировано возражать, опровергать ошибочную позицию оппонента. В такой работе учащийся получает возможность построения собственной деятельности, что и обуславливает высокий уровень его интеллектуальной и личностной активности, включенности в процесс учебного познания.

Благодаря проведению семинара – дискуссии у обучающихся развиваются навыки межличностной коммуникации, а также формируются лидерские качества, ведь в процессе проведения занятия студентам необходимо убеждать присутствующих в правильности своего мнения, а также научиться грамотно опровергать позицию оппонента.

3) групповая работа студентов, предполагающая совместное обсуждение какой-либо проблемы (вопроса) и выработку единого мнения (позиции) по ней (метод группового обсуждения, круглый стол);

Основной целью метода группового обсуждения является анализ конкретных ситуаций по пройденной теме для закрепления изученного материала; формирование навыков межличностной коммуникации и командной работы.

Ход занятия: студенты работают в малых группах по 2-3 человека, анализируя предложенные преподавателем практические ситуации и приходя к общему решению.

Преподаватель должен оценивать именно командную работу группы, насколько продуктивно сработала та или иная малая группа, какого результата им удалось добиться в процессе коллективного решения конкретных правовых ситуаций.

В конце занятия разбор работы каждой команды, подведение итогов и рефлексия.

Основной целью проведения «круглого стола» является выработка у учащихся профессиональных умений излагать мысли, аргументировать свои соображения, обосновывать предлагаемые решения и отстаивать свои убеждения. При этом происходит формирование навыков межличностной коммуникации и развитие лидерских качеств, ведь в процессе проведения «круглого» стола студенты учатся грамотно отстаивать свою позицию и разбивать позицию оппонента, если она кажется им ошибочной.

4) контрольная работа по отдельным вопросам, целью которой является проверка знаний студентов и уровень подготовленности для усвоения нового материала по дисциплине.

На практических занятиях оцениваются и учитываются все виды активности студентов: устные ответы, дополнения к ответам других студентов, участие в дискуссиях, работа в группах, инициативный обзор проблемного вопроса, письменная работа.

Более подробно с содержанием лекционных занятий и формами практических занятий можно ознакомиться в п. 4.2 рабочей программы дисциплины «Сделки с недвижимостью».

Письменное задание

(формируемые компетенции УК-10; ПК-1; ПК-2)

Цели и задачи реферата.

Целью работы является обобщение и систематизация теоретического материала в рамках исследуемой проблемы.

В процессе выполнения работы решаются следующие задачи:

1. Формирование информационной базы:

- анализ точек зрения зарубежных и отечественных специалистов в области дисциплины;
- конспектирование и реферирование первоисточников в качестве базы для сравнения, противопоставления, обобщения;
- анализ и обоснование степени изученности исследуемой проблемы;
- подготовка библиографического списка исследования.

2. Формулировка актуальности темы:

- отражение степени важности исследуемой проблемы в современной теории и практике;
- выявление соответствия задачам теории и практики, решаемым в настоящее время;
- определение места выбранной для исследования проблемы в дисциплине.

3. Формулировка цели и задач работы:

- изложение того, какой конечный результат предполагается получить при проведении теоретического исследования;
- четкая формулировка цели и разделение процесса ее достижения на этапы;
- выявление особенностей решения задач (задачи – это те действия, которые необходимо предпринять для достижения поставленной в работе цели).

В результате написания реферата обучающийся изучает и анализирует информационную базу с целью установления теоретических зависимостей, формулирует понятийный аппарат, определяет актуальность, цель и задачи работы.

Обязательными составляющими элементами реферата являются:

- титульный лист;
- содержание;
- введение;
- основное содержание, разделенное на разделы (параграфы, пункты, подпункты), расположенные и поименованные согласно плану; в них аргументировано и логично раскрывается избранная тема в соответствии с поставленной целью; обзор литературы; описание применяемых методов, инструментов, методик, процедур в рамках темы исследования; анализ примеров российского и зарубежного опыта, отражающих тему исследования и т.д.
- заключение;
- список использованных источников;
- приложения.

Требования к оформлению письменных работ представлены в Методических указаниях к содержанию, оформлению и критериям оценивания письменных, практических и курсовых работ, утвержденных решением Научно-методического совета (протокол № 8 от 07.06.2018 г.).

Номер темы для выполнения реферата см. в Приложении 2.

Примерная тематика рефератов:

1. Понятие недвижимости. УК-10 3.1
2. Основные классификации недвижимого имущества. УК-10 3.2
3. Источники правового регулирования права недвижимости. ПК-1 3.1
4. Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество. ПК-1 3.2
5. Основания государственной регистрации и отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. УК-10 3.2
6. Понятие договора купли-продажи недвижимости в современном российском праве. ПК-2 3.1
7. Предмет и существенные условия договора купли-продажи недвижимости. ПК-2 3.2
8. Система норм, регулирующих аренду недвижимого имущества. ПК-1 3.2
9. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений. УК-10 3.1
10. Общая характеристика договора аренды земельных участков. УК-10 3.2
11. Правовое регулирование арендной платы по договору аренды недвижимости. ПК-1 3.2
12. Сделки с предприятиями как имущественными комплексами. УК-10 3.1
13. Доверительное управление недвижимостью. ПК-1 3.2
14. Ипотека (залог недвижимости). ПК-2 3.2
15. Договор долевого участия в строительстве. УК-10 3.1
16. Договор купли-продажи жилого помещения. ПК-1 3.2
17. Договор дарения жилого помещения. ПК-2 3.2
18. Договор мены жилыми помещениями. УК-10 3.2
19. Договор пожизненного содержания с иждивением. УК-10 3.1
20. Вопросы недвижимости в практике Верховного Суда Российской Федерации. ПК-1 3.2
21. Вопросы недвижимости в практике Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. УК-10 3.1

- 22. Земельный участок как объект недвижимого имущества. ПК-2 3.1
- 23. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. ПК-1 3.2
- 24. Особенности продажи предприятия как имущественного комплекса при несостоятельности (банкротстве) коммерческой организации. ПК-1 3.1
- 25. Сделки с объектами незавершенного строительства. УК-10 3.1

Практическое задание

(формируемые компетенции УК-10, ПК-1, ПК-2)

Выбор ситуаций по первой букве фамилии студента:

- А-Г (1-4)
- Д-З (5-8)
- И-К (9-12)
- Л-О (13-16)
- П-Т (17-20)
- У-Ч (21-24)
- Ш-Я (25-28)

Ситуация 1 УК-10 У. 1

Хуснутдинов Ф.Ф. обратился в суд с иском к ответчику Ананян С.А., указав, что он является собственником жилого дома по адресу: г. Каспийск, ул. 25 Линия, д. 41. В указанном доме 28.09.1993г. он зарегистрировал ответчика. Ответчик в указанный дом никогда не вселялся, совместного хозяйства с истцом не вел, его личных вещей в доме никогда не было, коммунальные услуги не оплачивал, членом семьи истца не являлся. Добровольно ответчик сняться с регистрационного учета отказывается, его местонахождение в настоящее время истцу не известно. Просил суд: признать Ананян С.А. не приобретшим право пользования жилым домом, расположенным по адресу: г. Каспийск, ул. 25 Линия, д. 41. Обязать отдел УФМС по Республики Дагестан в Ленинском районе г. Махачкала снять ответчика с регистрационного учета по вышеуказанному адресу. Как следует из справки из Центрального адресного бюро от 26.07.2011 года, Ананян С.А., 1959 г. рождения с 28.09.1993г. зарегистрирован по адресу: г. Каспийск, ул. 25 Линия-41.

Какое решение примет суд?

Ситуация 2 УК-10. У.2

Донской Г.А. (истец) обратился в суд с иском к Донской А.С. (ответчик) по тем основаниям, что является собственником жилого помещения по адресу г. Махачкала, ул. Диагностики д.5 кв.72. Ответчик была вселена в указанную квартиру в качестве члена семьи истца - супруги сына Донского С.Г. С июня 2010 года ответчик не проживает в принадлежащем Донскому Г.А. жилом помещении, вывезла все свои личные вещи, прекратила семейные отношения с сыном истца. Брак между Донским С.Г. и Донской А.С. расторгнут в апреле 2012г. Ответчик фактически проживает по адресу г. Кизляр, ул. Родимцева 12/1 кв.7. Донская А.С. обязательств по оплате за жилье и коммунальные услуги не выполняет. Препятствий в пользовании жилым помещением ответчик не имела. В связи с чем, истец просил прекратить право пользования Донской Анастасии Сергеевны жилым помещением по адресу: г. Махачкала, ул. Диагностики д.5 кв.72, обязать УФМС России по Республики Дагестан в Ленинском районе г. Махачкала снять ответчика Донскую Анастасию Сергеевну с регистрационного учета по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Диагностики д.5 кв.72. Ответчик Донская А.С., представитель третьего лица - Управления Федеральной Миграционной службы по Республики Дагестан в Ленинском районе г. Махачкала в настоящее судебное заседание не явились, хотя о времени и месте его проведения были извещены надлежащим образом.

Будет ли суд рассматривать исковое заявление в отсутствие ответчика и третьего лица? Какое решение примет суд?

Ситуация 3 ПК-1 У.1

Четина В.А. (истец) обратилась в суд с иском к Четину И.Г. (ответчик) по тем основаниям, что в 1980 г. расторгла брак с ответчиком, зарегистрирована и проживает в квартире, расположенной по адресу: г. Дербент, ул. Центральная, д. 21 кв. 35 на основании Ордера № 2 от 13.01.1993 года.

С 2004 года ответчик не проживает по адресу: г. Дербент, ул. Центральная, д. 21 кв. 35, настоящее место жительства ответчика неизвестно.

Препятствий для проживания ответчика никто не чинил. Выехав добровольно из жилого помещения, ответчик забрал свои личные вещи, не несет обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг, не принимает участия в текущем ремонте жилого помещения, все расходы по содержанию жилья возложены на истца.

В связи с чем, истец просила признать Четина Ивана Германовича утратившим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Дербент, ул. Центральная, д. 21 кв. 35, обязать УФМС России по Республике Дагестан в Ленинском районе г. Махачкала; снять Четина Ивана Германовича с регистрационного учета по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Центральная, д. 21 кв. 35. Какое решение примет суд?

Ситуация 4 ПК-1 У.2

Шияненко Е.А. (далее по тексту – истец) обратилась в суд с иском о признании Зупко А.А. (далее по тексту – ответчик) о признании его утратившим право на проживание в квартире расположенной по адресу: г. Оренбург, ул. Восточная, д.25, кв.4 и о снятии ответчика с регистрационного учета по этому адресу указав, что основании договора мены от 29.08.1996 г. истец является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Махачкала, ул. Восточная, д.25 кв.4, в которой с согласия истца ответчик был зарегистрирован как зять, т.к. в 2003 году дочь истца – Зупко О.П. вступила в брак с Зупко А.А., а в апреле 2008 года её дочь решила расстаться с ответчиком и 29.09.2008 г. брак между ответчиком и её дочерью был расторгнут. Ответчик не проживает и не появляется в квартире с сентября 2010 года и его местожительство истцу неизвестно, возможно ответчик в настоящее время проживает у родителей по адресу: г. Махачкала, Протопопская роща, с.о. «Пищевик» ул. Озерная, д.8. Неоднократные просьбы истца о снятии с регистрационного учета ответчик игнорирует, свою долю коммунальных платежей не производит, оплата коммунальных услуг производится полностью истцом. Ссылаясь на положения п.1, 4 ст.31, п.1 ст.35 ЖК РФ, истец просила: признать ответчика утратившим право на проживание в квартире, расположенной по адресу: г. Махачкала, ул. Восточная, д.25, кв.4 и снять его с регистрационного учета по данному адресу.

Впоследствии, истец изменила свои исковые требования и просила: признать ответчика утратившим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Махачкала, ул.Восточная, д.25, кв.4; обязать отдел УФМС в Ленинском районе г. Махачкала снять ответчика с регистрационного учета по данному адресу. Определением судьи от 12.05.2011г. к участию в деле в качестве третьего лица привлечен Отдел УФМС России по Республики Дагестан в Ленинском районе г. Махачкала. Определением судьи от 16.06.2011г. ответчику, место жительства которого неизвестно, в порядке ст. 50 ГПК РФ в качестве представителя была назначена адвокат Махачкалинской областной коллегии адвокатов Адвокатской Палаты Абдулмуталибова С.Г.

Какое решение примет суд?

Ситуация 5 ПК-2 У.1

Устимовская А.С. (истец) обратилась в суд с иском к Мартышко Н.П. (ответчик), действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Мартышко Д.А. по тем основаниям, что истцу на праве собственности принадлежит жилой дом по адресу: с.Городище Ленинского района г. Махачкала ул.Сибирская, 90. 5.04.2000 г. истец зарегистрировала в доме свою внучку Воронову (в настоящее время Мартышко) Н.П. (ответчик), т.к. ей необходимо было устраиваться на работу, вставать на очередь на получение жилья, получать пособия и т.д.. Ни одного дня в доме истца ответчик не жила, а проживала и проживает в арендованном жилье. 16.11.2010 года ответчик без ведома истца зарегистрировала в её доме своего сына Мартышко Д.А., 2010 года рождения. Последний также ни одного дня в её доме не проживал. Ответчик, будучи зарегистрированной в доме истца с сыном, ни разу не оплачивала коммунальные услуги, которые начисляют истцу по количеству зарегистрированных лиц. Истец пенсионерка, пенсии ей

недостаточно, чтобы платить за трех человек. У ответчицы имеется возможность зарегистрироваться у своей матери или же по месту своего фактического проживания. Членами семьи истца ответчик и её сын не являются. В связи с чем, ссылаясь на положения п.1 ст.30 и п.1 ст.31 ЖК РФ, истец просила: признать Мартышко Н.П. и Мартышко Д.А. неприобретшими права пользования жилым помещением в доме № 90 по ул. Сибирской с. Городище Ленинского района г. Махачкала, снять их с регистрационного учета по указанному адресу. Впоследствии истец изменила свои исковые требования и, ссылаясь на то, что семейные отношения истца с ответчиком прекращены, а Мартышко Д.А. членом её семьи никогда не являлся и не вселялся в её дом, просила: признать Мартышко Н.П. утратившей право пользования, а Мартышко Д.А. неприобретшим право пользования жилым помещением в доме № 90 по ул. Сибирской с. Городище Ленинского района г. Махачкала и обязать УФМС Ленинского района г. Махачкала снять их с регистрационного учета по указанному адресу.

Какое решение примет суд?

Ситуация 6 ПК-2 У.2

Попкова К.Ю. (истец) обратилась в суд с иском по тем основаниям, что согласно свидетельству о государственной регистрации права 56 АА 523451 от 15.08.2007 г. является собственником жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Махачкала, пр. Гагарина, 37/6 кв. 61, которая была подарена истце её отцом Тумановым Ю.А. на основании договора дарения квартиры от 23.07.2007 г.. В квартире зарегистрированы и проживают: дочь истицы Попкова Кристина Алексеевна, 07.04.2007 года рождения, её бывший супруг Попков Алексей Алексеевич (ответчик), брак с которым прекращен 22.12.2009 г. С момента расторжения брака семейные отношения между истцом и ответчиком прекращены, совместное хозяйство не ведется. Просьбы истца освободить занимаемое жилое помещение ответчик игнорирует, что является препятствием для осуществления законных прав истицы как собственника. Истец просила: выселить Попкова А.А. из жилого помещения, расположенного по адресу: г. Махачкала, пр. Гагарина, 37/6, кв. 61; Обязать Управление ФМС России по Республике Дагестан в Ленинском районе г. Махачкала снять Попкова А.А. с регистрационного учета по месту жительства по адресу: г. Махачкала, пр. Гагарина, 37/6, кв. 61.

Какое решение примет суд?

