



Автономная некоммерческая образовательная организация  
высшего образования  
«Воронежский экономико-правовой институт»  
(АНОО ВО «ВЭПИ»)

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор  
по учебно-методической работе  
А.Ю. Жильников  
«20» декабря 2021 г.



## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Б1.В.ДВ.01.02 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом  
(наименование дисциплины (модуля))

40.03.01 Юриспруденция  
(код и наименование направления подготовки)

Направленность (профиль) Гражданско-правовая  
(наименование направленности (профиля))

Квалификация выпускника Бакалавр  
(наименование квалификации)

Форма обучения Очная, очно-заочная, заочная  
(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендован к использованию филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж 2021

Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю) рассмотрен и одобрен на заседании кафедры Юриспруденции.

Протокол от « 12 » ноября 2021 г. № 4

Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю) согласован со следующими представителями работодателей или их объединений, направление деятельности которых соответствует области профессиональной деятельности, к которой готовятся обучающиеся:

1. И.о. руководителя УФССП России по Воронежской области – Главного  
судебного пристава Воронежской области Р.Н. Паринов  
(должность, наименование организации, фамилия, инициалы, подпись, дата, печать)

2. Заведующий адвокатской консультацией № 2 Ленинского района г.  
Воронежа Ю.Ф. Закурдаев  
(должность, наименование организации, фамилия, инициалы, подпись, дата, печать)

Заведующий кафедрой



А.М. Годовникова

Разработчики:

Доцент



О.И. Дерюшева



деятельности										
Административный процесс					ПК-5 ПК-2					
Трудовые споры									ПК-5	
Гражданско-процессуальные акты									ПК-5	
Право интеллектуальной собственности								ПК-5 ПК-2		
Гражданское население в противодействии распространению идеологии терроризма								ПК-2		
Производственная практика (практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)						ПК-5 ПК-7				
Производственная практика (преддипломная практика)										ПК-5 ПК-7

- для заочной формы обучения:

Наименование дисциплин (модулей), практик, ИА	Этапы формирования компетенций по курсам изучения				
	1 курс	2 курс	3 курс	4 курс	5 курс
Гражданский процесс			ПК-5		
Арбитражный процесс				ПК-5	
Информационные технологии в юридической деятельности	ПК-5				
Административный процесс			ПК-5 ПК-2		
Трудовые споры					ПК-5
Гражданско-процессуальные акты					ПК-5
Право интеллектуальной собственности					ПК-5 ПК-2
Гражданское население в противодействии распространению идеологии терроризма					ПК-2
Производственная практика (практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)				ПК-5 ПК-2	
Производственная практика (преддипломная практика)					ПК-5 ПК-2

Этап дисциплины (модуля) «Б1.В.ДВ.01.02 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом» в формировании компетенций соответствует:

- для очной формы обучения – 3 семестру;
- для очно-заочной формы обучения – 5 семестру;

- для заочной формы обучения – 3 курсу.

## 2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования, шкалы оценивания

Показателями оценивания компетенций являются следующие результаты обучения:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю)
ПК-2. Способен обеспечивать соблюдение законодательства Российской Федерации субъектами права	ИПК-2.1. Знает правовые формы реагирования на выявленные факты нарушения российского законодательства.	Знать основные положения действующего законодательства в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом
	ИПК-2.2. Выявляет взаимосвязь требований законодательства и правоприменительной практики.	Уметь анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом
	ИПК-2.3. Владеет способами защиты прав.	Владеть навыками реализации норм в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом; навыками принятия необходимых мер защиты прав человека и гражданина.
ПК-5. Способен правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации	ИПК-5.1. Правильно применяет юридическую терминологию и классификацию документов	Знать законодательство Российской Федерации и методику работы с правоприменительными актами;
	ИПК-5.2. Самостоятельно составляет и оформляет юридические документы	Уметь правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации;
	ИПК-5.3. Демонстрирует владение навыками правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации.	Владеть способностью правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации.

Порядок оценки освоения обучающимися учебного материала определяется содержанием следующих разделов дисциплины (модуля):

№ п/п	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Код компетенции, код индикатора достижения компетенции	Критерии оценивания	Оценочные средства текущего контроля успеваемости	Шкала оценивания
1	Тема 1. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом	ПК-2 (ИПК-2.1; ИПК-2.3; ИПК-2.2.)	Знает: действующее законодательство в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, основные принципы действия нормативных и правовых актов; положения действующего законодательства в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, основы юридической техники, правила подготовки юридических документов.	Устный опрос, Реферат, решение задач	- зачтено - не зачтено
2	Тема 2. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.	ПК-5 (ИПК-5.1. ИПК-5.2; ИПК-5.3).	Знает: действующее законодательство в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, основные принципы действия нормативных и правовых актов; положения действующего законодательства в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, основы юридической техники, правила подготовки юридических документов.	Устный опрос, Реферат, решение задач	зачтено - не зачтено
3		ПК-2	умеет: толковать и правильно применять	Устный опрос, Реферат, тести-	зачтено - не зачтено

	Тема 3. Договор купли-продажи недвижимости.	(ИПК-2.1; ИПК-2.3; ИПК-2.2.) ПК-5 (ИПК-5.1. ИПК-5.2; ИПК-5.3).	действующее законодательство в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом; принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; составлять официальные письменные документы, порождающие определенные юридические последствия, создающие определенные юридические состояния и направленные на регулирование отношений в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом; уяснять содержание документов, составленных другими лицами.	рование	
4	Тема 4. Договор дарения недвижимости.	ПК-2 (ИПК-2.1; ИПК-2.3; ИПК-2.2.) ПК-5 (ИПК-5.1. ИПК-5.2; ИПК-5.3).	умеет: толковать и правильно применять действующее законодательство в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом; принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; составлять официальные письменные документы, порождающие	Устный опрос, Реферат, решение задач, тестирование	зачтено - не зачтено

			определенные юридические последствия, создающие определенные юридические состояния и направленные на регулирование отношений в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом; уяснять содержание документов, составленных другими лицами.		
5	Тема 5. Договор мены недвижимости. Договор дарения здания и сооружения.	ПК-5 (ИПК-5.1. ИПК-5.2; ИПК-5.3).	владеет: навыками практического применения норм права в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, методикой правильной разъяснительной деятельности по вопросам действующего законодательства; методикой подготовки юридических документов в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом.	Устный опрос, Реферат, решение задач, тестирование	зачтено - не зачтено
6	Тема 6. Договор залога недвижимости (договор ипотеки).	ПК-2 (ИПК-2.1; ИПК-2.3; ИПК-2.2.) ПК-5 (ИПК-5.1. ИПК-5.2; ИПК-5.3).	владеет: навыками практического применения норм права в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, методикой правильной разъяснительной деятельности по вопросам действующего законодательства; методикой подготовки	Устный опрос, Реферат, решение задач, тестирование	зачтено - не зачтено