Ситуация 7 УК-10. У.2

Шиков Д.С. обратился в суд с иском по тем основаниям, что на основании Решения Горисполкома № 351 от 08.07.1991 г., он является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Махачкала, ул. Газовиков, д.26 кв.35, которую приобрел в частную собственность до заключения 28.07.2001 г. брака с ответчицей Шиковой Л.Ф. В квартиру после регистрации брака была вселена и зарегистрирована ответчица 10.10.2001 г. как член его семьи, а после рождения 10.03.2004 г. в ту же квартиру был вселен и зарегистрирован в ней их сын Шиков В.Д.. Брак истца с Шиковой Л.Ф. прекращен 07.12.2010 г. по решению мирового судьи судебного участка № 9 Ленинского района г. Махачкала от 25.11.2010 г. Семейные отношения между истцом и ответчиком прекращены и квартира истцу необходима для личного пользования. 20.01.2011 г. ответчица была письменно уведомлена истцом об освобождении квартиры до 23.01.2011 г. и снятии с регистрационного учета до 28.01.2011 г., что ответчицей проигнорировано, она продолжает проживать в квартире истца, что нарушает его права как собственника, жилищные и имущественные права. Истец просил: устранить препятствия в пользовании им указанной квартирой и выселить из нее Шикову Л.Ф.; обязать Отдел УФМС РФ по Республике Дагестан в Ленинском районе г. Махачкала снять Шикову Л.Ф. с регистрационного учета из квартиры № 35 дома № 26 по ул.Газовиков г. Махачкала. Ответчик Шикова Л.Ф. обратилась в суд со встречным исковым заявлением к Шикову Д.С. о сохранении права пользования вышеуказанной квартирой до совершеннолетия сына Шикова В.Д. 29.10.2003 г.р., по тем основаниям, что вместе с сыном проживает в спорной квартире, производит оплату коммунальных услуг, другого жилья у нее нет и не было, возможности приобрести другое жилье или пользоваться иным жилым помещением у нее нет в связи с ее имущественным положением. Кроме того, она состоит на учете в службе занятости, 25.05.2006 года перенесла операцию на сердце, у ребенка также имеется заболевание сердца и он нуждается в уходе и контроле, так как обучается в 1-ом классе Лицея № 7 г. Махачкала и очень привязан к ней, она следит за его учебой, здоровьем, воспитанием, а истец Шиков Д.С. часто не бывает дома.

Какое решение примет суд?

Ситуация 8 ПК-1 У.1

Зайцева К.Ю. (истец), она же в интересах опекаемого недееспособного Зайцева К.Ю., обратилась в суд с иском, по тем основаниям, что 24 августа 1993 года ими был заключен договор на передачу в собственность (приватизацию) квартиры расположенной по адресу г. Махачкала, Овощевод, ул. Комарова, дом 21, кв. 2, согласно которому указанная квартира перешла в долевую собственность Зайцевой И.Е., Зайцева Ю.А., Зайцева А.Ю., Зайцевой К.Ю., Зайцевой В.Т. в равных долях. Указанный договор прошел регистрацию в Государственном предприятии «Техническая инвентаризация» в установленном законом порядке 21 октября 1993 г. 11 октября 1996 года в указанной квартире была зарегистрирована Кокоулина В.И. (ответчик). Регистрация Кокоулиной В.И. была произведена без цели ее проживания в квартире, поскольку ответчице была необходима была регистрация, но месту жительства в городе Махачкала, для этого она была зарегистрирована в квартире. Однако родственницей никому из собственников жилья ответчица никогда не являлась, только знакомой, квартплату не платила, никаких вещей в квартиру не приобретала, своих вещей в квартиру не приносила, с 2006 г. вообще исчезла из поля зрения их семьи, и место ее нахождения в настоящий момент неизвестно. Поскольку ответчица до сих пор не обратилась в паспортный стол с заявлением о снятии ее с регистрационного учета в установленном законом порядке, коммунальные платежи и квартплата начисляются с учетом этой регистрации, поэтому собственники жилья, в том числе и истец, несут дополнительные расходы на содержание жилья, которые никто не возмещает, чем нарушаются их права и законные интересы по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим имуществом. Поскольку регистрация Кокоулиной В.И. в Махачкала, пос. им. Куйбышева ул. Комарова дом 21 квартире 2 создает препятствия собственникам квартиры в виде повышенной оплаты коммунальных услуг, считают, что своими действиями ответчик нарушает право собственности истца, а потому в силу ст. 304 ГК РФ собственники вправе требовать устранения нарушения прав.

Последним известным официальным местом жительства ответчицы, согласно ответа отдела адресно-справочной работы УФМС России по Республике Дагестан является Махачкала, п. им. Куйбышева, ул. Комарова дом 21 кв. 2. Никакими другими документами и сведениями о ее сегодняшнем нахождении они не располагают. Истец просила признать Кокоулину В.И. не приобретшей права пользования жилым помещением, расположенным по адресу Оренбург, п. им. Куйбышева, ул. Комарова дом 21 кв. 2 и выселить ее из указанной квартиры; устранить нарушения права собственности Зайцева Ю.А. путем возложения обязанности на УФМС России по Республике Дагестан Ленинского района г. Махачкала по снятию Кокоулиной В.И. с регистрационного учета по адресу: Махачкала, пос. им. Куйбышева, ул. Комарова, дом 21, кв. 2. В судебном заседании истец Зайцева К.Ю. исковые требования в части выселения ответчика не поддержала, а в остальной части исковые требования поддержала, пояснив, что Кокоулина В.И. была сожительницей ее отца и проживала в их квартире и вселялась в нее как сожительница отца, а с 2006 г. в квартире не проживает.

Какое решение примет суд?

Ситуация 9 УК-10 У. 1

Садовая Э.Ф., действуя в интересах Садовой К.И. (истец) обратилась в суд с иском к ответчику, указав, что ее мать Садовая К.И. страдает тяжелой формой хронического заболевания. Указанное заболевание включено в Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержденный Постановлением Правительства РФ № 378 от 16.06.2006 г. и законом Республики Дагестан от 29.12.2007 г. № 18553/389-IV-03 «О наделении органов местного самоуправления Республики Дагестан отдельными государственными полномочиями по обеспечению жильем по договору социального найма отдельных категорий граждан. Сообщением Управления жилищной политики администрации г. Махачкала Садовой Э.Ф., отказано в постановке ее матери на учет в жилых помещениях по категории «граждане, страдающие тяжелой формой хронических заболеваний, при котором невозможно совместное проживание в одной квартире». Истец считает, что ее мать Садовая К.И. обладает правом на предоставление отдельного жилого помещения по договору социального найма. Просила суд: Обязать администрацию г. Махачкала предоставить Садовой К.И. во внеочередном порядке благоустроенное жилое помещение по месту жительства с

учетом права на дополнительную жилую площадь, на семьи из трех человек не ниже установленных социальных норм, благоустроенное, применительно к данному населенному пункту, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Какое решение примет суд?

Ситуация 10 УК-10. У.2

Прокурор г. Махачкала, действуя в интересах Павловой Е.М., действующей в интересах несовершеннолетнего Павлова Н.К. (истец) обратился в суд с иском к администрации г. Махачкала о признании незаконным отказа в принятии на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении, обязанности внести изменения в приложение к постановлению, обязанности поставить на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении, признании отказа в предоставлении земельного участка незаконным, признании право на предоставление в аренду земельного участка в первоочередном порядке, обязанности сформировать и предоставить в первоочередном порядке в аренду для индивидуального жилищного строительства земельный участок, указав, что в прокуратуру города Махачкала обратилась гражданка Павлова Е.М., действующая в интересах несовершеннолетнего Павлова Н.К. с жалобой на бездействие администрации города Махачкала выразившемся в отказе в первоочередном предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство. Проверкой, проведенной прокуратурой города, установлено, что Павлова Е.М. является матерью двух несовершеннолетних детей, один из которых является инвалидом. Павлова Е.М. обратилась в администрацию города Махачкала с заявлением о предоставлении ей в первоочередном порядке, как семье, имеющей в своём составе инвалида, земельного участка для строительства индивидуального жилого дома, однако получила отказ.

Данный отказ администрации города Махачкала, прокуратура города Махачкала считает незаконным и необоснованным, нарушающим права и законные интересы Павловой Е.М. в сфере реализации социальных прав, гарантированных законом, в связи с чем обратился в суд. просил суд: Признать незаконным отказ администрации г. Махачкала в принятии Павловой Е.М. на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении по категории «инвалиды и семьи, имеющие детей - инвалидов»; - обязать администрацию г. Махачкала внести изменения в приложение № 2 к постановлению администрации города от 18.07.2012 № 1716-п «О принятии, отказе в принятии на учет, снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и решении вопросов по программе «Обеспечение жильем молодых семей в Республики Дагестан», исключив Павлову Е.М. из списка граждан, которым отказано в принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях; обязать администрацию г. Махачкала поставить Павлову Е.М. на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении; - признать незаконным отказ администрации г. Махачкала в предоставлении Павловой Екатерине Михайловне в аренду земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в первоочередном порядке; признать за Павловой Е.М. право на предоставление в аренду земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в первоочередном порядке; - обязать администрацию г. Махачкала сформировать и поставить на кадастровый учет в целях предоставления Павловой Е.М., имеющей в составе семьи ребенка- инвалида, в аренду в первоочередном порядке свободный от застройки земельный участок под индивидуальное жилищное строительство площадью не менее нормы предоставления земельных участков из земель поселения на территории г. Махачкала; - сформированный земельный участок предоставить Павловой Е.М. в аренду в первоочередном порядке, в срок не позднее 3-х месяцев со дня вступления в силу решения суда.

Какое решение примет суд?

Ситуация 11 ПК-1 У.2

В производстве Ленинского районного суда г. Махачкала находится гражданское дело по исковому заявлению Донского Н.Н. к Министерству обороны Российской Федерации, ФКУ «Военный комиссариат Республики Дагестан», о признании права на получение жилья, обязанности предоставить документы и обязанности обеспечить жилым помещением. Судебное заседание назначалось дважды: на 09.12.2013 года и 15.01.2014 года. В судебные заседания истец, извещенный надлежащим образом о дне и времени судебных заседаний на вышеуказанные числа, не явился. Ходатайств о рассмотрении дела в отсутствие истца не поступало, причины неявки в судебное заседание судом были признаны неуважительными.

Какое решение примет суд?

Ситуация 12 ПК-2 У.2

Фокин А.В. (далее – истец) обратился в суд с иском по тем основаниям, что, являясь участником Великой Отечественной Войны, обратился в администрацию г. Махачкала (ответчик) с заявлением о постановке на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. Постановлением администрации г. Махачкала от 24.12.2012 г. № 3356-п истцу отказано в постановке на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении на основании п. 3 ч. 1 ст. 53 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в связи с тем, что не истек пятилетний срок после продажи истцом собственного дома. С этим решением истец не согласен и считает необоснованным, т.к. продажа им дома в с. Уртазым Кваркенского района Республики Дагестан была вынужденной из-за отдаленности села от районного центра и нуждаемости по возрасту (на момент продажи 84 года) и состоянию здоровья (инвалид 2 группы по общему заболеванию) в постороннем уходе, отсутствии родственников в с. Уртазым, отсутствия в проданном доме 1950 г. постройки водоснабжения и канализации. В связи с чем истец просил признать отказ ответчика необоснованным и обязать его поставить истца на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Какое решение примет суд?

Ситуация 13 ПК-1 У.1

Пронин А.В. (истец) обратился в суд с иском по тем основаниям, что решением Центрального районного суда г. Махачкала от 14.03.2007 года (вступило в силу 29.03.2007 года) его родители Пронины Владимир Викторович и Светлана Владимировна были лишены в отношении него родительских прав. После чего Пронин А.В. был направлен в учреждение интернатного типа. При этом жилая площадь за ним не была закреплена в связи с отсутствием таковой. Как следствие он был поставлен на учет постановлением Администрации МО «город Махачкала» от 12.05.2010 года № 3153-п в качестве нуждающегося в жилом помещении как ребенок, оставшийся без попечения родителей. По окончании обучения в школе-интернате истец был направлен в ГАОУ СПО «Гуманитарно -технический техникум» г. Махачкала, по окончании которого 30 июня 2012 года органы местного самоуправления обязаны были предоставить истцу жилое помещение. Однако этого не произошло и в настоящий момент истец жилья не имеет, занимает койко-место в общежитии «Молодость».

Какое решение примет суд?

Ситуация 14 УК-10. У.2

Инсафов М.И. (далее – истец) обратился в суд с иском по тем основаниям, что в 1993 г. приехал из Таджикистана в с.Бакаево Северного района где получил статус вынужденного переселенца и 16 июня 1998 года администрацией Северного района как нуждающийся в улучшении жилищных условий был поставлен на учет в очередь вынужденных переселенцев на получение жилья и с этой же даты зарегистрирован на учете и в УФМС по Республики Дагестан как переселенец, нуждающийся в получении жилья. Однако из письма Министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Дагестан (далее – ответчик) в 2011 году узнал, что в настоящее время зарегистрирован в Сводном списке вынужденных переселенцев Республики Дагестан с 17 сентября 2001 г., т.е. со времени постановки его на учет как нуждающегося в получении жилья в г. Бугуруслане, куда вынужден был переехать в 2001 г.. Считая, что изменение им места жительства в пределах субъекта Российской Федерации не должно влиять на дату регистрации его в указанном сводном списке, ссылаясь на необоснованность изменения ответчиком даты первоначальной постановки истца на учет на получение жилья как вынужденного переселенца, Постановление Правительства РФ № 153 от 21.03.2006 г. и нарушение своего права на жилище истец просил: - признать действия ответчика по изменению даты регистрации истца в сводном списке граждан, признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами, нуждающимися в улучшении жилищных условий и изъявивших желание на получение государственного жилищного сертификата в 2011 г., 2012 г. незаконными; - обязать ответчика зарегистрировать истца в указанном списке с 16 июня 1998 г. и выдать ему жилищный сертификат как стоящему в очереди на жилье с 16 июня 1998 г. Определением судьи от 25.10.2011 г. к участию в деле в качестве третьего лица привлечено Управление Федеральной миграционной службы по Республики Дагестан.

Какое решение примет суд?

Ситуация 15 УК-10 У. 1

Ерин А.Ю. (истец) обратился в суд с исковым заявлением по тем основаниям, что является сиротой, в настоящее время проживает в г. Махачкала в общежитии ДГУ, учится на очной форме обучения на последнем курсе, т.е. в 2011 году заканчивает обучение и будет вынужден покинуть общежитие, иного жилого помещения не имеет. В соответствии с постановлением Главы города от 19.07.2007 года № 4858-п был принят на учет нуждающихся в жилых помещениях и включен в льготный список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. В соответствии с ФЗ от 21.12.1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» органы исполнительной власти по месту моего жительства обязаны обеспечить детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жильем. Законом Республики Дагестан от 13.07.2007 года № 1347/2875-IV-ОЗ «О предоставлении гражданам, проживающим на территории Республики Дагестан, жилых помещений жилого фонда Республики Дагестан» предусмотрено предоставление жилых помещений детям - сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей по договору социального найма.

Таким образом, истец полагает, что, несмотря на данные ему законом гарантии, Администрация г. Махачкала не исполняет свои обязательства по предоставлению ему жилого помещения по договору социального найма, т.к. он находится в очереди более трех лет, а в 2011 году вовсе останется без места проживания. В судебном заседании истец Ерин А.Ю. свои исковые требования поддержал. В судебном заседании представитель ответчика Крюкова С.М., действуя по доверенности, иск не признала. Представитель привлеченного судом к участию в деле в качестве третьего лица Министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Дагестан – Нудельман М.М., действуя по доверенности, возражала против удовлетворения исковых требований истца.

Какое решение примет суд?

Ситуация 16 ПК-2 У.1

Министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства по Республике Дагестан (истец) обратилось в суд с иском по тем основаниям, что Постановлением главы г. Махачкала от 21.10.2009 г № 7519-п Шамурзин Б.К. признан нуждающимся в улучшении жилищных условий и поставлен на учет как ветеран Великой Отечественной войны. Учетное дело на Шамурзина Б.К. было представлено истцу с ходатайством о предоставлении Шамурзину Б.К. социальной выплаты на приобретение жилья. Данное постановление главы города Махачкала является необоснованным, незаконным и порождающим для истца правовые последствия, в случае выдачи социальной выплаты, в виде ответственности за не целевое использование средств федерального бюджета (социальных выплат) на приобретение жилья ветеранам (инвалидам ВОВ). Считают действия администрации города Махачкала по постановке Шамурзина Б.К. на учет нуждающихся в жилье незаконными и необоснованными по следующим основаниям. Шамурзин Б.К. с 01.04.2009 г зарегистрирован и проживает по адресу г., Махачкала пер.Сапожный д. 42, в доме общей площадью 49,8 кв.м., принадлежащем на праве собственности по договору купли-продажи от 27.12.1991 года Шамурзину Макариму Борисовичу, его сыну. В доме зарегистрированы 6 человек. Из представленных документов видно, что Шамурзин Б.К. до 01.04.2009 г был зарегистрирован по адресу Илекский район, с.Озерки ул. Школьная д.9 с составом семьи 3 человека. На момент постановки на учет, согласно справки Озерского сельсовета Илекского района от 24.08.2009 года № 596, Шамурзину Б.К. принадлежит на праве частной собственности земельный участок, на котором находится жилой дом общей площадью 52 кв.м. по адресу: с.Озерки, ул.Школьная д.9. Копия лицевого счета № 315 от 17.07.2009 года по адресу: с.Озерки, ул.Школьная д.9 подтверждает, что владельцем жилого дома является Шамурзин Борис Кадырович. Согласно представленным Шамурзиным Б.К. документам, он обеспечен жилой площадью не ниже учетной нормы (16,9 кв. метров на человека) и как следствие не является нуждающимся в жилье. Министерством, учетное дело Шамурзина Б.К., было возвращено в администрацию г. Махачкала для рассмотрения вопроса обоснованности постановки на учет (исх.от 10.09.2010 г. № 06/02-01 -366). Постановлением администрации главы г. Махачкала от 09.11.2010 № 8155-п решение жилищной комиссии, утвержденное Постановлением Главы г.Оренбурга от 21.10.2009 г № 7519-п оставлено в силе. Истец просил постановление главы г. Махачкала от 21.10.2009 г. № 7519-п в части признания Шамурзина Б.К. нуждающимся в улучшении жилищных условий признать недействительным.

Какое решение примет суд?

Ситуация 17 УК-10. У.2

ГБОУ ВПО «Дагестанская государственная медицинская академия» Министерства здравоохранения Российской Федерации (далее истец) обратилось в суд с иском к ответчикам Кузнецовой П.В., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Кузнецова В.А., с требованием о выселении из занимаемого общежития без предоставления другой жилой площади. В обоснование иска указало, что ответчики проживают в общежитии по адресу: г. Махачкала, пер. Дмитриевский, дом 7, комнаты № 202,203,204 на основании договора найма жилого помещения в общежитии № 579, сроком действия до 01.08.2012 года. Истец и ответчик Кузнецова П.В. состоят в трудовых отношениях. Ответчикам на праве собственности принадлежит другое жилое помещение – дом, расположенный по адресу: г. Махачкала, ул.М.Горького, д.50. В настоящее время возникла необходимость использовать общежитие, в котором проживают ответчики в иных целях. На неоднократные предложения переселиться из занимаемого общежития ответчики ответили отказом, в связи с чем, вынуждено обратиться в суд. Просило суд выселить Кузнецову П.В. и несовершеннолетнего Кузнецова В.А. из жилого помещения – комнаты № 202,203,204 в общежитии, расположенном по адресу: г. Махачкала, пер. Дмитриевский, дом 7 без предоставления другого жилого помещения; возложить расходы по оплате госпошлины в размере 4000 руб. на ответчика.

Какое решение примет суд?

Ситуация 18 ПК-2 У.2

Корнев А.Н. (истец) обратился в суд с иском к Корневой В.А. (ответчик) о вселении, определении порядка пользования квартирой и размера оплаты коммунальных услуг по тем основаниям, что 20.06.1996г. согласно ордеру № 83 он вместе с членами его семьи женой Корневой В.А. - основным квартиросъемщиком, дочерью Корневой А.А., 1995 года рождения и сыном Логиновым А.С., 1979 года рождения были вселены в квартиру № 4 по ул. Енисейская, дом 100 г. Махачкала, общая площадь которой составляет 53,1 кв.м., жилая площадь - 34,6 кв.м.. 05 декабря 2007 года брак между ним и ответчицей был расторгнут, семейные отношения прекращены, общее хозяйство не ведется. Отношения с бывшей супругой сложились неприязненные, она постоянно устраивает скандалы, вызывает милицию, всячески чинит препятствия в его проживании в данной квартире, поэтому он был вынужден временно выехать, после чего ответчик вынесла все его вещи, в квартиру его не пускает. Им в квартире занималась комната площадью 7,5 кв.м. Данная квартира на сегодняшний день не приватизирована, и они пользуются ею на основании договора социального найма. Истец просил: вселить его в квартиру № 4 по адресу: г. Махачкала, ул.Енисейская, дом 100; выделить в его пользование комнату площадью 7,5 кв.м. (согласно плана квартиры и экспликации к плану эта комната обозначена цифрой «2»), в пользование Корневой В.А., Корневой А.А. и Логинова А.С. - комнаты площадью 16,4 кв.м. и 10,7 кв.м. (согласно поэтажного плана квартиры и экспликации к плану эти комнаты обозначены цифрами «3» и «5»), помещения общего пользования – коридор, кухню, ванную – оставить в совместном пользовании сторон; определить порядок и размер участия Корнева А.Н. в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения с возложением на ООО УК ЖФ «Южная» обязанности заключить с Корневым соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Какое решение примет суд?

Ситуация 19 ПК-1 У.1

Бекетов А.Б. (истец) обратился в суд с иском по тем основаниям, что на основании свидетельства о государственной регистрации договора № 1-45094 от 17.05.2010 г. на передачу жилого помещения в собственность граждан, он приобрел в свою собственность ½ долю квартиры по адресу: г. Махачкала, ул. Алтайская, д. 4, кв. 12. Его сын Бекетов Н.А. приобрел остальную ½ долю этой квартиры. Решением Промышленного районного суда г. Махачкала брак между истцом и Бекетовой М.М. (ответчик) расторгнут с 03.06.2005 г. Однако, несмотря на отсутствие оснований, ответчица до настоящего времени проживает в принадлежащей истцу и его сыну квартире. В настоящее время ответчик прописана в двухкомнатной квартире по адресу: г. Махачкала, ул. Карагандинская, д.82, кв.86, в которой никто не проживает. Истец неоднократно предлагал ответчице переехать в квартиру, где она прописана, чтобы она проживала отдельно. Однако ответчик не предпринимала никаких действий, чтобы выехать из кв.12 по ул. Алтайской, д. 4 г. Махачкала.

Отказ переезжать в кв.86 по ул. Карагандинская, д. 82 г. Махачкала ответчик объясняет тем, что там необходимо делать ремонт, на который у нее нет денег. Поскольку между истцом и ответчицей семейные отношения прекратились, право пользования жилым помещением в принадлежащей истцу на праве собственности квартире, расположенной по адресу: г. Махачкала, ул. Алтайская, д.4 кв.12 за ответчицей не сохраняется и ответчик подлежит выселению из этой квартиры по требованию истца на основании решения суда. Ссылаясь на п.4 ст.31, п.1 ст.35 ЖК РФ, истец просил суд: выселить Бекетову (Петряхину) Марию Михайловну из принадлежащей ему ½ доли и ½ доли его сына Бекетова Н.А. квартиры, расположенной по адресу: г. Махачкала, ул. Алтайская, д.4, кв.12. Истец Бекетов А.Б. в судебном заседании свои исковые требования поддержал. Ответчик Бекетова М.М. в настоящем судебном заседании исковые требования Бекетова А.Б. не признала, пояснив, что в настоящее время она одна проживает в спорной квартире, а квартиру № 86 по ул. Карагандинской, д. 82 в г. Махачкала, где зарегистрирована она сдает.

Какое решение примет суд?

Ситуация 20 УК-10 У. 1

Володин С.М. (истец) обратился в суд с иском по тем основаниям, что он является собственником домовладения 19 по ул. Российская п. Ростоши г. Махачкала на основании решения суда Ленинского района г. Махачкала 19.03.2004 г. и свидетельства о государственной регистрации права от 26 июля 2004 года. С Преображенской В.С. (ответчик) истец вступил в брак в 1997 году, который был расторгнут 28.09.2001 г. на основании решения Ленинского районного суда г. Махачкала, о чем составлена запись акта о расторжении брака № 1029 от 02.10.01 г. От данного брака имеют двоих несовершеннолетних детей: дочерей Марию, 24.02.1997 г. и Ксению, 05.02.1999 г.р. Ответчик зарегистрирована и проживает в спорном домовладении, но семейные отношения прекращены с ответчиком с 2006 г, общее хозяйство не ведется. Ссылаясь на положения ст.31 ЖК РФ, истец просил: признать утратившим право пользования ответчика домовладением № 19 по ул.Российская п.Ростоши г. Махачкала; выселить ответчика из домовладения № 19 ул. Российская п.Ростоши г. Махачкала без предоставления других жилых помещений. В судебном заседании истец Володин С.М. и его представитель – адвокат Давыдова А.А., действуя по ордеру, исковые требования Володина С.М. поддержали. При этом истец пояснил, что с ответчиком он жил в браке до 2001 г., а после продолжали жить вместе и вели общее хозяйство до 2006 г., но считает, что дом № 19 по ул.Российская п.Ростоши г. Махачкала был построен на его личные деньги, поскольку ответчик нигде не работала. В настоящем судебном заседании ответчик Преображенская В.С. исковые требования Володина С.М. не признала, пояснив, что дом № 19 по ул.Российская п.Ростоши г. Махачкала был построен в период брака на общие совместные деньги, которые были получены также от продажи однокомнатной квартиры по адресу: г. Махачкала, ул. Брестская, д.5, кв.27. Спорное жилое помещение является единственным для неё и её детей местом для проживания.

Какое решение примет суд?

Ситуация 21 УК-10. У.2

Управление Министерства внутренних дел Российской Федерации по Республике Дагестан обратилось в суд с иском к Кубекову Р.М., о прекращении права пользования служебным жилым помещением и выселении из него без предоставления другой жилой площади, указав, что решением Центральной жилищно-бытовой комиссии УВД по Республики Дагестан от 19.05.2010г. (Протокол № 1), решением ЖБК УУР УВД по Республики Дагестан от 21.05.2010 г. (Протокол № 2) ответчику как сотруднику милиции в порядке очередности поданных рапортов было предоставлено во временное владение и пользование служебное жилое помещение по адресу: г. Махачкала, ул. Беляевская, д. 39/1 кв. 70 общей площадью 107,8 кв.м. Ответчик и члены его семьи (жена - Кубекова Марина Селхановна, сыновья - Кубеков Рустам Рифович, Кубеков Артем Рифович) в указанную квартиру вселились и проживают до настоящего времени. Таким образом, между истцом, членами его семьи и ответчиком сложились отношения найма служебного жилого помещения.

Данное жилое помещение является собственностью Российской Федерации и закреплено на праве оперативного управления за УМВД России по Республике Дагестан (свидетельство о государственной регистрации права от 01.02.2012г 56-АБ 683205). Распоряжением МВД России от 18.10.2012 г. № 1/9383 данное жилое помещение включено в специализированный жилищный фонд и отнесено к служебному жилому помещению для предоставления сотрудникам органов внутренних дел по договору найма на период прохождения службы. На момент распределения служебных квартир ответчик проходил службу в управлении уголовного розыска (УУР) УВД области. Приказом начальника ответчик уволен из органов внутренних дел по пункту 4 части 2 статьи 82 Федерального закона РФ от 30.11.2011 г. № 342-ФЗ «О службе в органах внутренних дел...» (по выслуге лет, дающей право на получение пенсии). Так, в настоящее время ответчик прекратил служебные отношения с истцом, соответственно основания предоставления ему служебного жилого помещения отсутствуют. В соответствии с частью 3 статьи 104 ЖК РФ прекращение трудовых отношений, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения. Определением суда к участию в деле в качестве соответчиков были привлечены члены семьи Кубекова Р.М.: Кубекова М.С., действующая от собственного имени и в интересах несовершеннолетних Кубекова Р.Р., Кубекова А.Р., в порядке ст. 40 ГПК РФ. Истец просило суд с учетом уточнений: Прекратить право пользования Кубекова Р.М., Кубековой М.С., Кубекова Р.Р., Кубекова А.Р. служебным жилым помещением по адресу: г. Махачкала, ул. Беляевская, д. 39/1 кв.70. Выселить Кубекова Р.М., Кубекову М.С., Кубекова Р.Р., Кубекова А.Р. из служебного жилого помещения - трехкомнатной квартиры № 70, общей площадью 107,8 кв.м, расположенной по адресу: г. Махачкала, ул. Беляевская, д. 39/1.

Какое решение примет суд?

Ситуация 22 УК-10 У. 1

Биккужина А.Х. (истец) обратилась в суд с иском к Самсоновой В.Р., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Дусказиновой А.Е., Дусказиновой Ж.Е. о признании не приобретенными права пользования жилым помещением, выселении из жилого помещения, обязанности передать ключи от квартиры и имущество, находящее в жилом помещении, указав, что она является сособственником квартиры, расположенной по адресу: г. Махачкала, пос. Бердянка, ул. Школьная, д. 4, кв. 15. В указанной квартире без законных оснований проживает Самсонова В.Р. с членами своей семьи, добровольно покинуть жилое помещение отказывается, чем нарушает ее права как собственника жилого помещения. На основании вышеизложенного, с учетом уточнений просила суд: признать Самсонову В.Р., Дусказинову А.Е., Дусказинову Ж.Е., не приобретенными права пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Махачкала, пос. Бердянка, ул. Школьная, д. 4, кв. 15; выселить ответчиков из указанного жилого помещения; обязать Самсонову В.Р. передать Биккужиной А.Х. по акту ключи и имущество спорной квартиры: двери, окна, газовое и отопительное оборудование; В судебном заседании истец Биккужина А.Х., ее представитель Гизбрехт В.О., действующая на основании доверенности, заявленные требования с учетом уточнений поддержала в полном объеме. Ответчик Самсонова В.Р., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Дусказиновой А.Е., несовершеннолетняя Дусказинова Ж.Е., в судебном заседании возражали против удовлетворения заявленных требований.

Какое решение примет суд?

Ситуация 23 ПК-1 У.1

Усачева Г.В. (истец) обратилась в суд с иском к ответчику Администрации г. Махачкала, о признании права пользования жилым помещением по адресу г. Махачкала, ул. Донгузская, дом 98, кв. 7 на условиях социального найма, указав что в данной квартире она проживала со своими родственниками. В 1966 году квартира № 7, расположенная по адресу: г. Махачкала, ул. Донгузская дом 98 была предоставлена отцу истца Сабатских В.А. с учетом членов семьи. Одновременно квартира № 16 расположенная по адресу: г. Махачкала, ул. Донгузская дом 98 была предоставлена бабушке истца Кочемасову И.Н. В 1977 году Сабатских В.А. и Кочемасов И.Н. производят родственный обмен указанными квартирами на основании выданных ордеров, но фактического обмена не было, так как истец осталась проживать в квартире № 7.

Впоследствии жена Кочемасова И.Н., бабушка истца – Кочемасова А.А. была опекуном в отношении истца до ее совершеннолетия. Кочемасов И.Н., Кочемасова А.А. умерли. В квартире № 7 по ул. Донгузская, дом 98 был зарегистрирован их сын Гришкин П.П., который доводится истцу дядей. Истец продолжала проживать в указанной квартире вместе с Гришкиным П.П., являясь членом его семьи, ведя с ним совместное хозяйство. Гришкин П.П. имел намерение прописать в своей квартире истца, однако сделать этого не успел, по причине своей смерти. Поскольку истец являлась членом семьи предыдущих нанимателей квартиры, в том числе Гришкина П.П., вселена ими на законных основаниях как член семьи, то считает, что приобрела право пользования квартирой. С учетом уточнений в судебном заседании просила суд признать за Усачевой Г.В. право пользования на условиях социального найма жилым помещением, расположенным по адресу: г. Махачкала, ул. Донгузская д.98 кв.7.

Какое решение примет суд?

Ситуация 24 УК-10 У.1

Истец Яхнов М.Г. обратился с иском в суд к Яхновой И.Ю., действующей в собственных интересах и интересах несовершеннолетнего Яхнова Е.М. в котором просил признать их утратившими право пользования жилым помещением по адресу г. Махачкала, ул. Чкалова, дом 21, кв.123. В обоснование своих требований указал, что является собственником вышеуказанной квартиры. Ответчики ранее проживали и были зарегистрированы в ней в качестве членов его семьи. В настоящее время семейные отношения прекращены, ответчики проживают по иному адресу с 2006 года, однако сохраняют регистрацию в его квартире, что препятствует истцу в ее продаже. Просил суд признать Яхнову И.Ю., Яхнова Е.М. утратившими право пользования жилым помещением по адресу г. Махачкала, ул. Чкалова, дом 21, кв. 123 и снять их с регистрационного учета по указанному адресу. Определением суда от 08.11.2013 года к участию в деле в качестве третьего лица было привлечено УФМС России по Республике Дагестан. В судебном заседании истец Яхнов М.Г. не присутствовал, о месте и времени его проведения был извещен надлежащим образом, ходатайств об отложении дела не заявлял, о причинах неявки не сообщал. Ответчик Яхнова И.Ю., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Яхнова Е.М. также в судебном заседании не присутствовала, о месте и времени слушания дела извещена надлежащим образом, о чем свидетельствует рапорт судебного пристава по ОУПДС ОСП Ленинского района г. Махачкала. Ранее в ходе рассмотрения дела ответчиком была получена копия иска и приложения к нему, а также судебная повестка, о чем свидетельствует уведомление, о вручении. В последующем направляемые в адрес ответчика по его месту жительства судебные извещения были возвращены в связи с истечением срока хранения и неявкой за их получением.

Будет ли суд рассматривать исковое заявление в отсутствие ответчика и истца. Если нет, то какое решение примет суд. Если да, то какое решение примет суд.