			юридических документов в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом.		
7	Тема 7. Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом.	ПК-2 (ИПК-2.1; ИПК-2.3; ИПК-2.2.)	Знает: действующее законодательство в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, основные принципы действия нормативных и правовых актов; положения действующего законодательства в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, основы юридической техники, правила подготовки юридических документов.	Устный опрос, Реферат, решение задач	зачтено - не зачтено
8	Тема 8. Договор доверительного управления недвижимого имущества.	ПК-2 (ИПК-2.1; ИПК-2.3; ИПК-2.2.) ПК-5 (ИПК-5.1. ИПК-5.2; ИПК-5.3).	Знает: действующее законодательство в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, основные принципы действия нормативных и правовых актов; положения действующего законодательства в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, основы юридической техники, правила подготовки юридических документов.	Устный опрос, Реферат, решение задач	зачтено - не зачтено
ИТОГО			Форма контроля	Оценочные средства промежуточной аттестации	Шкала оценивания
			Зачет с оценкой	Вопросы к зачету с оценкой	отлично хорошо удовлетворительно неудовлетворительно

## Критерии оценивания результатов обучения для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

### 1. Критерии оценивания устного ответа.

Зачтено – хорошее знание основных терминов и понятий курса, последовательное изложение материала курса, умение формулировать некоторые обобщения по теме вопросов, достаточно полные ответы на вопросы, умение использовать фундаментальные понятия из базовых дисциплин при ответе.

Не зачтено – не выполнены требования, соответствующие оценке «зачтено».

### 2. Критерии оценивания реферата, доклада.

Зачтено – содержание основано на глубоком и всестороннем знании темы, изученной литературы, изложено логично, аргументировано и в полном объеме, основные понятия, выводы и обобщения сформулированы убедительно и доказательно, возможны недостатки в систематизации или в обобщении материала, неточности в выводах, основные категории применяются для изложения материала.

Не зачтено – не выполнены требования, соответствующие оценке «зачтено».

### 3. Критерии оценивания тестирования.

Оценка «отлично» – 86 % – 100 % правильных ответов.

Оценка «хорошо» – 70 % – 85 % правильных ответов.

Оценка «удовлетворительно» – 51 % – 69 % правильных ответов.

Оценка «неудовлетворительно» – 50 % и менее правильных ответов.

### 4. Критерии оценивания решения задач, типовых заданий.

Зачтено – ответ на вопрос задачи дан правильный, объяснение хода её решения подробное, последовательное, грамотное, с теоретическими обоснованиями или решение подробное, но недостаточно логичное, с единичными ошибками в деталях, некоторыми затруднениями в теоретическом обосновании, или ответ на вопрос задачи дан правильный, объяснение хода её решения недостаточно полное, непоследовательное, с ошибками, слабым теоретическим обоснованием.

Не зачтено – не выполнены требования, соответствующие оценке «зачтено».

### 5. Критерии оценивания ответа на зачете с оценкой.

Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он продемонстрировал знание основного теоретического содержания дисциплин учебного плана образовательной программы высшего образования, умение показать уровень сформированности практических профессиональных

умений и навыков, способность четко и аргументировано отвечать на дополнительные вопросы.

Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он продемонстрировал недостаточно полное знание основного теоретического содержания дисциплин учебного плана образовательной программы высшего образования, проявил неявное умение продемонстрировать уровень сформированности практических профессиональных умений и навыков, давал не всегда четкие и логичные ответы на дополнительные вопросы.

Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он продемонстрировал неглубокие знания основного теоретического содержания дисциплин учебного плана образовательной программы высшего образования, а также испытывал существенные затруднения при ответе на дополнительные вопросы.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он продемонстрировал отсутствие знаний основного теоретического содержания дисциплин учебного плана образовательной программы высшего образования при ответе на вопросы билета.

### **3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

#### **1 ЭТАП – Текущий контроль освоения дисциплины**

##### **3.1. «Вопросы для устного опроса»:**

1. Понятие недвижимого имущества. Недвижимые вещи согласно ГК РФ.
2. Признаки недвижимого имущества.
3. Объекты недвижимого имущества. Природные объекты: земельные участки, недра. Понятие водного объекта. Здания. Сооружения.
4. Предприятие как единый имущественный комплекс.
5. Классификация сделок, подлежащих государственной регистрации.
6. Участники государственной регистрации сделок с недвижимостью.
7. Основные принципы и порядок осуществления государственной регистрации.
8. Документы, необходимые для государственной регистрации сделок с недвижимостью.
9. Основания для приостановления государственной регистрации сделок.
10. Основания для отказа в государственной регистрации сделок.
11. Прекращение государственной регистрации сделок с недвижимостью.
12. Профессиональные участники на рынке недвижимости. Представительство. Посредничество.
13. Понятие, форма и содержание договора купли-продажи недвижимости.
14. Особенности передачи недвижимости.

15. Купля-продажа жилых помещений.
16. Особенности купли-продажи объектов культурного назначения.
17. Купля-продажа предприятия. Особенности договора.
18. правила, определяющие последствия передачи предприятия с недостатками.
19. Исполнение и последствия нарушения сторонами договора купли-продажи недвижимости своих обязанностей.
20. Особенности договора дарения недвижимости.
21. Содержание договора.
22. Стороны договора.
23. Ответственность по договору дарения недвижимости.
24. Прекращение договора дарения.
25. Договор мены недвижимости. Особенности договора.
26. Договор аренды зданий и сооружений: особенности договора.
27. Содержание договора аренды зданий и сооружений.
28. Форма. Стороны, условия договора аренды.
29. Обязанности арендодателя и арендатора.
30. Основания прекращения договора аренды.
31. Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя или арендатора.
32. Договор залога недвижимого имущества (договор ипотеки): общие положения.
33. Условия и форма договора о залоге недвижимости.
34. Содержание и сохранность заложенного имущества.
35. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества.
36. Пользование и распоряжение предметом залога.
37. Основания для досрочного исполнения обязательства и обращение взыскания на заложенное имущество.
38. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество.
39. Реализация заложенного имущества.
40. Прекращение ипотеки.
41. Особенности договора ссуды недвижимого имущества.
42. Содержание договора.
43. Обязанности и права ссудодателя.
44. Права и обязанности ссудополучателя.
45. Действие договора безвозмездного пользования имуществом.
46. Особенности договора: предмет, стороны, права учредителя управления.
47. Содержание договора. Права и обязанности доверительного управляющего. Права и обязанности учредителя.
48. Ответственность доверительного управляющего.
49. Прекращение договора доверительного управления недвижимым имуществом.

### **3.2. «Примерный перечень тем докладов»:**

1. Понятие недвижимого имущества.