Ситуация 25 УК-10. У.2

Коновалов В.М., Коновалов А.В. (истцы) обратились в суд с иском к администрации города Махачкала о признании права пользования жилым помещением на условиях договора социального найма и обязанности заключить договор социального найма жилого помещения, указав, что 20.01.1994г. ТОО АО Фирма «Махачкаластройматериалы» заключило с Коноваловым В.М., как работником предприятия договор аренды жилого помещения, расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Центральная 20Б, кв. 20, сроком на 5 лет. Указанная квартира принадлежала ТОО АО Фирма «Махачкала стройматериалы» по праву собственности на основании регистрационного удостоверения. В настоящее время в квартире зарегистрированы Коновалов В.М. и Коновалов А.В. Иного жилья наниматель и члены его семьи не имеют. В соответствии с уведомлением Управления Росреестра по Республике Дагестан собственника жилого помещения не имеется. Однако, согласно справке, выданной Комитетом по управлению имуществом города Махачкала указанное жилое помещение включено в реестр имущества, находящегося в собственности МО город Махачкала.

Коновалов В.М. обратился в Управление жилищной политики администрации г. Махачкала с заявлением о заключении с ним договора социального найма указанной выше квартиры, однако получил отказ. Считает, отказ ответчика незаконным и необоснованным, поскольку указанная квартира Коновалову В.М. была предоставлена как лицу, признанному в установленном порядке нуждающемуся в жилом помещении в порядке очередности по решению уполномоченных органов, т.е. на условиях договора найма. Решение о предоставлении ему спорного жилого помещения никем не оспорено. В связи с тем, что указанная квартира перешла в собственность МО «город Махачкала», имеются основания для заключения договора социального найма жилого помещения. Просил суд: Признать за Коноваловым В.М., Коноваловым А.В. право пользования квартирой, по адресу: г. Махачкала, ул. Центральная 20Б, кв.20 на условиях договора социального найма; обязать администрацию г. Оренбурга заключить с Коноваловым В.М. договор социального найма на квартиру по адресу: г. Махачкала ул. Центральная 20Б, кв.20 с составом семьи из 2-х человек: Коновалов В.М. и Коновалов А.В. Определением суда к участию в деле в качестве третьего лица был привлечен Комитет по Управлению имуществом города Махачкала, администрации г. Махачкала,, в порядке ст. 43 ГПК РФ.

Какое решение примет суд?

Ситуация 26 УК-10 У.1

Марценюк К.Н. (истец) обратилась в суд с иском по тем основаниям, что зарегистрирована и проживает в муниципальной квартире по адресу: пос.Куйбышева, ул.Комарова, д.23, кв.2 с 24.03.1990 г., а дети истца: Сеидов Д.С., 24.07.2004 г.р. и Марценюк И.И., 26.05.2009 г.р. проживают в указанной квартире с 26.01.2005 г. и 05.08.2009 г. соответственно. Также в указанной квартире зарегистрированы и проживают: мать истца Сеидова Н.Х. с 24.03.1990 г. и родная сестра истца Целянова П.Е. с 01.04.2008 г. (ответчики). Между истцом и ответчиками постоянно возникают споры о порядке пользования указанной квартиры. Каждый из них пользуется следующими комнатами в данной квартире: истец и её сыновья занимают комнату площадью 6,3 кв.м., мать истца занимает комнату 14,4 кв.м., сестра истца с дочерью занимает комнату площадью 7,6 кв.м. Такой порядок пользования указанным жилым помещением сложился до 2003 г.. Исходя из общей площади жилых комнат квартиры, которая согласно плану дома от 09.12.2005 г. составляет 28,3 кв.м. (6,3 кв.м. + 7,6 кв.м. + 14,4 кв.м.) и зарегистрированных 6 человек на каждого должно приходиться 4,71 кв.м. (28,3 кв.м. : 6), т.е. на истца и ее двоих детей 14,1 кв.м. (4,71 кв.м. x 3). 01.06.2010 г. истец обратилась к балансодержателю (ГНУ ООССиВ) жилого помещения с просьбой об определении порядка пользования жилыми комнатами в спорной квартире. Однако последний отказал истцу, сославшись на то, что не занимается распределением жилых помещений. Добровольно определить порядок пользования жилыми комнатами в спорной квартире с учетом интересов каждого проживающего ответчики не желают. Истец просила: определить порядок пользования жилыми комнатами в квартире, расположенной по адресу: пос.Куйбышева, д.23б, кв.2 следующим образом: закрепить за истцом и ее детьми Марценюком Д.С. и Марценюком И.И. две жилые комнаты площадью 6,3 кв.м. и 7,6 кв.м.; закрепить за ответчиками жилую комнату площадью 14,4 кв.м..

Какое решение примет суд?

Ситуация 27 ПК-1 У.2

Администрация г. Махачкала, (истец) обратилась в суд с иском по тем основаниям, что на основании договора № 1-44053 от 12.10.2009 года квартира № 316 в доме № 32 по ул. Чкалова г. Махачкала, передана администрацией города в собственность, в порядке приватизации, Нефельд А.А. (ответчик). Квартира двухкомнатная, общей площадью 81,8 кв.м., в том числе жилой – 29,6 кв.м., расположена на первом этаже девятиэтажного крупнопанельного дома со всеми удобствами, с подвалом. В подтверждение того, что он является нанимателем приватизируемой квартиры, ответчиком в отдел приватизации был предоставлен договор социального найма, заключенный с ним администрацией города Махачкала.

В соответствии с нормами действующего жилищного законодательства по договору социального найма предоставляются жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда гражданам, признанным в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях, исходя из времени постановки их на учёт. Нефельд А.А. нуждающимся в жилом помещении в установленном порядке не признавался и в такой очередности в администрации города не состоял и не состоит. Следовательно, оснований для предоставления ему жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма не имелось и не имеется. В настоящее время выяснилось, что ответчику указанное жилое помещение не предоставлялось и договор социального найма администрацией города с ним не заключался. Так как квартира № 316 в доме № 32 по ул. Чкалова по договору социального найма Нефельд А.А. в установленном законом порядке не предоставлялась, договор социального найма собственником жилого помещения с ним не заключался, то он не приобрёл право пользования указанной муниципальной квартирой. В связи с этим не имелось законных оснований для передачи ему в собственность в порядке приватизации спорного жилого помещения. Истец просил: - признать Нефельд А.А. не приобретшим право пользования жилым помещением - квартирой № 316 в доме № 32 по ул. Чкалова города Махачкала; - признать незаключенным договор социального найма указанной квартиры между администрацией города Махачкала, и Нефельд А.А.; - признать недействительным договор № 1-44053 от 12.10.2009 года на передачу квартиры № 316 в доме № 32 по ул. Чкалова г. Махачкала, в собственность Нефельд А.А.; - передать указанную квартиру в собственность муниципального образования «город Махачкала»; - выселить Нефельд А.А. из квартиры № 316 по ул. Чкалова г. Махачкала без предоставления другого жилого помещения.

Какое решение примет суд?

Ситуация 28 УК-10 У. 1

Полякова Т.В. (истец) обратилась в суд с иском к Полякову А.Ю. об определении порядка пользования жилым домом, земельным участком, обязанности устранить препятствия в пользовании жилым домом и земельным участком, установлении границ и разделе земельного участка, указав, что она является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Махачкала, пос. Ростоши, ул. Российская, д. 2/5. Ответчику принадлежит 1/2 доли в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом. Также в их совместном пользовании находится земельный участок, расположенный по адресу: г. Махачкала, пос. Ростоши, ул. Российская, д. 2/5. В настоящее время Поляковым А.Ю. без ее согласия на земельном участке возводятся хозяйственные постройки. В настоящее время истец желает определить порядок пользования указанным домом, поскольку между ней и ответчиком постоянно возникают разногласия по поводу порядка пользования домом, в связи с чем обратилась в суд. С учетом неоднократных уточнений, просила суд: - обязать ответчика Полякова А.Ю. устранить препятствия пользования жилым домом по адресу: г. Махачкала, пос.Ростоши, ул.Российская, дом № 2\5 , кадастровый номер 56-56- 01\061\2007-211, а именно: передав комплект ключей от входной двери во двор и в дом. Установить порядок пользования жилым домом по адресу: г. Махачкала, пос.Ростоши, ул.Российская, дом № 2\5 , кадастровый номер 56-56-01\061\2007-211, а именно: комнаты, расположенные на первом этаже выделить в пользование мне, а комнаты расположенные на втором этаже ответчику, туалет и ванная комната расположены и на первом и на втором этаже, поэтому места общего пользования: подвал. Устранить препятствия (нарушения права собственности) в пользовании земельным участком и определить порядок пользования земельным участком по адресу: г. Махачкала, пос.Ростоши, ул.Российская, дом № 2\5, установить границы и разделить земельный участок в соответствии с идеальными долями в праве собственности на строение, а именно: истцу установить границы и разделить земельный участок в соответствии с идеальными долями в праве собственности на строение, а именно: истцу установить границы согласно приложению 2 к заключению эксперта № 419\16-2 от 19.12.2013г. выделить в пользование земельный участок площадью 554 кв.м согласно приложения №I.

Ответчику установить границы согласно приложению 2 к заключению эксперта № 419\162 от 19.12.2013г. выделить в пользование земельный участок площадью 554 кв.м согласно приложения № II. В судебном заседании истец Полякова Т.В., ее представитель Болтенкова А.С., действующая на основании ордера, заявленные требования поддержали. Вместе с тем пояснили суду, что в настоящее время Полякова Т.В. проживает в спорном доме, ей переданы ключи, однако отказываться от заявленных требований не намерена, поскольку считает, что с отказом от требований утратит право на повторное обращение в суд в случае возникновения нового конфликта с ответчиком. Также пояснила суду, что не поддерживает требования в части устранения препятствий в пользовании земельным участком, его разделе, установлении границ и выделении части земельного участка ей в пользование, между тем, заявлять об отказе от иска в указанной части не намерена, по изложенным выше причинам. Ответчик Поляков А.Ю., в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, причины его неявки признаны судом не уважительными.

Будет ли суд рассматривать исковое заявление в отсутствие ответчика? Какое решение примет суд?

Ситуация 29 УК-10. У.2

Прокурор Советского района г. Махачкала, (далее – прокурор), действуя в интересах Литвиненко А.В. (далее – истец) обратился в суд с иском по тем основаниям, что Литвиненко А.В. является бывшим несовершеннолетним узником фашистских концлагерей и согласно постановления администрации г. Махачкала, № 6505-п от 10.10.2012 г. принята на учёт в качестве нуждающейся в жилом помещении по категории инвалидов Великой Отечественной войны, но до настоящего времени Литвиненко А.В. не выдано свидетельство о предоставлении социальной выплаты на приобретение жилого помещения. В связи с чем ссылаясь на положения Указа Президента Российской Федерации от 15.10.1992 № 1235 «О предоставлении льгот бывшим несовершеннолетним узникам концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период второй мировой войны», ст.15, п.3 ст.23.2 ФЗ «О ветеранах», п.8 ст.154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ, постановление Минтруда РФ от 07.07.1999 № 20 «Об утверждении разъяснения «О порядке и условиях предоставления льгот бывшим несовершеннолетним узникам концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период второй мировой войны», предусматривающих обеспечение жильем бывших несовершеннолетних узников концлагерей наравне с ветеранами Великой Отечественной войны прокурор просил: - признать за Литвиненко А.В. право на получение меры социальной поддержки по обеспечению жильем путем предоставления последней социальной выплаты на приобретение жилья; - обязать Министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области (ответчик) выдать Литвиненко А.В. свидетельство о предоставлении социальной выплаты на приобретение жилого помещения. Определением суда в судебном заседании 09.01.2013 г. к участию в деле в качестве соответчика привлечено Министерство социального развития Республики Дагестан.

Какое решение примет суд?

Ситуация 30 УК-10 У. 1

ООО «УК «Северо-Восточная» (далее – истец, Управляющая компания) обратилось в суд с иском по тем основаниям, что Сорокин А.С. (далее ответчик, собственник) является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Есимова, д.13, кв.6, в течение длительного времени не выполняет обязательства по оплате жилой площади. Последний платеж произведен ответчиком 10.06.2009 года. Долг за период с 01 декабря 2008 года по 31 августа 2011 года составляет 61 990 рублей 90 копеек, из которых: 55 074 рублей 13 копеек – сумма основного долга, 6 916 рублей 81 копеек – пени. Несмотря на направление ответчику уведомления 10.06.2011 года о необходимости погашения задолженности она до настоящего времени ответчиком не погашена. Ссылаясь на положения ст.ст. 210, 309 ГК РФ, п.п.2 ч.1 ст.4, ч.1 ст.10, ч.1 ст.153, ч.14 ст.155 ЖК РФ, истец просил взыскать с ответчика в свою пользу задолженность по оплате коммунальных услуг, сложившуюся за период с 31 декабря 2008 года по 01 августа 2011 года в сумме 61 990 рублей 90 копеек, в том числе: основной долг: 55 074 рубля 13 копеек, пени: 6 916 рублей 81 копейка, а также взыскать с Ответчика в пользу истца понесенные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 059 рублей 73 копейки.

Какое решение примет суд?

Ситуация 31 ПК-1 У.1

Миусская М.Б. (истец) обратилась в суд с иском по тем основаниям, что является собственником жилого помещения - квартиры № 2 в многоквартирном доме № 7/10 по ул.Орджоникидзе/Комсомольская в г. Махачкала, (свидетельство о государственной регистрации права от 31 августа 2009 года) на основании договора на передачу квартиры в собственность граждан № 1-39886 от 30 мая 2006 года. В подвале указанного дома имеется нежилое помещение, которое используется Администрацией г. Махачкала, (ответчик) без согласия собственников многоквартирного дома, в то время как в подвале имеются инженерные коммуникации, обслуживающие все помещения (квартиры) в доме, что предполагает свободный доступ в это помещение для целей его обслуживания и эксплуатации собственниками помещений данного жилого дома. Своими действиями ответчик нарушает права истца, так как лишает её возможности пользоваться общей долевой собственностью. В связи с чем истец, ссылаясь на положения ст. 209 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ просила признать подвал многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Орджоникидзе/Комсомольская, 7/10 общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме по ул.Орджоникидзе/Комсомольская, 7/10. Представитель ответчика, надлежащим образом извещенного о времени и месте настоящего судебного заседания в него не явился, о причинах своей неявки суду не сообщал и доказательств уважительности этих причин суду не предоставлял.

Какое решение примет суд?

Ситуация 32 УК-10. У.2

Никитина Г.В. (истец) обратилась в суд с иском по тем основаниям, что она является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Раздольная, дом № 1, квартира № 8, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. Вышеуказанная квартира состоит из одной жилой комнаты, имеет совмещенный санузел, кухню и коридор. Впоследствии ею была произведена перепланировка, которая заключается в увеличении площади квартиры за счет присоединения помещения площадью 14,8 кв.м., являющегося частью общего коридора. Была выполнена пробивка проема во внутренней кирпичной стене с устройством металлической перемычки над проемом. Указанные строительные мероприятия не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания и не противоречат санитарным, техническим, пожарным, строительным нормам, что подтверждается заключениями соответствующих организаций. 28.08.2010 г. было проведено общее собрание собственников жилья жилого дома по ул. Раздольная, дом № 1, где было принято решение о разрешении присоединения данной площади к квартире № 8. Истец обратилась в администрацию г. Махачкала, с заявлением об узаконении перепланировки данной квартиры, но ей было отказано. Произведенная истцом перепланировка проведена в целях благоустройства жилого помещения с согласия всех членов семьи, не нарушает их прав и законных интересов, а также прав и законных интересов соседей, не создает угрозу их жизни и здоровью. Ссылаясь на ч.4 ст.29 ЖК РФ, истец просила: сохранить жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу: г. Махачкала, ул. Раздольная, дом № 1, квартира № 8 в перепланированном (переоборудованном) состоянии. Истец Никитина Г.В. в настоящее судебное заседание не явилась, хотя о времени и месте его проведения была извещена надлежащим образом, но в письменном и адресованном суду заявлении просила рассмотреть дело в свое отсутствие. Представитель ответчика – Управления жилищной политики администрации г. Махачкала, надлежаще извещенного о времени и места настоящего судебного заседания, в него не явился. Представитель соответчика, привлеченного судом к участию в деле 25.04.2011 г. – Комитета по градостроительству и архитектуре администрации г. Махачкала, надлежаще извещенного о времени и места настоящего судебного заседания, в него не явился.

Какое решение примет суд?

Ситуация 33 УК-10 У. 1

Маслова Р.К. (истец) обратилась в суд с иском к Управлению Федеральной Миграционной службы по Республике Дагестан в г. Махачкале по тем основаниям, что 12.01.2009 года по договору купли-продажи приобрела в частную собственность жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 34,7 кв.м. по адресу: г. Махачкала, с/т «Коммунальник», ул. Зеленая, уч.1а и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для коллективного садоводства, общая площадь 756 кв.м. по тому же адресу. С 28 мая 2001 года истец была зарегистрирована у своих родственников в г.Кувандыке, но весной 2011 года снялась с регистрационного учета в г.Кувандыке и переехала жить в г. Махачкала, не имеет другого жилья и проживает в садовом доме по адресу: г. Махачкала, с/т «Коммунальник», ул. Зеленая, уч.1а. Этот дом она с сыном утеплила снаружи пенопластом, сделала электрическое отопление для того чтобы, иметь возможность круглогодичного проживания в нем. При обращении в отдел УФМС по Республике Дагестан в Ленинском районе г. Махачкала с заявлением о регистрации в садовом доме, истцу было отказано. Принадлежащий ей дом по вышеуказанному адресу, согласно технического паспорта, выданного ГУП «ОЦИиОН»: бетонный фундамент, кирпичные стены, двойные окна, электрическое отопление, перекрыт железобетонными плитами, утеплен снаружи пенопластом – то есть пригоден для постоянного проживания. Кроме того, земельный участок под домом имеет категорию земель – земли населенных пунктов. Ссылаясь на ст.27 Конституции РФ, постановление Конституционного суда «О проверке конституции абзаца 2 статьи 1 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 14 апреля 2008 г., истец просила: признать жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке по адресу: г. Махачкала, с/т «Коммунальник», ул. Зеленая, уч.1а пригодным для постоянного проживания с правом регистрации. Определением суда в судебном заседании 05.04.2011 года судом с согласия уполномоченного доверенностью представителя истца Сарамолотного А.В. была произведена замена ненадлежащего ответчика на надлежащего – Администрацию г. Махачкала. Истец, надлежаще извещенная о времени и месте настоящего судебного заседания в него не явилась, но в письменном и адресованном суду заявлении просила о рассмотрении дела в свое отсутствие. Представитель ответчика, надлежаще извещенный о времени и месте настоящего судебного заседания, в него не явился. Представитель Правительства Республики Дагестан, привлеченного судом к участию в деле в качестве третьего лица, надлежаще извещенный о времени и месте настоящего судебного заседания в него не явился.

Какое решение примет суд?

Ситуация 34 УК-10. У.2

Кузнецов П.Н. (истец) обратился в суд с иском по тем основаниям, что является собственником 1/2 доли в праве на жилой дом лит. АА1, находящийся по адресу: г. Махачкала, ул. Бузулукская, д. 29, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.07.2010 года за № 56-АБ 114801. Поскольку данное имущество досталось ему по наследству, в силу п. 4 ст. 1152 ГК РФ оно принадлежит ему со дня открытия наследства, т.е. с 27.11.2009 года. Фактически с этого времени он вправе владеть и пользоваться указанным домом, а следовательно, проживать в нем (ст. 209 ГК РФ). Однако Лукьянова В.Н. (ответчик), являясь собственницей также 1/2 доли в праве на указанный дом, препятствует его вселению и проживанию в нем, для чего не только держит ворота на замке, ключ от которого предоставить отказывается, но и разместила в непосредственной близости от входа собаку. Более того, его попытка попасть в дом была пресечена вызовом сотрудников милиции, которые, хотя и убедились в законности его действий, все же рекомендовали устранить чинимые ответчицей препятствия в судебном порядке, т.к. только это позволит избежать, очевидно, надуманных ею обвинений. От добровольного разрешения спора Лукьянова В.Н. уклоняется до настоящего времени. При этом продолжает извлекать выгоду из всего дома не только проживая в нем, но и сдавая часть площади квартирантам. Этим нарушает его права и законные интересы, которые подлежат судебной защите (ст. 11 ГК РФ), т.к. он не только вправе, но и нуждается в использовании спорной недвижимости по ее прямому назначению, т.е. для личного проживания.

Настоящее его жилье является малогабаритным. Наряду с ним в нем проживают жена, ее мать, а также двое их взрослых детей, которые намерены создать свои семьи и другого жилья для их проживания не имеют. Он же располагает дополнительной жилой площадью в наследственном доме, размер которой 36,9 кв.м. (из расчета 73,8 кв.м) и планировка дома позволяет проживать в нем двум семьям, т.к. он задолго до смерти отца был разделен на две изолированные, т.е. с отдельными входами, части, в одной из которых, состоящей из кухни и трех жилых комнат в течении более 10 лет и проживала ответчица с сыном. Он, следуя сложившемуся, т.е. юридически значимому порядку пользования домом, имея в виду универсальность его правопреемства, намерен проживать в той части дома, которой при жизни пользовался отец, а именно в обозначенном под № 1 жилым помещением, состоящем из прихожей, туалета, подсобки, кухни и двух жилых комнат.

В этих целях согласен на соразмерное, т.е. 5,5 кв.м., увеличение занимаемой ответчицей площади за счет перемещения в глубь его территории на расстояние 1,6 м. перегородки, разделяющей кухни, которые на плане дома обозначены соответственно 4/8,1 и 1/6,8, что позволит ответчице улучшить бытовые условия. Данная незначительная перепланировка не потребует сложных технических решений, т.к. не затрагивает несущие конструкции дома. Напротив, обеспечит реальную возможность пользования домом исходя из его площади, приходящийся на долю каждого собственника в праве общей собственности на указанный дом. Поскольку проживание в доме по предлагаемому им варианту пользования им является надлежащим способом реализации прав обоих собственников, он вынужден настаивать на обязанности ответчицы не чинить ему препятствий во владении и пользовании домом, его вселении в дом и установлении указанного порядка пользования им судом. С учетом изложенного и ссылаясь на положения ст. 304 ГК РФ истец просит суд принять решение об обязанности Лукьяновой В.Н. не чинить истцу препятствий во владении и пользовании домом литер АА1, находящимся по адресу: г. Махачкала, ул. Бузулукская, д.29; о вселении истца в этот дом; об установлении порядка пользования этим домом, в соответствии с которым истец вправе пользоваться жилым помещением № 1, состоящим из прихожей, туалета, подсобки, кухни и двух жилых комнат, Лукьянова Валентина Николаевна вправе пользоваться жилым помещением № 2, состоящим из кухни и трех жилых комнат.

В свою очередь Лукьянова В.Н. (ответчик по иску Кузнецова П.Н. и истец по своему встречному иску) обратилась в суд со встречным иском заявлением, по тем основаниям, что на основании свидетельства о государственной регистрации права от 01.10.2010 г., она является собственником $\frac{1}{2}$ доли в жилом доме, общей площадью 73,8 кв.м., литер АА1, расположенном по адресу: г. Махачкала, ул. Бузулукская, д. 29. Кроме её, собственником $\frac{1}{2}$ доли указанного дома является Кузнецов П.Н. (истец по своему иску и ответчик по встречному иску), который проживает в четырехкомнатной квартире, находящейся в его собственности, в которой также проживают его теща, жена и двое детей. Препятствий в пользовании $\frac{1}{2}$ доли указанного жилого дома ответчику истец не чинила. Однако, при встречах ответчик оскорблял её, вел себя грубо, без предупреждения взломал входную дверь, заменил 2 замка на входных дверях, когда истца не было дома, в связи с чем, она была вынуждена обратиться в милицию, а ответчика послала обратиться в суд. Дом аварийный и нуждается в ремонте, но ответчик не собирается вкладывать деньги в ремонт дома, так как не видит в этом необходимости. Истец самостоятельно раздел дома на две части не производила, гипсокартоновую стену возводила она и ее отец в 1996 году. Понесла расходы на то, чтобы жить отдельно от отца своей семьей, заплатила за коммуникации и не позволит никому даже родному брату пользоваться ими. Коммуникации в доме общие: газовое отопление - на весь дом, на улице газовый счетчик куплен и установлен за её счет, поскольку старый пришел в негодность; световой счетчик негодный; общая вода, счетчик водяной и газовый котел установлены в «отцовской части дома». У дома должен быть один хозяин. Ссылаясь на ст.252 ГК РФ, Лукьянова В.Н. просила произвести раздел жилого дома.

Какое решение примет суд?

Ситуация 35 УК-10 У. 1

Пекарский Н.Н. (истец) обратился в суд с иском по тем основаниям, что он состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Членами его семьи являются : жена - Пекарская Л.Ф., сын Пекарский А.Н. и его внук Пекарский Н.А., родившейся 20.11.1991г. Истцом было подано заявление о включении его с семьей в состав участников программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» на 2004-2010 г.г. Управление жилищной политики Администрации г. Махачкала, включило и состав семьи на получение сертификатов только его жену и сына, а внука не включила. В связи с этим размер субсидии, получаемой по сертификату, ему будет уменьшен. Следовательно, он сможет приобрести жилое помещение меньшей жилой площади по сравнению с той, на которую имеет право. Считает, что ответчиком нарушено его право на получение жилищного сертификата на выделение субсидии с учетом (из расчета) всех членов его семьи. Его сын вместе с внуком всегда проживали вместе с ними. Внук вселен в квартиру как член семьи и проживает с ними вместе с момента рождения, зарегистрирован в 1982 г., они ведут общее хозяйство, у них общий бюджет. Ссылаясь на ст.69 ЖК РФ и Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 г. № 153, «Правила выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов...», истец просил признать Пекарского Никиту Андреевича. 20.11.1991 г., членом семьи Пекарского Николая Николаевича; обязать ответчика включить в состав его семьи на получение сертификата внука Пекарского Н.А.

Какое решение примет суд?

6.3.2. Типовые контрольные задания или иные материалы на этапе промежуточной аттестации

(формируемые компетенции УК-10; ПК-1; ПК-2)

Итоговый тест по дисциплине см. в Приложении 3

Примерный перечень вопросов к зачету по дисциплине «Сделки с недвижимостью»

БИЛЕТЫ ДЛЯ ЗАЧЕТА

№ 1

1. Понятие и виды недвижимого имущества. УК-10 3.1

2. Фонд имущества и АООТ «ТТЦ ГР» заключили договор купли-продажи нежилого помещения. По договору покупатель был обязан уплатить стоимость нежилого помещения в сумме 113 225 рублей, а продавец – передать его покупателю после оплаты в собственность. Помещение было продано покупателю по акту приема – передачи, являющимся приложением к договору. Однако обязательства покупателя по оплате были исполнены лишь частично. Продавец обратился в суд с требованием о признании сделки недействительной.

При каких условиях договор купли-продажи нежилого помещения может быть признан недействительным?

Какие обязанности покупателя по договору купли – продажи предусмотрены законом? УК-10 У. 1

№ 2.

1. При каких условиях договор купли-продажи жилого помещения может быть признан недействительным? УК-10 3.2

2. Сын умершего гражданина Жукова предъявил в суд иск о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, заключенного между Ярошенко и Жуковым незадолго до его смерти. Как утверждал сын Жукова, его отец был вынужден продать квартиру, поскольку не имел никаких средств к существованию, т.к. после освобождения от отбывания уголовного наказания в виде лишения свободы не мог устроиться на работу. Поскольку рыночная цена на квартиру, аналогичную проданной, в 5 раз превышала цену, за которую ее продал Жуков, истец настаивал на признании данной сделки недействительной.

Есть ли основания для признания данной сделки недействительной? Подлежит ли удовлетворению иск сына Жукова? УК-10. У.2

№ 3.

1. Какие обязанности покупателя по договору купли – продажи предусмотрены законом? УК-10 З.1

2. Универмаг продал Петрову пианино и принял на себя обязательство доставить его покупателю. При перевозке автомобиль попал под дождь, пианино намокло и было испорчено. Покупатель отказался принять доставленное ему пианино и потребовал возврата денег или доставки другого, исправного инструмента. На своё заявление Петров получил от администрации универсама ответ, в котором указывалось, что Петров, выбрав в магазине пианино и, уплатив за него деньги, стал его собственником и поэтому должен нести последствия порчи инструмента. Петров обратился с иском в суд. В исковом заявлении он просил взыскать с универсама стоимость пианино или взамен предоставить ему холодильник новой модели, поступивший в продажу. Универмаг просил суд обязать Петрова принять купленное им пианино.

В какой момент возникает право собственности у покупателя при продаже вещи с обязательством доставки? Какие последствия наступают в случае отказа покупателя принять купленную вещь или оплатить её стоимость? Имеет ли Петров право отказаться от принятия доставленного пианино и потребовать возврата денег или замены пианино холодильником? ПК-1 У.1

№ 4.

1. Общие требования, предъявляемые к сделкам с недвижимостью. ПК-1 З.1

2. 29 января 2000 года Р. передала принадлежащую ей квартиру в г. Москве Д. по нотариально удостоверенному договору купли-продажи с условием пожизненного содержания Р.

В июне 2000 года Р. обратилась в Преображенский районный суд г. Москвы с иском к Д. о признании такого договора недействительным, ссылаясь на то, что договор заключила, находясь в тяжелом болезненном состоянии.

В апреле 2001 года она направила в тот же суд заявление об изменении предмета иска, в котором просила расторгнуть договор по тем основаниям, что ответчик взятые на себя по договору обязательства по ее содержанию и уходу не выполняет.

11 июля 1997 года Р. умерла.

Определением суда дело было приостановлено до вступления в дело правопреемника истицы.

Как должен был поступить суд, если бы истица не умерла? Допустимо ли правопреемство в правоотношениях по возврату квартиры? Могло ли перейти право требования к Д. по предоставлению содержания и ухода к правопреемнику истицы Р.? Ответ поясните. УК-10 У. 1

№ 5.

1. Виды сделок с недвижимым имуществом. УК-10 З.1

2. Семья Воробьевых состояла из 4 человек: супруги Воробьевы, их сын и дочь. Жилая площадь квартиры, которую они занимали, составляла 33 кв. м и общая – 51 кв. м. В 1994 г. сын Воробьевых женился. Его жена и родившийся год спустя ребенок зарегистрированы в этой же квартире.

Воробьевы решили, что у них есть теперь все основания встать на учет как нуждающиеся в улучшении жилищных условий и получить новую квартиру. В жилищном комитете им объяснили, что действительно они имеют право встать на очередь по улучшению жилищных условий, но в соответствии с действующим законодательством получить квартиру по договору социального найма они не могут. Воробьевы должны будут получить квартиру на иных условиях и заключить другой договор.

Какой договор может быть заключен с лицами, признанными в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий? Какие категории граждан имеют право на заключение с ними договора социального найма? Какие иные возможности улучшения жилищных условий предоставляются действующим законодательством? УК-10. У.2

№6.

1. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. УК-10 3.2

2. Право собственности на недвижимое имущество. Условия и порядок регистрации.

На земельном участке, принадлежащем на праве собственности и предоставленном для строительства жилого дома гр. Сидоров решил пробурить скважину для обеспечения своего хозяйства водой и установить мотор для подъема воды с глубины 25 метров, объясняя это тем, что вода из городского колодца грязная.

Вправе ли гр. Сидоров произвести такие работы на своем земельном участке? В чьей собственности находятся недра и водные объекты? ПК-1 У.1

№ 7.

1. Государственная регистрация права пожизненного владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. ПК-1 3.2

2. Гр. Русаков, имея на праве постоянного бессрочного пользования земельный участок, предоставленный ему для дачного хозяйства в 1982 году, обратился в местную администрацию с заявлением о предоставлении в собственность этого земельного участка. Решением администрации ему было отказано в перерегистрации и предложено заключить договор долгосрочной аренды. Русаков обжаловал действия администрации в суде.

Подлежит ли удовлетворению жалоба Русакова? УК-10 У. 1

№ 8.

1. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Условия и порядок регистрации. УК-10 3.1

2. Пользователи двух соседних земельных участков их приватизировали, после чего собственник одного участка запретил соседу проезд и проход по своей территории. В свою очередь тот закрыл доступ к колодцу, которым до приватизации они пользовались сообща. Свои действия они объяснили тем, что став собственниками земельных участков, они вправе не допускать к ним кого бы то ни было.

Как разрешить возникший спор? Дайте понятие сервитута и порядок его установления. ПК-2 У.2

№ 9.

1. Самовольная постройка. Правовые последствия. УК-10 3.1

2. Группа граждан г. Артема с 1975 года самовольно заняла в пригородной зоне земельные участки, на которых занималась индивидуальным садоводством. В 2004 году администрация г. Артема потребовала освободить земельные участки, так как там планируется строительство коттеджей. Пользователи отказались освободить земельные участки, ссылаясь на то, что почти 30 лет никаких претензий к ним не предъявлялось, земли были бросовые, и они вложили в их улучшение значительные средства, построили домики и имеют право на эти земельные участки.

Как должен быть разрешен спор? Могут ли граждане в сложившейся ситуации оформить права на указанные земли? Что бы вы порекомендовали гражданам? УК-10 У. 1

№ 10.

1. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами. УК-10 3.1

2. Трифонов К.С. обратился к ООО «Деньги Сегодня!» в гражданский суд о признании пунктов договора потребительского займа недействительными, мотивировав свои требования следующими доводами. 19.09.2019 г. между Трифоновым К.С. и ООО «Деньги Сегодня!» заключен договор потребительского займа о предоставлении займа на сумму 50000 рублей, под 146% годовых, сроком возврата до 19.09.2020 года. Согласно п. 4 договора процентная ставка составляет 146% годовых. Согласно п. 12 договора на сумму просроченного долга пени на сумму просроченного долга и процентов начисляются в размере 0,05% в день, начиная с 15 дня. Истец полагает, что действия ответчика по начислению таких процентов и пени противоречат действующему законодательству.