2. Признаки недвижимого имущества.
3. Объекты недвижимого имущества.
4. Природные объекты. Здания. Сооружения.
5. Предприятие как имущественный комплекс.
6. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.
7. Участники государственной регистрации.
8. Основные принципы государственной регистрации.
9. Порядок осуществления государственной регистрации.
10. Документы, необходимые для государственной регистрации сделок с недвижимостью.
11. Понятие договора купли-продажи недвижимости.
12. Форма договора купли-продажи недвижимости.
13. Содержание договора купли-продажи недвижимости.
14. Нотариальное удостоверение договора купли-продажи недвижимости.
15. Последствия нарушения требований о форме договора купли-продажи недвижимости.
16. Стороны договора купли-продажи недвижимости. Продавец. Покупатель.
17. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости. Предмет. Цена.
18. Исполнение и последствия нарушения сторонами договора купли-продажи недвижимости своих обязательств.
19. Договор купли-продажи предприятия.
20. Понятие и признаки предприятия.
21. Форма договора купли-продажи предприятия.
22. Правила, определяющие последствия передачи предприятия с недостатками.
23. Понятие договора дарения недвижимого имущества.
24. Стороны, условия договора дарения недвижимого имущества.
25. Основные права и обязанности сторон договора дарения недвижимого имущества.
26. Ответственность сторон по договору дарения недвижимого имущества.
27. Прекращение договора дарения недвижимого имущества.
28. Понятие договора мены.
29. Стороны, условия договора мены.
30. Обязанности сторон по договору мены.
31. Разновидности договора мены.
32. Содержание договора аренды зданий и сооружений.
33. Форма, стороны, условия договора аренды.
34. Обязанности арендодателя и арендатора.
35. Основания прекращения договора аренды.
36. Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя или арендатора.
37. Договор залога недвижимого имущества (договор ипотеки): общие положения.
38. Условия и форма договора о залоге недвижимости.

39. Содержание и сохранность заложенного имущества.
40. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества.
41. Пользование и распоряжение предметом залога.
42. Основания для досрочного исполнения обязательства и обращение взыскания на заложенное имущество.
43. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенного имущества.
44. Прекращение ипотеки.
45. Особенности договора ссуды недвижимого имущества.
46. Содержание договора ссуды.
47. Обязанности и права ссудодателя.
48. Права и обязанности ссудополучателя.
49. Действие договора безвозмездного пользования имуществом.
50. Права и обязанности доверительного управляющего.
51. Права и обязанности учредителя.
52. Ответственность доверительного управляющего.
53. Прекращение договора доверительного управления недвижимым имуществом.

### Задания закрытого типа (Тестовые задания)

#### Номер вопроса и проверка сформированной компетенции

№ вопроса	Код компетенции	Код индикатора	№ вопроса	Код компетенции	Код индикатора
1	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	11	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.
2	ПК-5	ИПК-5.1.	12	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.
3	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	13	ПК-5	ИПК-5.1.
4	ПК-5	ИПК-5.1.	14	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.
5	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	15	ПК-5	ИПК-5.1.
6	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.1. ИПК-2.1.	16	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.1. ИПК-2.1.
7	ПК-5	ИПК-5.1.	17	ПК-5	ИПК-5.1.
8	ПК-2	ИПК-2.1.	18	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.1. ИПК-2.1.
9	ПК-5	ИПК-5.1.	19	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.
10	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	20	ПК-5	ИПК-5.1.

## Ключ ответов

Тема 3. № во- проса	Верный ответ	Тема 4. № во- проса	Верный от- вет	Тема 5. № во- проса	Верный ответ	Тема 6. № вопро- са	Верный ответ
1	1, 2, 3, 4	6	4	11	1, 2.	16	1
2	3	7	1-В; 2-А; 3- Б; 4-Г.	12	1	17	2
3	3	8	2	13	аренда здания, соору- жения	18	3
4	Договор купли- продажи жилой не- движимо- сти	9	3	14	3	19	Залог не- движимого имущества
5	1	10	Дарение	15	3	20	2

**Примерные тестовые задания для проведения текущего контроля  
по темам дисциплины:**

**ТЕМА 3. Договор купли-продажи недвижимости**

**Задание № 1**

К недвижимости по природе относятся:

1. предприятия;
2. космические объекты;
3. многолетние насаждения;
4. морские суда.
5. автомобили.

**Задание № 2**

Не является предметом государственной регистрации:

1. права на недвижимое имущество;
2. обременения (ограничения) прав на недвижимость;
3. перечень лиц, зарегистрированных в жилом помещении;
4. сделки с недвижимым имуществом;

**Задание № 3**

Договор купли-продажи недвижимости - это:

1. односторонняя сделка, односторонний договор;

2. двусторонняя сделка, односторонний договор;
3. двусторонняя сделка, двусторонний договор;
4. односторонняя сделка, безвозмездная сделка.

#### Задание № 4

Введите на месте пропуска текст

\_\_\_\_\_ — это документ, в котором подтверждается согласие сторон сделки на переход права собственности на жилье от продавца к покупателю. \_\_\_\_\_ закрепляются обязательства продавца и покупателя квартиры друг перед другом: первый передает права собственности на жилье, второй уплачивает определенную сумму денег.

#### Задание № 5

Какой из этих нормативных актов не содержит норм, регламентирующих отношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Гражданский процессуальный кодекс РФ
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
3. Гражданский кодекс РФ
4. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

### ТЕМА 4. Договор дарения недвижимости

#### Задание № 6

В каком из перечисленных случаев допускается дарение недвижимого имущества?

1. от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями
2. в отношениях между коммерческими организациями
3. работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан
4. между близкими родственниками

#### Задание № 7

Установите соответствие между элементами групп: к каждой позиции, данной в первом столбце, подберите соответствующую позицию из второго столбца



1.	Государственная регистрация может быть приостановлена на срок:	А.	15 лет
2.	Право собственности на недвижимость на основании приобретательской давности может быть приобретено лицом, открыто, добросовестно и непрерывно владеющим недвижимым имуществом в течение:	Б.	10 рабочих дней
3.	Если иные сроки не установлены федеральным законом, государственная регистрация права проводится в течение	В.	до 1 месяца
4.	Государственной регистрации подлежит договор аренды здания, сооружения, заключенный на срок:	Г.	не менее 1 года

#### Задание № 8

Где фиксируется и хранится информация о зарегистрированных правах на недвижимое имущество?

1. в ЕГРОКС
2. в ЕГРП
3. в ЕГРЗ
4. нет правильного ответа

#### Задание № 9

Согласие супруга на совершение другим супругом сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации:

1. совершается в простой письменной форме;
2. предполагается;
3. подлежит нотариальному удостоверению;
4. согласие супруга не требуется.

#### Задание № 10

Введите на месте пропусков текст

По договору \_\_\_\_\_ одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. При наличии встречной передачи

вещи или права либо встречного обязательства договор не признается \_\_\_\_\_.

ТЕМА 5. Договор мены недвижимости. Договор аренды зданий и сооружений

#### Задание № 11

Обмен жилыми помещениями это сделка между

1. нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фондах;
2. собственниками жилых помещений;
3. между юридическим лицом и недееспособным гражданином;
4. все варианты правильные.