Какое решение должен вынести суд? ПК-1 У.1

№ 11.

1. Процедура и этапы проведения государственной регистрации. ПК-1 3.2

2. Администрацией И-вского района принято постановление от число (указано) месяц (указан) 1994 г. № (указан) «О выдаче свидетельств на право собственности на землю» членам коллектива бывшего колхоза «Н-ский» И-вского района, пенсионерам этого хозяйства, проживающим на его территории и работникам социальной сферы, которым переданы в собственность земельные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером (указан).

В соответствии со списком собственников земельных долей бывшего колхоза «Н-ский» земельные доли площадью 6,5 га предоставлены каждому из 224 человека, в том числе гражданке А. года рождения (указан).

С момента приобретения прав на земельную долю и по настоящее время указанный участник долевой собственности колхоза «Н-ский» на земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером (указан) не распорядилась ею, то есть указанная земельная доля может быть признана не востребовавшей. Собственник земельной доли гражданка А. умерла.

Администрацией О-ского сельского поселения сформирован список лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребовавшими, который опубликован в районной газете, проводилось общее собрание собственников земельных долей колхоза «Н-ский».

Ввиду того, что общее собрание собственников земельных долей не состоялось, постановлением администрации О-ского сельского поселения от

число (указано) месяц (указан) 2000 г. № (указан) утвержден список участников долевой собственности на земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером (указан), земельные доли которых признаны не востребовавшими в количестве 95 не востребовавших земельных долей, в который включена земельная доля гражданки А.

Администрация О-ского сельского поселения И-вского муниципального района М-ской области обратилась в суд с иском к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы России по М-ской области, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по М-ской области о признании права муниципальной собственности на не востребовавшую земельную долю гражданки А.

Какая дополнительная информация нужна для принятия решения по делу? При необходимости сформулируйте («введите») эту информацию (дополнительные данные).

Решите дело. УК-10. У.2

№ 12.

1. Случаи отказа в государственной регистрации. Правовые последствия. УК-10 3.1

2. Акционерное общество "Моторы" выкупило в процессе приватизации по договору купли-продажи земельный участок, на котором размещалось подсобное хозяйство предприятия. Право собственности зарегистрировано в установленном порядке. Для осуществления хозяйственной деятельности общество решило заложить здания и земельный участок подсобного хозяйства предприятия в обеспечение обязательств по кредитному договору. В проведении государственной регистрации договора участка было отказано. Акционерное общество "Моторы" обратилось в суд.

Может ли быть заложен земельный участок, ранее используемый для размещения подсобного хозяйства предприятия? Решите дело. УК-10 У. 1

№ 13.

1. Договор купли-продажи недвижимого имущества. Понятие и общие требования. УК-10 3.2

2. Макарова договорилась с Силкиным о приобретении у него квартиры. Нотариально удостоверенным договором предусматривалось осуществление оплаты в момент подписания договора в присутствии нотариуса. Макарова уплатила обусловленную договором денежную сумму. Когда Макарова обратилась в учреждение юстиции с просьбой зарегистрировать договор, выяснилось, что на день раньше сюда же подал заявление Силкин. В заявлении содержалась просьба не производить регистрацию договора.

Макарова обратилась в суд с требованиями: а) обязать Силкина передать ей приобретенную ею квартиру; б) обязать учреждение юстиции зарегистрировать договор купли-продажи и возместить убытки, причиненные задержкой регистрации. Возражая против исковых требований, Силкин сослался на то, что за время, прошедшее после подписания договора, на рынке жилья резко повысились цены. Поэтому если он передаст квартиру без доплаты, то понесет убытки. Кроме того, Силкин полагает, что договор вообще не считается заключенным. В связи с этим он готов в течение полугода вернуть Макаровой денежную сумму, уплаченную ею при отсутствии законных оснований. Представитель учреждения государственной регистрации обратил внимание суда на то, что учреждение не вправе разрешить этот спор, а потому отказ в регистрации является законным.

Каким должно быть решение суда? ПК-1 У.2

№ 14.

1. Особенности купли-продажи жилых помещений. УК-10 3.1

2. ЗАО «ПАСИФИК» заключило договор купли – продажи судна с АО «Альфа». Администрация порта выдало свидетельство о праве собственности на судно. Договор был подписан от имени продавца ЗАО «ПАСИФИК» Ивановым С.К., не являвшимся генеральным директором этого АО. Вследствие этого договор был оспорен АО «Альфа» по мотивам заключения его неправомерным лицом.

Имел ли Иванов С.К. право подписывать договор купли – продажи от имени продавца, не являясь его генеральным директором?

Какие последствия предусмотрены законом в той ситуации, когда договор купли-продажи был заключен неправомерными лицами?

Что понимается под «неправомерным лицом»? ПК-2 У.2

№ 15.

1. Обмен и мена жилыми помещениями. УК-10 3.1

2. Агрофирма «Никон» заключила договор с АО «Ритм», согласно которому АО «Ритм» обязалось передать агрофирме трактор в обмен на продукцию, наименование, ассортимент и количество которой подлежали дополнительному согласованию в течение десяти дней с момента подписания договора. Общество свои обязанности по передаче трактора выполнило. Поскольку на его предложение о необходимости согласования наименования, ассортимента и количества продукции агрофирма не ответила, и установленный договором для этого срок истек, АО «Ритм» обратилось в суд с иском к агрофирме о взыскании стоимости переданного трактора, убытков, вызванных его доставкой, и процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ. Ответчик против исковых требований возражал, ссылаясь на то, что они не вытекают из содержания договора мены.

О каком виде договоров идет речь? Аргументируйте ответ.

Могут ли к отношениям сторон, связанным с передачей имущества, применяться нормы, регулирующие договор купли-продажи?

Может ли являться действительным договор, заключенный при таких условиях? УК-10 У.

№ 16.

1. Понятие, условия и принципы приватизации жилых помещений. ПК-1 3.1

2. Семья Комаровых проживала в 1-комнатной неприватизированной квартире. В 1990 г. супруги Комаровы (Наталья Сергеевна и Николай Викторович) развелись. Вскоре Комарова Н.С. вышла второй раз замуж, переехала вместе с сыном к мужу в его приватизированную 2-комнатную квартиру жилой площадью 26 кв. м, где они и были прописаны (зарегистрированы). В этой же квартире проживала и мать второго мужа Комаровой Н.С.

В 1995 г. Комаров Н.В. умер от сердечного приступа. После его смерти в квартиру вселился его сын, 19-летний Комаров Р.Н., студент. Одновременно на эту квартиру выдан ордер Жуковой Т.М., которая потребовала выселения Комарова Р.Н. из квартиры, так как считала, что право на эту жилую площадь принадлежит ей.

Возникло ли у Комарова Р.Н. право на освободившуюся квартиру? Является ли выселение мерой ответственности? Каков порядок выселения из жилого помещения? Как должен быть решен спор? УК-10. У.2

№ 17.

1. Понятие и условия приватизации государственных и муниципальных предприятий. УК-10 3.2

2. Лузина А. П. в 2001 г. обратилась в правление СНТ «Березка» с заявлением о принятии ее в члены указанного товарищества и выделении ей земельного участка. Заявление после рассмотрения было удовлетворено, и за ней был закреплен земельный участок № 5. Лузина А. П. на протяжении 17 лет добросовестного владела закрепленным за ней земельным участком и использовала его для выращивания овощей. В 2018 г. Лузина А. П. решила приватизировать участок № 5. Однако регистрирующий орган ответил ей отказом, указав, что по документам этим участком с 1998 г. владеет Юрьев Г. Н. Тогда Лузина А. П. обратилась в органы управления СНТ «Березка», где ей пояснили, что в 2005 г. в архиве случился пожар и все документы, в том числе протокол общего собрания о принятии ее в члены СНТ «Березка» и закреплении за ней земельного участка № 5, сгорели.

Какие действия следует предпринять Лужиной А. П.?

Возможен ли переход права собственности на земельный участок № 5 к Лужиной А. П.? ПК-1 У.2

№ 18.

1. Способы приватизации государственных и муниципальных предприятий. УК-10 3.1

2. Гражданин Семенов решил приватизировать земельный участок, предназначенный для содержания на территории муниципального района межпоселенческих мест захоронения и организации ритуальных услуг.

Может ли администрация города продать земельный участок без объявления цены? ПК- 2 У.1

№19.

1. Условия и принципы приватизации земельных участков. УК-10 3.1

2. Семья Ивановых обратилась в суд с исковым заявлением о приватизации комнаты в общежитии. В течение двух месяцев после вынесения решения суда у Ивановой С. А. родился ребенок.

Возникает ли у ребенка право на приватизацию? УК-10 У. 1

№ 20.

1. Понятие и общие требования к договору аренды недвижимого имущества. ПК-1 3.2

2. ООО "Техстрой" в соответствии с договором аренды от 7 августа 2000 г. владеет в городе П. земельным участком в размере 7,6 га., на котором расположены производственные и административные объекты Общества. На этом участке Обществом с разрешения администрации города П. спроектирован, построен и в октябре 2004 г. сдан в эксплуатацию завод по изготовлению сборных металлоконструкций. Право собственности ООО "Техстрой" на этот объект подтверждается свидетельством от 20 октября 2004 г. о его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В январе 2005 г. ООО "Техстрой" обратилось в администрацию города П. с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок посредством его выкупа в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса РФ, приложив к заявлению кадастровый план земельного участка. Не получив в установленные срок ответа на свое заявление, Общество вторично обратилось в администрацию города П., приложив к заявлению свой проект договора купли-продажи указанного земельного участка. Ответа администрации вновь не последовало.

В мае 2005 г. Общество обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением о понуждении администрации города П. заключить с ООО "Техстрой" договор купли-продажи обозначенного земельного участка в собственность Общества. При рассмотрении дела в арбитражном суде администрация города П. пояснила, что ООО "Техстрой" права на приватизацию земельного участка не имеет, ссылаясь на отсутствие разграничения государственной собственности на землю, а также на то обстоятельство, что завод по производству сборных металлоконструкций не приватизирован Обществом, а вновь построен на земельном участке.

Имеет ли ООО «Техстрой» право на выкуп земельного участка в собственность? Просьба обосновать решение арбитражного суда. УК-10 У. 1

№ 21.

1. Права и обязанности сторон договора аренды недвижимого имущества. ПК-1 3.1

2. Акционерное общество «Полет» арендовало у жилищно-строительного кооператива (ЖСК) подвальное помещение для размещения торгового склада. Через месяц из-за неисправностей канализационных труб, находившихся в подвале, оно оказалось залитым, и арендатору был причинен материальный ущерб в сумме 1 млн руб. Акционерное общество обратилось к ЖСК с требованием о возмещении ущерба. Арендодатель отказался удовлетворить это требование, ссылаясь на то, что подвальное помещение находилось во владении и пользовании арендатора и ЖСК не мог знать о неисправностях канализационных труб.

Как следует решить спор? УК-10. У.2

№ 22.

1. Особенности аренды зданий и сооружений. УК-10 3.2

2. Акционерным обществом был заключен с собственником здания договор, на основании которого общество получило право использовать крышу данного здания для размещения рекламы. По истечении установленного срока действия этого договора собственник отказал акционерному обществу в заключении договора на новый срок, заключив аналогичный договор с другим лицом. Акционерное общество, полагая, что заключенный между ним и собственником договор является договором аренды крыши здания, на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации обратилось в арбитражный суд с иском о переводе на себя прав и обязанностей по второму договору. В исковом заявлении общество указало, что в течение двух лет устанавливало на крыше свои рекламные щиты и добросовестно исполняло обязательство по внесению платежей. Суд отказал в удовлетворении иска, признав не подлежащей применению статью 621 ГК РФ. При этом в решении суда было отмечено, что правоотношения, возникшие между сторонами и связанные с использованием истцом для рекламных целей крыши здания, принадлежащего ответчику на праве собственности, не являются арендными и, следовательно, не могут регулироваться правилами главы 34 ГК РФ.

Как разрешить данный спор? Какое разъяснение должен дать суд? ПК-2 У.1

№ 23.

1. Специфика аренды земельных участков и участков лесного фонда. УК-10 3.1

2. Представитель ООО «Мягкая мебель» обратился к адвокату за юридической консультацией со следующими вопросами. ООО «Мягкая мебель» в связи с расширением производства желает взять участок лесного фонда в пользования или аренду для вырубki леса.

Каков порядок предоставления земельного участка лесного фонда и получение лицензии на вырубку леса? Куда следует обратиться? Дайте юридическую консультацию представителю ООО «Мягкая мебель». УК-10 У. 1

№ 24.

1. Понятие и содержание рентного договора. ПК-1 3.1

2. Инвалид Лукашенко, 75 лет, по договору пожизненной ренты передала Шеремету в собственность бревенчатый дом бесплатно. Согласно договору пожизненная рента устанавливалась в пользу Лукашенко и двух ее сестер: Веры, 80 лет, и Надежды, 82 лет, и должна была выплачиваться каждой в сумме, равной минимальному размеру оплаты труда в течение их жизни. Через два года Надежда умерла, а вскоре во время грозы в телевизионную антенну, установленную Шереметом над домом без громоотвода, ударила молния. Дом загорелся и полностью сгорел. Шеремет прекратил платить ренту. Тогда Лукашенко подала в суд иск, в котором просила суд расторгнуть договор пожизненной ренты и обязать Шеремета выплатить ей стоимость сгоревшего дома.

В какие сроки должна выплачиваться пожизненная рента? Увеличивается ли сумма пожизненной ренты в течение жизни ее получателя? К кому переходит право на получение доли ренты умершей сестры Лукашенко? Прекращается ли договор пожизненной ренты с гибелью дома? Имеет ли значение наличие или отсутствие вины Шеремета в гибели дома для решения вопроса о прекращении договора пожизненной ренты? Правомерен ли иск Лукашенко к Шеремету? УК-10. У.2

№ 25.

1. Виды рентных договоров. УК-10 3.1

2. А.П. Святкина заключила договор ренты с АО «Спектр», согласно которому получательница обязалась передать плательщику в собственность 2-хкомнатную квартиру, а последний – ежемесячно выплачивать Святкиной сумму в размере 8 000 рублей через 2 года, в течение которого АО «Спектр» добросовестно исполнило свои обязанности, Святкина умерла вследствие тяжелой болезни. АО «Спектр» преступило к оформлению соответствующих документов в целях продажи квартиры А.П. Святкиной. Однако впоследствии выяснилось, что договор между сторонами не был подвергнут государственной регистрации.

Является ли действительным договор ренты, не зарегистрированный соответствующим образом?

В каких случаях договор ренты подлежит государственной регистрации? ПК-2 У.2

6.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

Процедура оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности обучающихся по дисциплине «Сделки с недвижимостью» основана на использовании Положения о балльной и рейтинговой системах оценивания, принятой в институте, и технологической карты дисциплины.

№ п/п	Показатели оценивания	Шкала оценивания
Текущий контроль		
1	Посещение и работа на лекционных и практических занятиях (собеседование, контрольная работа, круглый стол и дискуссия)	0-35
2	Письменное задание (реферат)	0-25
3	Практическое задание (кейс)	0-50
<i>Итого текущий контроль</i>		75
Промежуточная аттестация		
4	Итоговая работа	25
<i>Итого промежуточная аттестация</i>		25
ИТОГО по дисциплине		100

Максимальное количество баллов по дисциплине – 100.

Максимальное количество баллов по результатам текущего контроля – 75.

Максимальное количество баллов на экзамене – 25.

Уровень подготовленности обучающегося соответствует трехуровневой оценке компетенций в зависимости от набранного количества баллов по дисциплине.

	Уровень овладения		
	Пороговый уровень	Продвинутый уровень	Превосходный уровень
Набранные баллы	50-69	70-85	86-100

Шкала итоговых оценок успеваемости по дисциплине «Сделки с недвижимостью» соответствует Положению о балльной и рейтинговой системах оценивания и отражена в технологической карте дисциплины.

Зачёт

Количество баллов	Оценка
50-100	зачтено
0-49	не зачтено

Экзамен

Количество баллов	Оценка
86-100	отлично
70-85	хорошо
50-69	удовлетворительно
0-49	неудовлетворительно

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Матвеева, М. А. Правовое регулирование управления недвижимостью: учебное пособие: [16+] / М. А. Матвеева, Э. А. Шаряпова. – Москва; Берлин: Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365>

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

Дополнительная литература:

1. Крашенинников П. В. Жилищное право [Электронный ресурс]: монография. - Москва: Статут, 2020. - 432 с. – Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=601401>

2. Земельное право: учебник / Н. Д. Эриашвили, Р. М. Ахмедов, Н. А. Волкова [и др.]; под ред. Н. А. Волковой, Р. М. Ахмедовой; Московский университет МВД России им. В.Я. Кикотя. – 9-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юнити-Дана: Закон и право, 2019. – 375 с.: табл., схем. – Режим доступа: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=692144>

8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО- ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ", НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Информационные ресурсы образовательной организации:

1. <http://www.garant.ru/> - Справочная правовая система «Гарант».
2. <http://президент.рф> - Сайт Президента Российской Федерации.
3. <http://rostrud.ru> - Федеральная служба по труду и занятости.
4. <http://www.vsrf.ru> - Сайт Верховного Суда Российской Федерации.
5. <http://www.sibit.sano.ru/> - официальный сайт образовательной организации.