#### Задание № 12

Не подлежат передаче покупателю или арендатору предприятия:

1. права продавца / арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью
2. исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг продавца (коммерческое обозначение, товарный знак, знак обслуживания), а также принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации
3. права на земельные участки
4. долги предприятия

#### Задание № 13

Введите на месте пропуска текст

Договор \_\_\_\_\_ – это соглашение, в силу которого арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение, а арендатор обязуется вносить арендную плату (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

#### Задание № 14

Договор аренды зданий, сооружений является:

1. двусторонним, возмездным, консенсуальным;
2. двусторонним, безвозмездным, реальным;
3. двусторонним, возмездным, реальным;
4. односторонним, безвозмездным, реальным.

#### Задание № 15

Существенными условиями договора аренды зданий, сооружений являются:

1. предмет и цена;
2. предмет;
3. предмет, цена и срок;
4. цена, качество.

## ТЕМА 6. Договор залога недвижимости (договор ипотеки)

## Задание № 16

Обязательному нотариальному удостоверению подлежит:

1. договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен;
2. договор купли-продажи недвижимого имущества;
3. договор аренды недвижимости, заключаемый на неопределенный срок;
4. договор мены недвижимого имущества.

## Задание № 17

Не может быть предметом ипотеки:

1. жилое помещение;
2. недвижимое имущество, изъятое из гражданского оборота;
3. земельный участок.
4. здание.

## Задание № 18

Государственная регистрация права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него проводится на основании заявления

1. заявления залогодателя;
2. совместного заявления залогодателя и залогодержателя;
3. совместного заявления приобретателя и залогодержателя или заявления залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой;
4. заявление не обязательно.

## Задание № 19

Введите на месте пропусков текст

\_\_\_\_\_ (договор об ипотеке) – соглашение, по которому у залогодержателя-кредитора есть преимущество в удовлетворении требования к залогодателю-должнику перед другими кредиторами залогодателя. Специфика состоит в том, что указанные отношения возникают из обязательства, которое обеспечивается ипотекой (ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Обзор судебной практики ВС РФ № 2 (2017), утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2017).

## Задание № 20

Принятая ипотека:

1. подразумевает переход обязательства по ипотечному кредиту к приобретателю заложенного объекта недвижимости;
2. это такой договор залога недвижимого имущества, согласно которому обязательство по возврату кредита состоит в осуществлении равновеликих

периодических платежей в счет погашения основной суммы долга, а также процентных выплат;

3. договор залога, которым обеспечивается обязательство, предусматривающее, что в течение всего срока действия договора платятся только проценты, в то время как основная сумма выплачивается по истечении срока действия кредитного договора и договора ипотеки;

4. это договор аренды недвижимости, заключаемый на неопределенный срок.

### Задания открытого типа (типовые задания, ситуационные задачи)

#### Номер вопроса и проверка сформированной компетенции

№ во-проса	Код компетен-ции	Код индикатора	№ во-проса	Код компетен-ции	Код индикатора
1	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	21	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
2	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.	22	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
3	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	23	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
4	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	24	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.
5	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.	25	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
6	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.	26	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
7	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.	27	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
8	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	28	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
9	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.	29	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
10	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	30	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.
11	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.	31	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
12	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	32	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.

13	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.	33	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
14	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.	34	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
15	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	35	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.
16	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.	36	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.
17	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.	37	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
18	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.	38	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
19	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	39	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
20	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	40	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.

### Ключ ответов к заданиям открытого типа

№ вопроса	Верный ответ
1.	<p>Действительность сделки с недвижимостью определяется через совокупность следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– законность содержания;</li> <li>– правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;</li> <li>– соответствие воли и волеизъявления участников сделки;</li> <li>– соблюдение формы проведения сделки.</li> </ul> <p>При операциях, выполняемых с недвижимым имуществом наиболее часто используемым основанием для заключения сделок с является договор (дарения, купли-продажи и так далее).</p>
2.	<p><b>Недвижимое имущество</b> — это предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе (земля, участки недр и др.) или созданные при участии человека либо его трудом (здания, строения, воздушные и морские суда и др.), в отношении которых установлен специальный правовой режим, включающий в себя государственную регистрацию прав и особый порядок оформления заключаемых по поводу него сделок.</p>
3.	<p>Земельные участки следует признать основным объектом недвижимости. Для возникновения земельного участка как объекта недвижимого имущества необходим юридический состав:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– решение компетентного органа об образовании земельного участка;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определение на местности его местоположения и границ;</li> <li>– государственный кадастровый учет этого участка в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества с присвоением ему кадастрового номера.</li> </ul>
4.	<p>Государственная регистрация прав на недвижимые объекты обязательна в случае совершения сделки, влекущей переход таких прав, их ограничения и обременения. Система государственной регистрации недвижимости в РФ включает две процедуры:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случаях необходимости такой регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации);</li> <li>2) государственный кадастровый учет недвижимого имущества, подлежащего такому учету.</li> </ol>
5.	<p>При государственной регистрации и кадастровом учете ведется Единый государственный реестр недвижимости. Он представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме, состоит:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) из реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости);</li> <li>2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);</li> <li>3) реестра границ (например, из сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий и других особых территорий, лесничеств, лесопарков. Из сведений о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях и др.);</li> <li>4) реестровых дел;</li> <li>5) кадастровых карт;</li> <li>6) книг учета документов.</li> </ol>
6.	<p><b>Государственная регистрация прав на недвижимое имущество</b> – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Она осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество и является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.</p>
7.	<p>В соответствии со ст. 11.1 ЗК РФ земельным участком признается часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Таким образом, наиважнейшими элементами земельного участка, индивидуализирующими его среди объектов гражданских прав, являются границы. Границы земельного участка определяются в соответствии с Законом № 221-ФЗ, а сведения о них вносятся в государственный кадастр недвижимости, который является прежде всего систематизированным сводом сведений об учтенном в установленном законом порядке недвижимом имуществе. В государственный кадастр недвижимости среди прочих включаются такие уникальные характеристики участка, как описание местоположения его границ и его площадь (п. 3, 6 ч. 1 ст. 7 Закона № 221-ФЗ). Согласно п. 7, 9 ст. 38 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат их характер-</p>

	<p>ных точек. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из данных, имеющихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, а при отсутствии такого документа – из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (технический паспорт, договоры, свидетельства). При отсутствии документов границами земельного участка признаются границы, существующие на местности 15 лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. Споры чаще всего возникают и имеют наибольшую трудность при уточнении границ земельных участков, так как определить координаты характерных точек с помощью правоустанавливающих документов зачастую невозможно. Законодатель учел возможные злоупотребления в данной сфере и ввел процедуру обязательного согласования местоположения границ с правообладателями смежных земельных участков.</p>
8.	<p>При постановке на учет недвижимого имущества – квартиры, земельного участка, жилого дома или нежилого здания – в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) заносятся данные об объекте:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. адрес;</li> <li>2. площадь;</li> <li>3. кадастровый номер;</li> <li>4. категория земли и вид разрешенного использования, если предметом сделки выступает земельный участок;</li> <li>5. сведения о правообладателе.</li> </ol> <p>Только после регистрации объекта недвижимости в ЕГРН его можно продать, подарить, сдать в аренду, передать по наследству и совершить с ним иные действия.</p>
9.	<p>Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ). При этом, как следует из общего положения о купле – продаже, согласно п. 1 ст. 460 ГК РФ, Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар. Следовательно, по заявлению истца суд должен вынести решение о расторжении договора купли – продажи квартиры и возврата уплаченной за квартиру суммы денег. Особенности продажи жилых помещений вытекают из ст. ст. 549, 550, 551.552 ГК РФ.</p>
10.	<p>Объекты жилой недвижимости можно считать однородными объектами, например, квартиры. Объекты промышленной недвижимости однородными не являются. Массовая оценка недвижимости — это специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов (например, квартир). Такая оценка производится по определенной методике: для оцениваемого объекта определяется соответствующий набор значений фиксированного множества его парамет-</p>

	ров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки. Примером такой оценки является оценка квартир «по справке Бюро Технической Инвентаризации (БТИ)», основанная на затратном подходе.
11.	Право собственности – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту. Право собственности состоит из трех прав: владение – фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь; пользование – право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью; распоряжение – определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.
12.	Из ст. 549 Гражданского кодекса РФ следует, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130). Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 ст. 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. В соответствии с ч.1 ст.551 Гражданского кодекса РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Необходимо отметить, что ВАС разъяснил, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. После передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности, продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем (п.14 Постановления ВАС N 8). Из условия задачи не ясно, что значит: «истец продал строение предпринимателю». Ведь продал – это передал имущество и получил за это деньги. Но деньги видимо, получены не были, но при этом был подписан договор купли-продажи и передан предпринимателю. Мне кажется так. В таком случае, до момента государственной регистрации строение остается собственностью АО. Оно имеет право в рамках договора купли-продажи потребовать оплаты за строение или расторгнуть договор. Таким образом, Арбитражный суд верно отказал в иске акционерному обществу.
13.	Для решения данной задачи необходимо определить, какое имущество относится к категории движимого, а какое — к категории недвижимого. К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Таким образом, земельный участок и находящиеся на нем постройки являются недвижимостью, а потому переход прав на них должен быть зарегистрирован.



	<p>Урожай на корню, а также сельхозинвентарь и коза являются движимостью, а значит, по общему правилу договор купли-продажи этих вещей не требует ни нотариального удостоверения, ни государственной регистрации и порождает правовые последствия с момента достижения соглашения. Следовательно, обязательства по передаче козы, инвентаря и урожая уже возникли и могут быть защищены в судебном порядке.</p> <p>Отказ одной стороны зарегистрировать нотариально удостоверенный договор купли-продажи недвижимого имущества не влечет особых неудобств для ее контрагента: другая сторона может зарегистрировать такой договор самостоятельно.</p>
14.	<p>Из ст. 549 Гражданского кодекса РФ следует, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130). Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 ст. 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.</p> <p>В соответствии с ч.1 ст.551 Гражданского кодекса РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.</p> <p>Необходимо отметить, что ВАС разъяснил, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. После передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности, продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем (п.14 Постановления ВАС № 8).</p> <p>Из условия задачи не ясно, что значит: «истец продал строение предпринимателю». Ведь продал – это передал имущество и получил за это деньги. Но деньги видимо, получены не были, но при этом был подписан договор купли-продажи и передан предпринимателю. Мне кажется так. В таком случае, до момента государственной регистрации строение остается собственностью АО. Оно имеет право в рамках договора купли-продажи потребовать оплаты за строение или расторгнуть договор. Таким образом, Арбитражный суд верно отказал в иске акционерному обществу.</p>
15.	<p>Никаких требований супруг Ивановой ни к кому предъявлять не вправе. Имущество, полученное одним из супругов (в данном случае Ивановой) в порядке наследования, является личным имуществом этого супруга - ст. 36 Семейного Кодекса РФ. Для отчуждения такого имущества согласия супруга собственника не требуется. Господин Иванов имеет право распоряжаться только тем имуществом, которое ему принадлежит. Его согласие на отчуждение требуется только в том случае, когда имущество было приобретено в период брака (ст. 35 СК РФ). Поэтому его претензии к супруге не основаны на законе.</p>
16.	<p>Согласие Адамова на продажу дома Розановой требовалось. При про-</p>

	<p>даже недвижимого имущества необходимо согласие второго супруга. Согласие Адамова – собственника земельного участка, на котором стоит дом, на продажу этого дома требовалось в данном случае, т.к. Розанова и Адамов состоят в браке. Если бы они не состояли в браке, тогда бы согласие не требовалось. Срок исковой давности для иска о признании сделки Розановой по продаже дома недействительной составляет 1 год. Данная сделка является оспоримой. Иск Адамова подлежит удовлетворению на основании того, что сделка была совершена без согласия второго супруга.</p>
17.	<p>Из условия задачи, к сожалению, не совсем понятно, каким образом он "письменно пообещал". В соответствии со ст. 574 ГК РФ, договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Если договор дарения был оформлен правильно, то в соотв. со ст. 577 ГК РФ, отказ от дарения может быть правомерным только в случаях, если обстоятельство, которые привели к отказу возникло после заключения договора дарения. Оно должно быть непредвиденным. До заключения договора ни одна из сторон не могла предполагать его наступления; положение дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни. В данной ситуации у дарителя имеется однокомнатная квартира.</p>
18.	<p>Дополнительное соглашение к договору ренты обязательно подлежит государственной регистрации, без регистрации оно не имеет юридической силы даже после заверения нотариусом. В соответствии со ст. 596, ч.2 ГК РФ в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено другое. Это дает возможность Новиковой сослаться на то, что заключенное ею соглашение о снижении платежей ущемляет ее права по сравнению с законом и требовать признания этого соглашения недействительным. Но, если это соглашение не прошло гос. регистрацию-значит оно не считается заключенным и не дает оснований для выплаты ренты в установленном этим соглашением размере. Далее. Согласно ч. 3 ст. 594 ГК РФ при отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно (наш случай), в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей (как в нашем примере), включается цена переданного имущества, определяемая по правилам п.3 ст.424 ГК РФ. Вкратце, это рыночная цена. Этой суммы заплачено не было. Таким образом, права Носовой везде и всюду нарушены, и в соответствии со ст.599 ГК РФ ее требования подлежат удовлетворению. В соответствии с п.2 ст.596 установление пожизненной ренты допускается в пользу нескольких граждан, доли которых считаются равными. В случае смерти одного из получателей ренты его доля переходит к пережившему получателю ренты. Правила выкупа ренты не действуют в отношении пожизненной ренты. Пожизненная рента предусматривает расторжение договора лишь по требованию получателя ренты (ст. 599). Требования Носовой правомерны в смысле причисления полученной суммы от АО «Стройсервис» в размере 60 МРОТ в счет ренты, так как доля умершего супруга перешла бы к ней. Кроме того, в соответствии с п. 3 ст.594 в выкупную цену переданного имущества наряду с суммой рентных платежей включается и цена переданного имущества, определенная исходя из обычных цен на схожее</p>