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

В процессе изучения учебной дисциплины «Сделки с недвижимостью» следует:

1. Ознакомиться с рабочей программой дисциплины. Рабочая программа содержит перечень разделов и тем, которые необходимо изучить, планы лекционных и семинарских занятий, вопросы к текущей и промежуточной аттестации, перечень основной, дополнительной литературы и ресурсов информационно-коммуникационной сети «Интернет» и т.д.

2. Ознакомиться с календарно-тематическим планом самостоятельной работы обучающихся.

3. Посещать теоретические (лекционные) и практические (семинарские) занятия, лабораторные работы.

4. При подготовке к практическим (семинарским) занятиям, а также при выполнении самостоятельной работы следует использовать методические указания для обучающихся.

Учебный план курса «Сделки с недвижимостью» предполагает в основе изучения дисциплины использовать лекционный материал и основные источники литературы, а в дополнение – практические занятия.

Кроме традиционных лекций и практических занятий (перечень и объем которых указаны) целесообразно в процессе обучения использовать и активные формы обучения.

Примерный перечень активных форм обучения:

- 1) беседы и дискуссии;
- 2) кейсы и практические ситуации;
- 3) индивидуальные творческие задания;
- 4) творческие задания в группах;
- 5) практические работы.

На лекциях студенты должны получить систематизированный материал по теме занятия: основные понятия и положения, классификации изучаемых явлений и процессов, алгоритмы и методики организации дисциплины и т.д.

Практические занятия предполагают более детальную проработку темы по каждой изучаемой проблеме, анализ теоретических и практических аспектов дисциплины. Для этого разработаны подробные вопросы, обсуждаемые на семинарских занятиях, практические задания, темы рефератов и тесты. При подготовке к семинарским занятиям следует акцентировать внимание на значительную часть самостоятельной практической работы студентов.

Для более успешного изучения курса преподавателю следует постоянно отсылать студентов к учебникам, периодической печати. Освоение всех разделов курса предполагает приобретение студентами навыков самостоятельного анализа инструментов и механизмов дисциплины, умение работать с научной литературой.

Основная учебная литература, представленная учебниками и учебными пособиями, охватывает все разделы программы по дисциплине «Сделки с недвижимостью». Она изучается студентами в процессе подготовки к практическим занятиям, зачету. Дополнительная учебная литература рекомендуется для самостоятельной работы по подготовке к семинарским и практическим занятиям, при написании рефератов.

При изучении курса наряду с овладением студентами теоретическими положениями курса уделяется внимание приобретению практических навыков с тем, чтобы они смогли успешно применять их в своей профессиональной деятельности.

10. СОВРЕМЕННЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ И ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПРАВОЧНЫЕ СИСТЕМЫ

При подготовке и проведении учебных занятий по дисциплине студентами и преподавателями используются следующие современные профессиональные базы данных и информационно-справочные системы:

1. Электронная библиотечная система «Университетская библиотека онлайн» (договор № 109-08/2021 на оказание услуг по предоставлению доступа к электронным изданиям базовой коллекции ЭБС «Университетская библиотека онлайн» от 01 сентября 2021 г. (<http://www.biblioclub.ru>).

2. Интегрированная библиотечно-информационная система ИРБИС64 (договор № С 2-08 - 20 о поставке научно-технической продукции – Системы Автоматизации Библиотек ИРБИС64 – от 19 августа 2020 г., в состав которой входит База данных электронного каталога библиотеки СИБИТ Web-ИРБИС 64 (<http://lib.sano.ru>).

3. Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дополнительное соглашение №1 к договору № 11/01-09 от 01.09.2009).

4. Электронная справочная система ГИС Омск.

11. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, НЕОБХОДИМОЕ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Для проведения учебных занятий по дисциплине используются следующие помещения, оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения:

Наименование учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность оборудованием и техническими средствами обучения
Мультимедийная учебная аудитория № 102 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации	Учебная мебель (17 столов, 42 стула, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя). Мультимедийное демонстрационное оборудование (проектор, экран, компьютер с выходом в Интернет, аудиокolonки - 2шт.). Программное обеспечение: Microsoft Windows 8.1 (32) Professional Russian. ID продукта 00261-80356-95595-AA367 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office Standart 2007 Win32 Russian, Number License 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Adobe Acrobat Reader, лицензия freeware; Kaspersky Endpoint Security - Russian Edition, лицензия № 1356-181109-064939-827-947 (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); Skype, версия 8.65 (свободно распространяемое ПО, иностранный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.
Учебная аудитория № 201 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации	Учебная мебель (20 столов, 40 стульев, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя). Учебно-наглядные пособия. Тематические иллюстрации
Учебная аудитория № 202 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации	Учебная мебель (17 столов, 34 стула, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя). Учебно-наглядные пособия. Тематические иллюстрации
Учебный зал судебных заседаний № 204 для проведения занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации	Учебная мебель (стол для судей 1 шт., стол для стороны защиты 1 шт., стол для стороны обвинения 1 шт., стол секретаря судебного заседания 1 шт., трибуна для заслушивания свидетелей и обвиняемого 1 шт., 40 кресел с пюпитром, ограждения 2 шт.). Техническое оснащение (монитор). Флаг Российской Федерации (полотнище флага на древке на напольном флагштоке), герб Российской Федерации (44x50), мантия судьи 1 шт.

<p>Мультимедийная учебная аудитория № 210 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации</p>	<p>Учебная мебель (36 столов, 74 стула, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя). Мультимедийное демонстрационное оборудование (проектор, экран, компьютер с выходом в Интернет, аудиокolonки - 5шт.) Программное обеспечение: Microsoft Windows XP Professional Russian, Number License: 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office Standart 2007 Win32 Russian, Number License 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Consultant Plus - Договор 11/01-09 от 01.09.2009 г. Доп.соглашение №1 (автопродлонгация) (коммерческая лицензия, отечественный производитель); Adobe Acrobat Reader, лицензия freeware; (свободно распространяемое ПО, иностранный производитель) Kaspersky Endpoint Security - Russian Edition, лицензия № 1356-181109- 064939-827-947 (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); 2GIS, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, отечественный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.</p>
<p>Мультимедийная учебная аудитория № 211 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации</p>	<p>Учебная мебель (27 столов, 54 стула, маркерная доска, трибуна, стол и стул преподавателя). Мультимедийное демонстрационное оборудование (проектор, экран, компьютер с выходом в Интернет, аудиокolonки - 5шт.) Программное обеспечение: Microsoft Windows XP Professional Russian, Number License: 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office Standart 2007 Win32 Russian, Number License 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Consultant Plus - Договор 11/01-09 от 01.09.2009 г. Доп.соглашение №1 (автопродлонгация); (коммерческая лицензия, отечественный производитель); Adobe Acrobat Reader, лицензия freeware; Kaspersky Endpoint Security - Russian Edition, лицензия № 1356-181109-064939-827-947 (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); 2GIS, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, отечественный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.</p>

Учебная аудитория № 301 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации	Учебная мебель (15 столов, 30 стульев, доска, трибуна, стол и стул преподавателя). Учебно-наглядные пособия. Тематические иллюстрации
Учебная аудитория № 302 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации	Учебная мебель (15 столов, 30 стульев, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя). Учебно-наглядные пособия. Тематические иллюстрации
Учебная аудитория № 303 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации	Учебная мебель (15 столов, 30 стульев, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя). Учебно-наглядные пособия. Тематические иллюстрации
Мультимедийная учебная аудитория № 304 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации	Учебная мебель (22 стола, 44 стула, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя). Мультимедийное оборудование (проектор, экран, компьютер с выходом в Интернет, колонки - 2 шт.). Учебно-наглядные пособия. Тематические иллюстрации. Программное обеспечение: Microsoft Windows 10 домашняя для одного языка, ID продукта: 00327-30584-64564- ААОЕМ; (коммерческая лицензия, иностранный производитель) Microsoft Office Standart 2007 Win32 Russian, Number License 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Consultant Plus - Договор 11/01 - 09 от 01.09.2009 г. Доп.соглашение №1 (автопродлонгация) (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); Adobe Acrobat Reader, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, иностранный производитель); Kaspersky Endpoint Security - Russian Edition, лицензия № 1356-181109-064939-827-947; 2GIS, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, отечественный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.

<p>Лаборатория социально-гуманитарных дисциплин № 307 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий и лабораторных работ), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации.</p>	<p>Учебная мебель (26 столов, 52 стула, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя). Мультимедийное оборудование (проектор, экран, компьютер с выходом в Интернет, колонки - 2 шт.). Учебно-наглядные пособия. Тематические иллюстрации. Программное обеспечение: Microsoft Windows 7 Professional Russian, Number License: 61555010 OPEN 91563139ZZE1502 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office Standart 2007 Win32 Russian, Number License 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Consultant Plus - Договор 11/01 - 09 от 01.09.2009 г. Доп.соглашение №1 (автопродлонгация) (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); Adobe Acrobat Reader, лицензия freeware; Kaspersky Endpoint Security – Russian Edition, лицензия № 1356-181109-064939-827-947 (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); 2GIS, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, отечественный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.</p>
<p>Мультимедийная учебная аудитория № 312 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации</p>	<p>Учебная мебель (50 столов, 100 стульев, доска маркерная, трибуна, стол и стул преподавателя); Мультимедийное оборудование (проектор, экран, компьютер, колонки - 2 шт.). Учебно-наглядные пособия. Тематические иллюстрации. Программное обеспечение: Microsoft Windows XP Professional Russian, Number License: 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office Standart 2007 Win32 Russian, Number License 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Consultant Plus - Договор 11/01-09 от 01.09.2009 г. Доп.соглашение №1 (автопродлонгация); Adobe Acrobat Reader, лицензия freeware; Kaspersky Endpoint Security - Russian Edition, лицензия № 1356-181109-064939-827-947 (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); 2GIS, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, отечественный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.</p>

<p>Мультимедийная учебная аудитория № 422 для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа (практических занятий), групповых консультаций, индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, государственной итоговой аттестации</p>	<p>Учебная мебель (18 столов, 36 стульев, доска маркерная, трибуна, шкаф, стол и стул преподавателя). Мультимедийное демонстрационное оборудование (интерактивная доска, компьютер с выходом в интернет, 2 аудиокolonки). Программное обеспечение: Microsoft Windows 8 Professional Russian, Number License: 61555010 OPEN 91563139ZZE1502 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office Standart 2007 Win32 Russian, Number License 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Consultant Plus - Договор 11/01 -09 от 01.09.2009 г. Доп.соглашение №1 (автопродлонгация) (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); Adobe Acrobat Reader, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, иностранный производитель); Kaspersky Endpoint Security - Russian Edition, лицензия № 1356-181109-064939-827-947; 2GIS, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, отечественный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.</p>
<p>Аудитория № 420 помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования - компьютерного оборудования и хранения элементов мультимедийных лабораторий</p>	<p>Мебель (4 стола, 4 стула, стеллажи), 4 персональных компьютера для системного администратора, ведущего специалиста информационного отдела, инженера-электронщика, 10 серверов. Паяльная станция, стеллаж, 15 планшетных компьютеров, наушники для лингафонного кабинета, запасные части для компьютерного оборудования.</p>
<p>Аудитория № 003 помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования</p>	<p>Станок для сверления, угловая шлифовальная машина, наборы слесарных инструментов для обслуживания учебного оборудования, запасные части для столов и стульев. Стеллаж, материалы для сопровождения учебного процесса.</p>

<p>Аудитория для самостоятельной работы студентов № 305 помещение для самостоятельной работы обучающихся, научно-исследовательской работы обучающихся, курсового проектирования (выполнения курсовых работ)</p>	<p>Учебная мебель (10 столов одноместных, 3 круглых стола, 27 стульев, доска маркерная, доска информационная, трибуна, стеллаж - 2 шт., стол и стул преподавателя). Мультимедийное оборудование (проектор, экран, компьютер с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Института, колонки - 2 шт.). Ноутбук DELL - 8 шт. Ноутбук HP - 2 шт. Персональный компьютер - 1 шт. СПС «Консультант Плюс». Программное обеспечение: Microsoft Windows 10 Pro Russian, Number License: 69201334 OPEN 99384269ZZE1912 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office 2016 standart Win64 Russian, Number License 67568455 OPEN 97574928ZZE1810 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Consultant Plus - Договор 11/01-09 от 01.09.2009 г. Доп.соглашение №1 (автопродлонгация); Adobe Acrobat Reader, лицензия freeware (свободно распространяемое ПО, иностранный производитель); Kaspersky Endpoint Security – Russian Edition, лицензия № 1356-181109-064939-827-947; (коммерческая лицензия, отечественный производитель ПО); 2GIS, лицензия freeware. (свободно распространяемое ПО, отечественный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.</p>
<p>Аудитория для самостоятельной работы студентов № 413 библиотека (читальный зал), помещение для самостоятельной работы обучающихся, научно-исследовательской работы обучающихся, курсового проектирования (выполнения курсовых работ)</p>	<p>Учебная мебель (9 столов, 23 стула, мягкая зона). Персональные компьютеры с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Института - 6 шт. Программное обеспечение: Microsoft Windows 8.1 Pro Russian, Number License: 63726920 OPEN 91563139ZZE1502 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Windows 10 Pro Number License 67568455 OPEN 97574928ZZE1810 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office 2007 standart Win32 Russian, Number License 42024141 OPEN 61960499ZZE0903 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Microsoft Office Standart 2019 Number License 67568455 OPEN 97574928ZZE1810 (коммерческая лицензия, иностранный производитель); Consultant Plus (коммерческая лицензия, отечественный производитель); Adobe Acrobat Reader (свободно распространяемое ПО, иностранный производитель); Kaspersky Endpoint Security - Russian Edition, лицензия № 1356-181109-064939-827-947 (коммерческая лицензия, отечественный производитель); 2GIS (свободно распространяемое ПО, отечественный производитель). Обеспечен доступ к сети Интернет и в электронную информационно-образовательную среду организации.</p>

Для проведения учебных занятий по дисциплине используются следующие комплекты лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Наименование	Основание	Описание
2GIS	Freeware	Электронная справочная система ГИС Омск
Consultant Plus	Доп.соглашение №1 к договору № 11/01-09 от 01.09.2009	ЭСС Консультант+
Microsoft Office Professional Plus 2013	Open License 62668528	Пакет электронных редакторов
Microsoft Office Standard 2016	Open License 66020759	Пакет электронных редакторов
Microsoft Office Standard 2013	Open License 637269920	Пакет электронных редакторов
Microsoft Office Standard 2007	Open License 42024141	Пакет электронных редакторов
Microsoft Project 2010	Акт № ГАРТ0006235 от 25.04.2012 г	Пакет электронных редакторов
Notepad ++	Freeware	Пакет электронных редакторов
OpenOffice 4.1.1	Freeware	Пакет электронных редакторов
Adobe Acrobat Reader	Freeware	Пакет программ для создания и просмотра электронных публикаций в формате PDF

12. СРЕДСТВА АДАПТАЦИИ ПРЕПОДАВАНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ К ПОТРЕБНОСТЯМ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ И ИНВАЛИДОВ

В случае необходимости, обучающимся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов (по заявлению обучающегося) могут предлагаться одни из следующих вариантов восприятия информации с учетом их индивидуальных психофизических особенностей, в том числе с применением электронного обучения и дистанционных технологий:

- для лиц с нарушениями зрения: в печатной форме увеличенным шрифтом; в форме электронного документа; в форме аудиофайла (перевод учебных материалов в аудиоформат); в печатной форме на языке Брайля; индивидуальные консультации с привлечением тифлосурдопереводчика; индивидуальные задания и консультации.

- для лиц с нарушениями слуха: в печатной форме; в форме электронного документа; видеоматериалы с субтитрами; индивидуальные консультации с привлечением сурдопереводчика; индивидуальные задания и консультации.

- для лиц с нарушениями опорнодвигательного аппарата: в печатной форме; в форме электронного документа; в форме аудиофайла; индивидуальные задания и консультации.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предусматривается использование технических средств, необходимых им в связи с их индивидуальными особенностями. Эти средства могут быть предоставлены вузом или могут использоваться собственные технические средства. Проведение процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья допускается с использованием дистанционных образовательных технологий.

При необходимости инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на выполнение заданий текущего контроля. Процедура проведения промежуточной аттестации для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и обучающихся инвалидов устанавливается с учётом индивидуальных психофизических особенностей. Промежуточная аттестация может проводиться в несколько этапов.