	<p>имущество. Суд должен удовлетворить иск Новиковой и в соответствии с п. 2 ст.599 расторгнуть договор пожизненной ренты, вернуть ей квартиру и возместить убытки, если таковые имеются.</p>
19.	<p>Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, где в 32 Главе прописаны все аспекты данной сделки. Дарение недвижимого имущества может совершить как сам владелец этого имущества, так и его представитель по доверенности. Требования к ней изложены в статье 576 Гражданского кодекса Российской Федерации, доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.</p>
20.	<p>Правоустанавливающим документом в случае сделки дарения является договор, согласно которому даритель безвозмездно передает права на недвижимое имущество одаряемому, который, в свою очередь, согласен принять имущество в дар. Обязательного удостоверения сделки у нотариуса не требуется, за исключением случаев, предусмотренных законом, в частности, когда в дар преподносится доля в праве общей долевой собственности. Если сделка удостоверяется нотариусом, то заявитель может подать документы на регистрацию перехода права собственности через него. Если стороны договора согласны на эту услугу, нотариус обязан незамедлительно, не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр.</p>
21.	<p>Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости представляются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. заявление о государственной регистрации перехода права (представляет даритель) и о государственной регистрации права собственности (представляет одаряемый);</li> <li>2. документы, удостоверяющие личность участников договора;</li> <li>3. нотариально удостоверенная доверенность, если третье лицо действует от имени участника договора;</li> <li>4. договор дарения;</li> <li>5. иные документы, необходимые для государственной регистрации.</li> </ol>
22.	<p>В пункте 1 ст. 567 ГК РФ дано определение понятия договора мены. На отношения сторон распространены правила о купле-продаже, каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (п. 2 ст. 567 ГК РФ). Договор мены характеризуется следующими признаками: 1) направленность на передачу имущества в собственность; 2) направленность на возмездную передачу имущества в собственность; 3) возмездность характеризуется эквивалентно-определенным встречным предоставлением; 4) эквивалентно-определенное встречное предоставление является не денежным, а товарным. Кроме того, установлены специальные правила о мене, обусловленные ее правовой природой: 1) презюмируется равноценность обмениваемых товаров (п. 2 ст. 568 ГК РФ); 2) обмен неравноценными товарами с оплатой разницы также является договором мены, а не смешанным договором мены и купли-продажи (п. 2 ст. 568 ГК РФ); 3) установлен одновременный переход права собственности на обмениваемые товары после исполнения обеими сторонами обязательств по их передаче, если законом или договором не предусмотрено иное (ст. 570 ГК РФ). В данном случае договор, заключенный между сторонами, яв-</p>

	<p>ляется договором мены. Дальнейшее изменение условий договора не повлекло изменение его правовой природы. Основные действия сторон были направлены именно на обмен товарами, а доплата денежных средств должна была быть произведена в соответствии с п.2 ст. 568 ГК РФ, в связи с неравноценностью указанных товаров. Таким образом, в данном споре прав Федоров.</p>
23.	<p>В соотв. со ст. 460 ГК РФ Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар. То есть если Чашкин докажет, что Григорьев знал о договоре аренды, заключенным между ним и Сидоровым, то Григорьеву ничего не светит. Но в соответствии со ст. 674 ГК РФ договор найма жилого помещения (т. е. договор, к-й заключили Чашкин и Сидоров) заключается в письменной форме. письменной формы не было, так что Сидоров никаких прав на проживание в доме не имеет. Насчет жены: в соответствии со ст 461 ГК РФ При изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований. Чашкин обязан возместить Григорьеву стоимость дачи и другие понесенные им убытки, так как он не предупредил его о том, что дача вообще жене принадлежит. А Сидорова с семьей вообще можно выгнать.</p>
24.	<p>В соответствии. со ст. 665 ГК. арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить это имущество за плату во временное владение и пользование. Т. о. истец имеет право обжаловать решение суда, основываясь на положениях 665 ГК. В отличие от договора к/п, по которому право собственности на товар переходит от продавца к покупателю, при лизинге собственность на предмет аренды сохраняется за арендодателем, а лизингополучатель приобретает его лишь во временное пользование.</p>
25.	<p>Аренда зданий и сооружений является одним из важных направлений в бизнесе. Зачастую, арендаторы используют эти помещения для торговых, производственных или офисных целей. Аренда зданий может исчисляться в месяц или в годовых планах и должна быть подкреплена соответствующим договором. Особенности заключения договора аренды:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. необходимость четкости и ясности условий, которые будут оговариваться. Договор аренды здания или сооружения должен содержать информацию о сроке аренды, цене, порядке оплаты, периоде индексации и временных изменениях. Эти условия должны быть указаны в договоре, чтобы избежать возможных разногласий в будущем.</li> <li>2. договор должен содержать информацию о техническом состоянии здания или сооружения, которые предоставляются в аренду. В договоре должны быть прописаны правила использования помещений, инструкции по безопасности и санитарным нормам, а также обязательства арендатора по содержанию помещений в соответствии с законодательством.</li> </ol>

	<p>3. Важным аспектом при заключении договора аренды является проверка прав на объект, который предоставляется в аренду. Это означает, что владелец здания или сооружения должен иметь все необходимые документы, подтверждающие его права на объект, а также соответствовать требованиям государства по безопасности и жилой норме.</p> <p>4. В заключении договора аренды, также может присутствовать необходимость обеспечительных платежей. Обычно арендодатель требует залог, который будет использоваться для обеспечения платежеспособности арендатора. В случае нарушения условий договора, залог может быть изъят.</p>
26.	В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).
27.	Хотя квартира и является предметом залога, банк забрать квартиру и оставить вас на улице не имеет права. Квартира в этом случае будет продана по рыночной цене с публичных торгов по решению суда. Деньги от продажи квартиры в первую очередь пойдут на погашение кредита, а оставшаяся сумма вернется вам. Цены на недвижимость постоянно растут, так что даже если вы и станете должником, то за счет того, что стоимость квартиры значительно вырастет по сравнению с тем, какой она была, когда вы брали кредит. Даже в случае продажи квартиры с торгов вы, скорее всего, получите на руки немаленькую сумму. Возможно, оставшейся после продажи квартиры суммы хватит вам на то, чтобы купить жилье попроще — и на улице вы не останетесь. Но также нужно сказать и о худшем развитии событий! Во-первых, квартира не всегда уходит по привлекательной цене, так как не каждый банк заинтересован держать на балансе неликвидный объект недвижимости. В данной ситуации заемщик может остаться ни с чем. Во-вторых, прежде чем брать ипотеку, нужно проконсультироваться у профессионального ипотечного брокера, а не у агента по недвижимости, который не является специалистом во всех тонкостях ипотечных сделок.
28.	Приобретаемая с помощью средств ипотечного кредита квартира может быть оформлена либо в собственность Заемщика, либо в общую совместную собственность Заемщика и Созаемщика (супругов). При наличии между супругами брачного договора приобретаемая квартира оформляется только в собственность Заемщика.
29.	Да, можете при получении письменного согласия Банка и заключении с арендатором договора аренды/найма жилого помещения.
30.	1. объект расположен в районе с развитой инфраструктурой (удаленность не более 150 км); 2. в квартире есть все удобства; 3. дом, в котором находится квартира, не является аварийным или деревянным; 4. предпочтение отдается объектам в черте города; 5. недвижимость не обременена правами третьих лиц и коммунальными долгами. Получить заем при наличии городской квартиры проще, чем под залог загородный дом. Размер ипотеки под залог имеющейся недвижимости составляет около 60-80% от оценочной стоимости жилплощади. Точную сумму банк сообщает заемщику только после оценочной экспертизы объекта. Поэтому лучше не строить планов до того, как эксперт дал свое заключение, ведь рыночная цена может сильно отличаться от оценоч-

	ной.
31.	<p>Требования Васильевой удовлетворению подлежат. В судебной практике возник вопрос: вправе ли суд признать собственником квартиры гражданина, который в соответствии с Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» 1 подал заявление о приватизации со всеми документами, но не успел оформить договор на передачу помещения в собственность и зарегистрировать этот договор в связи со смертью. Вопрос этот возник в связи с тем, что наследники граждан, подавших заявления о приватизации занимаемых жилых помещений и умерших до оформления приватизации, обращаются в суд с исками, в которых просят признать этих граждан собственниками упомянутых жилых помещений с тем, чтобы истцы могли эти помещения наследовать. Как указано в решении районного суда, при наличии спора по поводу данного жилого помещения или его части необходимо иметь в виду, что смерть гражданина сама по себе не может служить основанием для отказа в удовлетворении требований наследников, поскольку гражданин, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения путем подачи заявления о приватизации квартиры, либо до регистрации договора передачи в собственность не отозвал свое заявление, но по не зависящим от него причинам (в связи со смертью) был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой по закону ему не могло быть отказано согласно Закону РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.93 г. «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»). При возникновении подобной ситуации наследникам умершего гражданина для защиты своего права необходимо подать в народный суд исковое заявление о признании права собственности на приватизированную квартиру. Таким образом, судебная практика признает право наследников умершего гражданина на квартиру, находящуюся в процессе приватизации (Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам ВС РФ, п. 4. Споры, связанные с приватизацией жилищного фонда, Бюллетень ВС РФ, 1994 г., № 7).</p>
32.	<p>Особый порядок применяется к договорам безвозмездного пользования (ссуды). Согласно норме, ст. 689 ГК РФ договор безвозмездного пользования предполагает передачу объекта в безвозмездное пользование одной стороной к другой (ссудодателем к ссудополучателю), последний, в свою очередь, принимает на себя обязательство по возврату предмета соглашения в том же состоянии, в каком он был получен с учетом естественного износа. Фиксируются и применение отдельных положений об аренде к договору безвозмездного пользования. Например: если срок договора ссуды не указали, сделку считают заключенной на неопределенное время (ст. 610 ГК РФ); получатель обязан пользоваться недвижимым имуществом в соответствии с назначением имущества; владелец имущества также может потребовать расторгнуть договор, когда получатель не выполняет обязанности по поддержанию переданных ему объектов в исправном состоянии (ст. 615 ГК РФ). Однако требование о регистрации договора не распространяется на договор ссуды.</p>
33.	<p>Договоры аренды или субаренды земельного участка, а также безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на</p>

	срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.	
34.	Как правило, соглашение о безвозмездном пользовании квартирой заключается между ссудодателем и ссудополучателем для того, чтобы официально оформить проживание в жилом помещении родственников или знакомых собственника жилья.	
35.	Дело в том, что не все договоры по распоряжению недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации, - комментирует ситуацию начальник отдела регистрации договоров долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Пермскому краю Елена Передернина. - По общему правилу договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом не подлежит государственной регистрации. Срок, на который он заключен, значения не имеет. При этом есть два исключения из этого правила. Необходима регистрация договора безвозмездного пользования объектом культурного наследия, заключенный на один год и более, и договора безвозмездного пользования земельным участком, заключенный на один год и более. Поскольку в данной ситуации предмет договора не является объектом культурного наследия, в регистрации было отказано. Государственная пошлина при отказе не возвращается.	
36.	В то же время при передаче в безвозмездное пользование недвижимого имущества, не освобожденного от уплаты налога на имущество организаций и земельного налога, передающая сторона вправе требовать включения в условия договора безвозмездного пользования положений об обязанности получателя возместить ей расходы на уплату таких налогов. Исключение – случаи, когда в силу закона получатель имущества освобожден от уплаты налога на имущество организаций и земельного налога. Соответственно, у организации бюджетной сферы – получателя недвижимого имущества по договору безвозмездного пользования могут возникать расходы. Как минимум, в части компенсации передающей стороне расходов на уплату земельного налога и налога на имущество организаций, предусмотренной договором.	
37.	Законодательство наделяет стороны договора доверительного управления правами и обязанностями. Заполните графы предложенной таблицы	
	<b>Правовой статус доверительного управляющего</b>	<b>Учредитель управления обязан</b>
	1. Он имеет право распоряжаться имуществом учредителя управления без возникновения у него права собственности.	1. Передать имущество доверительному управляющему, подписать передаточный акт, а в отношении недвижимости зарегистрировать действия по передаче имущества в доверительное управление.
	2. Доверительный управляющий имеет право оценивать состав и стоимость имущества, переданного в доверительное управление.	2. При возмездном договоре уплатить доверительному управляющему вознаграждение.
	3. Доверительный управляющий имеет право защищать интересы учредителя управления в случае нарушения прав третьими лицами.	3. Внести изменения в договор, если закон требует изменения договора.
	4. Доверительный управляющий обязан подавать отчет учредителю	

	управления и выгодоприобретателю своей деятельности	
38.	<b>Договор управления квартирой</b> представляет собой соглашение, которое заключает собственник имущества и лицо, осуществляющее определённые действия по управлению квартирой. Как правило, этот договор оформляется между собственником и управляющей компанией. По нему обычно происходит сдача квартиры в аренду (долгосрочную или посуточную). Причём всем за вознаграждение занимается доверительный управляющий.	
39.	Чтобы зарегистрировать передачу недвижимости в доверительное управление, нужно обратиться в Росреестр или сдать эти документы через МФЦ: 1. Паспорт; 2. Договор; 3. Акт приема-передачи; 4. Квитанция об оплате госпошлины 2000 рублей. 5. Если собственник в браке, нотариально заверенное согласие супруга. В основном в доверительном управлении все риски ограничены договором и доверенностью.	
40.	Существенными условиями признаются такие условия договора, в случае отсутствия которых он будет считаться незаключенным. В соглашении о доверительном управлении имуществом к существенным условиям относят: 1. состав имущества, которое переходит в доверительное управление; 2. имя гражданина или наименование организации, в пользу которых осуществляется управление имуществом; 3. размер и форма вознаграждения, причитающегося управляющему, если соглашением оговорена выплата вознаграждения; 4. срок действия договора. Законом установлено ограничение срока, на который может заключаться рассматриваемый договор. Срок соглашения не должен превышать пяти лет.	