Технологическая карта дисциплины

Наименование дисциплины	Сделки с недвижимостью
Количество зачетных единиц	3
Форма промежуточной аттестации	Зачет

№	Виды учебной деятельности студентов	Форма отчетности	Баллы (максимум)
Текущий контроль			
1	Посещение и работа на лекционных и практических занятиях (собеседование, контрольная работа, круглый стол и дискуссия)		
2	Выполнение письменного задания (реферат)	Письменная работа	
3	Выполнение практического задания (кейс)	Письменная работа	
Промежуточная аттестация			
4	Выполнение итоговой работы	Итоговая работа, тест	
Итого по дисциплине:			100

« ____ » _____ 20__ г.

Преподаватель _____ / _____

(уч. степень, уч. звание, должность, ФИО преподавателя) Подпись

Письменная работа – реферат

Цели и задачи реферата.

Целью работы является обобщение и систематизация теоретического материала в рамках исследуемой проблемы.

В процессе выполнения работы решаются следующие *задачи*:

1. Формирование информационной базы:

- анализ точек зрения зарубежных и отечественных специалистов в области дисциплины;
- конспектирование и реферирование первоисточников в качестве базы для сравнения, противопоставления, обобщения;
- анализ и обоснование степени изученности исследуемой проблемы;
- подготовка библиографического списка исследования.

2. Формулировка актуальности темы:

- отражение степени важности исследуемой проблемы в современной теории и практике;
- выявление соответствия задачам теории и практики, решаемым в настоящее время;
- определение места выбранной для исследования проблемы в дисциплине.

3. Формулировка цели и задач работы:

- изложение того, какой конечный результат предполагается получить при проведении теоретического исследования;
- четкая формулировка цели и разделение процесса ее достижения на этапы;
- выявление особенностей решения задач (*задачи* – это те действия, которые необходимо предпринять для достижения поставленной в работе цели).

В результате написания *реферата* обучающийся изучает и анализирует информационную базу с целью установления теоретических зависимостей, формулирует понятийный аппарат, определяет актуальность, цель и задачи работы.

Обязательными составляющими элементами *реферата* являются:

- титульный лист;
- содержание;
- введение;
- основное содержание, разделенное на разделы (параграфы, пункты, подпункты), расположенные и поименованные согласно плану; в них аргументировано и логично раскрывается избранная тема в соответствии с поставленной целью; обзор литературы; описание применяемых методов, инструментов, методик, процедур в рамках темы исследования; анализ примеров российского и зарубежного опыта, отражающих тему исследования и т.д..
- заключение;
- список использованных источников;
- приложения.

Требования к оформлению письменных работ представлены в Методических указаниях к содержанию, оформлению и критериям оценивания письменных, практических и курсовых работ, утвержденных решением Научно-методического совета (протокол № 8 от 07.06.2018 г.).

Номер темы для выполнения реферата определяется по первой букве фамилии студента.

Номер темы для выполнения реферата определяется по таблице:

Первая буква фамилии студента	№ темы реферата
А	1
Б	2
В	3
Г	4
Д	5
Е, Ё	6
Ж, З	7
И, К	8
Л	9
М	10
Н	11
О	12
П	13
Р	14
С	15
Т	16
У	17
Ф	18
Х	19
Ц	20
Ч	21
Ш	22
Щ	23
Э	24
Ю, Я	25

Примерная тематика рефератов:

1. Понятие недвижимости.
2. Основные классификации недвижимого имущества.
3. Источники правового регулирования права недвижимости.
4. Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.
5. Основания государственной регистрации и отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Понятие договора купли-продажи недвижимости в современном российском праве.
7. Предмет и существенные условия договора купли-продажи недвижимости.
8. Система норм, регулирующих аренду недвижимого имущества.
9. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений.
10. Общая характеристика договора аренды земельных участков.
11. Правовое регулирование арендной платы по договору аренды недвижимости.
12. Сделки с предприятиями как имущественными комплексами.
13. Доверительное управление недвижимостью.
14. Ипотека (залог недвижимости).
15. Договор долевого участия в строительстве.
16. Договор купли-продажи жилого помещения.
17. Договор дарения жилого помещения.

18. Договор мены жилыми помещениями.
19. Договор пожизненного содержания с иждивением.
20. Вопросы недвижимости в практике Верховного Суда Российской Федерации.
21. Вопросы недвижимости в практике Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.
22. Земельный участок как объект недвижимого имущества.
23. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.
24. Особенности продажи предприятия как имущественного комплекса при несостоятельности (банкротстве) коммерческой организации.
25. Сделки с объектами незавершенного строительства.

Тест «Сделки с недвижимостью»

№ п/п	Содержание вопроса	Варианты ответа
1.	По договору постоянной ренты обязанности возлагаются	А) только на плательщика ренты. Б) только на получателя ренты. В) на любую сторону в зависимости от условий договора. Г) нет правильного ответа.
2.	Правоустанавливающим документом на жилое помещение является:	А) передаточный акт. Б) договор купли-продажи. В) свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение. Г) нотариальная запись.
3.	Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента:	А) подписания сторонами передаточного акта. Б) подписания сторонами договора и оплаты стоимости предприятия. В) государственной регистрации указанного права. Г) все ответы верны.
4.	Государственная регистрация ипотеки осуществляется	А) по месту проживания заемщика. Б) по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки. В) по месту нахождения залогодержателя. Г) все ответы верны.
5.	По договору найма жилого помещения наймодатель обязуется предоставить нанимателю жилое помещение	А) владение и пользование. Б) владение и распоряжение. В) владение, пользование и распоряжение. Г) пользование и распоряжение.
6.	На какой срок может быть заключен договор ренты:	А) срок не ограничен. Б) на период жизни плательщика ренты. В) на 30 лет с момента заключения договора. Г) на 10 лет с момента заключения договора.
7.	Какие выделяют формы организации купли-продажи?	А) индивидуальная сделка, аукцион. Б) индивидуальная сделка, тендер. В) индивидуальная сделка, публичные торги. Г) все ответы верны.
8.	Способ продажи, предусматривающий предложение покупателем максимальной цены при условии выполнения им по отношению к объекту определенных обязательств	А) аукцион. Б) тендер. В) конкурс. Г) нет правильного ответа.
9.	Право залога недвижимости возникает:	А) с момента заключения договора об ипотеке. Б) с момента государственной регистрации. В) при передаче залогодержателю имущества. Г) все ответы верны.

10.	Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые	А) арендодателю не были известны во время заключения договора аренды. Б) были оговорены при заключении договора аренды. В) частично препятствуют пользованию им, если он не знал об этом при заключении договора аренды. Г) нет правильного ответа.
11.	Договор пожизненного содержания с иждивением — это договор, по которому:	А) получатель ренты - гражданин передает принадлежащую ему недвижимость в собственность плательщика ренты, обязанного осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина или указанного им третьего лица. Б) получатель ренты – гражданин передает принадлежащее ему недвижимое имущество в хозяйственное ведение плательщика ренты, обязанного пожизненно его содержать. В) плательщик ренты безвозмездно предоставляет гражданину –получателю ренты ежемесячно определенную денежную сумму. Г) нет правильного ответа.
12.	Государственной регистрации подлежат сделки:	А) с недвижимым имуществом. Б) юридических лиц между собой. В) индивидуального предпринимателя с гражданином. Г) юридического лица с гражданином.
13.	Для отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника такого помещения, требуется:	А) согласие самих несовершеннолетних членов семьи. Б) согласие органа опеки и попечительства. В) согласие органов, регистрирующих переход права собственности. Г) согласие нотариуса.
14.	По договору продажи предприятия, как правило, не подлежат передаче покупателю:	А) долги предприятия. Б) право на фирменное наименование. В) право на товарный знак, знак обслуживания. Г) права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующим видом деятельности.
15.	Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе:	А) инвентаризации предприятия. Б) аудиторской проверки предприятия. В) передаточного акта. Г) размера уставного фонда предприятия.
16.	Договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, совершается в:	А) устной форме. Б) простой письменной форме. В) письменной форме с последующей государственной регистрацией. Г) нотариальной форме с последующей государственной регистрацией.
17.	При аренде недвижимого имущества каждая из сторон	А) один месяц. Б) два месяца.

	вправе отказаться от договора, если срок договора аренды не определен, предупредив другую сторону за:	В) три месяца. Г) шесть месяцев.
18.	Решение об обмене жилого помещения в пределах одного населенного пункта действительно в течение:	А) четырнадцати дней. Б) одного месяца. В) двух месяцев. Г) трех месяцев.
19.	Какие из перечисленных способов приобретения права собственности на недвижимость относят к первоначальным	А) наследование. Б) сделки об отчуждении имущества. В) приобретательная давность. Г) всё вышеперечисленное.
20.	Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, в случае нарушения договора ренты несет с ним:	А) солидарную ответственность. Б) ответственность по правилам суброгации. В) долевую. Г) субсидиарную ответственность.
21.	С заявлением о государственной регистрации договора аренды может обратиться:	А) только арендатор. Б) арендодатель. В) одна из сторон договора аренды земельного участка. Г) правильного ответа нет.
22.	Государственная регистрация договора аренды земельного участка:	А) не требует наличия кадастрового плана земельного участка. Б) наличие кадастрового плана земельного участка обязательно. В) наличия кадастрового плана земельного участка необходимо только при сдаче в аренду части земельного участка. Г) правильного ответа нет.
23.	В случае отчуждения плательщиком ренты недвижимого имущества, переданного ему под выплату ренты:	А) обязательства плательщика переходят на приобретателя имущества. Б) обязательства плательщика не переходят на приобретателя имущества. В) договор ренты расторгается по требованию получателя ренты. Г) договор ренты расторгается по требованию приобретателя имущества.
24.	К недвижимым вещам относятся:	А) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей. Б) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. В) жилые и нежилые помещения. Г) всё вышеперечисленное.
25.	Приватизация каких объектов недвижимости запрещена:	А) коммунальной квартиры, комнаты в коммунальной квартире. Б) общежития. В) все вышеперечисленное. Г) нет правильного варианта ответа.
26.	Государственная регистрация сервитута земельного участка:	А) предполагает наличие кадастрового плана земельного участка.

		<p>Б) кадастровый план земельного участка не требуется, если сервитут относится ко всему земельному участку.</p> <p>В) не требует наличия кадастрового плана земельного участка.</p> <p>Г) нет правильного варианта ответа.</p>
27.	Частный жилищный фонд включает в себя часть жилищного фонда, находящуюся:	<p>А) в республиканской собственности.</p> <p>Б) в коммунальной собственности.</p> <p>В) в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности.</p> <p>Г) в собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности.</p>
28.	Государственная регистрация ипотеки проводится:	<p>А) на основании заявления залогодателя или залогодержателя после государственной регистрации - вещных прав залогодателя на недвижимое имущество.</p> <p>Б) только на основании заявления залогодателя после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество.</p> <p>В) на основании заявления залогодателя или залогодержателя.</p> <p>Г) нет правильного варианта ответа.</p>
29.	Государственная регистрация	<p>А) носит закрытый характер;</p> <p>Б) носит открытый характер.</p> <p>Г) нет правильного варианта ответа.</p> <p>В) носит общий характер</p>
30.	Договор найма жилого помещения является договором:	<p>А) реальный, односторонний, возмездный.</p> <p>Б) консенсуальный, возмездный, двусторонний.</p> <p>В) консенсуальный, односторонний, возмездный.</p> <p>Г) реальный, двусторонний, возмездный.</p>
31.	Результат взаимодействия конкретного варианта землепользования и экономической среды по крайней мере на четырех уровнях	<p>А) ситус</p> <p>Б) сервитут</p> <p>Г) сбор</p> <p>В) нет правильного варианта ответа.</p>
32.	Заявление на приватизацию жилья должно подаваться лично с	<p>А) С 18 лет</p> <p>Б) С 14 лет</p> <p>В) С 16 лет</p> <p>Г) С 21 года</p>
33.	При передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательств плательщика ренты:	<p>А) вправе потребовать заключения договора поручительства.</p> <p>Б) вправе потребовать предоставления гарантии.</p> <p>В) приобретает право залога на это имущество.</p> <p>Г) получает задаток в счет причитающихся рентных платежей.</p>
34.	Какие сделки вправе самостоятельно совершать	<p>А) вправе потребовать заключения договора поручительства.</p>

	гражданин, ограниченный судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами?	Б) распоряжаться своим заработком, стипендией, иными доходами. В) вносить вклады в кредитные учреждения и распоряжаться ими. Г) нет правильного ответа
35.	Возможно ли приватизировать жилое помещение только на несовершеннолетнего ребёнка?	А) возможно только с согласия родителей Б) невозможно ни при каких условиях В) возможно в любом случае Г) возможно с разрешения органов опеки и попечительства
36.	Граждане, ухудшившие свои жилищные условия путем разрушения, порчи, обмена, раздела жилого помещения, не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с момента совершения таких действий в течение:	А) одного года. Б) трех лет. В) пяти лет. Г) семи лет.
37.	Каким документом оформляется передача недвижимого имущества?	А) доверенностью. Б) договором купли-продажи. В) передаточным актом. Г) невозможно ни при каких условиях.
38.	Когда сделка считается зарегистрированной, а право собственности возникшим?	А) с момента приёма документов на государственную регистрацию прав. Б) с момента выдачи свидетельства о государственной регистрации прав и правоустанавливающих документов с отметкой о государственной регистрации. В) с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав. Г) с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав.
39.	Кто должен обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности по договору продажи?	А) продавец. Б) покупатель. В) любое физическое лицо. Г) нет правильного ответа.
40.	Договор найма жилого помещения заключается в:	А) устной форме. Б) письменной форме. В) письменной форме с последующей государственной регистрацией. Г) нотариальной форме.
41.	Какой срок предоставляется собственникам для реализации своего права преимущественной покупки на недвижимое имущество?	А) 10 дней. Б) 1 месяц. В) 6 месяцев. Г) нет правильного ответа.
42.	В соответствии с п.2 ст. 651 ГК РФ, договор аренды здания или сооружения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с	А) шесть месяцев. Б) два месяца. В) не менее года. Г) нет правильного ответа.

	момента такой регистрации, заключенный на срок	
43.	Может ли быть признано совместной собственностью имущество одного из супругов?	А) нет правильного ответа. Б) да. В) ни при каких условиях Г) да, если за счёт имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличившие стоимость этого имущества
44.	В аренду могут быть переданы...	А) любые объекты и вещи. Б) только земельные участки и другие природные объекты. В) объекты и вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Г) нет правильного ответа.
45.	Срок приобретательской давности на недвижимое имущество составляет...	А) 20 лет. Б) 15 лет. В) не установлен действующим законодательством. Г) 5 лет.
46.	На стороне получателя ренты по договору постоянной ренты могут выступать:	А) граждане и некоммерческие организации. Б) только граждане. В) граждане и коммерческие организации. Г) коммерческие организации.
47.	Может ли собственник квартиры использовать её под офис?	А) ограничений нет Б) только после перевода её в нежилой фонд В) в любом случае, если квартира находится на первом этаже Г) нет правильного ответа
48.	Государственная регистрация недвижимости	А) ст. 131 ГК РФ. Б) ст. 130 ГК РФ. В) ст. 133 ГК РФ. Г) ст. 153 ГК РФ.
49.	Может ли собственник квартиры в возрасте от 14 до 18 лет продать её?	А) нет Б) да, с предварительного разрешения органов опеки и попечительства В) да, с обязательным его присутствием, действуя с согласия его родителей Г) да, с предварительного разрешения органов опеки и попечительства с обязательным присутствием самого собственника, действующего с согласия его родителей
50.	Решение об обмене жилого помещения при междугороднем обмене действительно в течение:	А) одного месяца. Б) двух месяцев. В) трех месяцев. Г) шести месяцев.

Лист регистрации изменений, дополнений и ревизий документа

№ п/п	Дата внесения изменения	Документ, на основании которого внесено	Краткое содержание изменения
1	2	3	4
1	01.09.2021 г.	Протокол решения УС № 1 от 01.09.2021 г.	Внесение изменений в федеральные государственные образовательные стандарты высшего образования (Приказ Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 26 ноября 2020 г. № 1456)
2	26.01.2022 г.	Протокол решения УС № 6 от 26.01.2022 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Актуализация комплектов оценочных материалов для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине; 2. Актуализация перечня основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины; 3. Актуализация перечня ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины; 4. Актуализация методических указаний для обучающихся по освоению дисциплины; 5. Актуализация перечня современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем; 6. Актуализация материально-технического и программного обеспечения, необходимого для осуществления образовательного процесса по дисциплине.
3	31.08.2022	Протокол решения УС № 13 от 31.08.2022 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Утверждение Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (Приказ Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 06 апреля 2021 г. № 245); 2. Актуализация документов, регламентирующих содержание и организацию образовательного процесса при реализации ОПОП ВО по направлению подготовки.