## ТЕМА 1. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом

### Задание № 1

Введите на месте пропусков текст

Действительность сделки с недвижимостью определяется через совокупность следующих условий:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

При операциях выполняемых с недвижимым имуществом наиболее часто используемым основанием для заключения сделок с является договор (дарения, купли-продажи и так далее).



## Задание № 2

Введите на месте пропуска текст

\_\_\_\_\_ — это предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе (земля, участки недр и др.) или созданные при участии человека либо его трудом (здания, строения, воздушные и морские суда и др.), в отношении которых установлен специальный правовой режим, включающий в себя государственную регистрацию прав и особый порядок оформления заключаемых по поводу него сделок.

## Задание № 3

Введите на месте пропуска текст

Земельные участки следует признать основным объектом недвижимости. Для возникновения земельного участка как объекта недвижимого имущества необходим юридический состав:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

ТЕМА 2. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом

## Задание № 4

Введите на месте пропуска текст

Государственная регистрация прав на недвижимые объекты обязательна в случае совершения сделки, влекущей переход таких прав, их ограничения и обременения. Система государственной регистрации недвижимости в РФ включает две процедуры:

- 1) \_\_\_\_\_;
- 2) \_\_\_\_\_.

## Задание № 5

Введите на месте пропуска текст

При государственной регистрации и кадастровом учете ведется Единый государственный реестр недвижимости. Он представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме, состоит:

- 1) \_\_\_\_\_;
- 2) \_\_\_\_\_;
- 3) \_\_\_\_\_;
- 4) \_\_\_\_\_;
- 5) \_\_\_\_\_;
- 6) \_\_\_\_\_.

## Задание № 6

Введите на месте пропусков текст

\_\_\_\_\_ – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Она осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество и является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

## Задание № 7

Компания N заключила договор на проведение кадастровых работ по уточнению границ земельного участка. При согласовании их местоположения возникли разногласия с собственником смежного земельного участка, который в это время также осуществлял межевание. Сложность заключалась в том, что смежная граница не была огорожена, а межа перекопана. Однако после того, как кадастровый инженер определил местоположение границ участка на местности, смежный собственник подписал акт согласования. Через день он обратился к руководителю компании N с просьбой подписать его акт согласования местоположения границ земельного участка. Считая конфликт исчерпанным, директор акт подписал. Однако орган кадастрового учета принял решение о приостановлении осуществления кадастрового учета земельного участка компании N ввиду пересечения одной его границы с границей участка смежного собственника, сведения о котором к этому времени уже содержались в государственном кадастре недвижимости. Компания обратилась за правовой помощью. Юрист предложил два варианта выхода из сложившейся ситуации: принять местоположение смежной границы по координатам характерных точек смежного собственника (в этом случае площадь земельного участка компании сокращалась бы на 1,5 сотки) или обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением. Учредители компании N выбрали второй – более сложный, но справедливый, с их точки зрения, вариант решения данной проблемы. Разрешите дело.

## Задание № 8

При постановке на учет недвижимого имущества – квартиры, земельного участка, жилого дома или нежилого здания – в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) заносятся данные об объекте:

1. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_;
4. \_\_\_\_\_;
5. \_\_\_\_\_.

Только после регистрации объекта недвижимости в ЕГРН его можно продать, подарить, сдать в аренду, передать по наследству и совершить с ним иные действия.

### ТЕМА 3. Договор купли-продажи недвижимости

#### Задание № 9

П. продал приватизированную квартиру С. Когда последний стал готовиться к переезду, то выяснил, что одна из комнат сдана внаем Г. сроком на 5 лет, о чем при заключении договора купли-продажи квартиры П. не поставил в известность С. потребовал от П. возврата уплаченной за квартиру суммы денег. Он отказался выполнить требование С, ссылаясь на то, что С сам должен был навести справки о лицах, проживающих в квартире, и что договор не только заключен, но и исполнен. С обратился с иском в суд. Каковы особенности продажи жилых помещений? Какое решение должен вынести суд?

#### Задание № 10

Аргументированно дайте ответ на поставленный вопрос: Являются ли объекты недвижимости однородными объектами, для которых существует единая методика оценки?

#### Задание № 11

Охарактеризуйте определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на здания/улучшения? Обоснуйте ответ.

#### Задание № 12

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного между предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что он продал строение предпринимателю, который, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродал строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение, предприниматель скрылся. Арбитражный суд в иске акционерному обществу отказал.

Правильно ли решение суда?

#### Задание № 13

Гражданин Васечкин согласился купить у гражданина Сидорова его земельный участок и находящийся на нем дом с хозяйственными постройками. Кроме того, Сидоров обещал Васечкину продать вместе с участком зреющий на нем урожай. Васечкин при заключении договора потребовал также продать ему сельскохозяйственный инвентарь Сидорова и его козу, которые, однако, находились на другом его участке. Эти условия также были включены в договор купли-продажи участка.

Договор между указанными гражданами был нотариально удостоверен. В последний момент Сидоров передумал и отказался регистрировать его в органах юстиции.

Возникли ли у Васечкина какие-либо права на проданное имущество? Порождает ли такой договор правовые последствия? Есть ли у Васечкина какой-нибудь выход из сложившейся ситуации?

#### Задание № 14

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного между предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что он продал строение предпринимателю, который, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродал строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение, предприниматель скрылся. Арбитражный суд в иске акционерному обществу отказал. Правильно ли решение суда?

#### Задание 15

После смерти матери Иванова получила по наследству жилой дом. Поскольку Иванова уже имела жилой дом для проживания, она решила продать полученный по наследству дом. Считая свою жену недостаточно практичной, муж получил от нее расписку, в которой она обязалась продать дом только с его согласия. Через некоторое время муж уехал в командировку. В его отсутствие Иванова продала дом Ларионову. Вернувшись из командировки и узнав о продаже дома, Иванов потребовал от Ларионова доплатить 30% стоимости цены, за которую дом продан, либо возвратить дом, отчужденный без его согласия.

Ларионов отказался как от доплаты, так и от возврата дома, пояснив, что цена была определена Ивановой, являющейся собственником дома. Иванов предъявил в суде иск к Ивановой и Ларионову о признании сделки недействительной. В исковом заявлении он ссылаясь на то, что его же на совершила сделку в нарушение принятых на себя письменных обязательств.

Какое решение должен вынести суд?

#### Задание 16

Супруги Розанова и Адамов купили земельный участок площадью 20 соток в г. Калуге и оформили его на имя Адамова. Через два года они выстроили на этом земельном участке дом и оформили его на имя Розановой. Через пять лет после этого Адамов был помещен на длительное лечение от алкоголизма в психиатрическую больницу. Во время его отсутствия Адамова, без его согласия, Розанова продала дом Пахомову и купила однокомнатную квартиру в многоквартирном доме. Выйдя из больницы, Адамов подал в суд иск к Розановой, в котором просил суд признать сделку последней недействительной.

Требовалось ли согласие Адамова на продажу дома Розановой? Требовалось ли согласие Адамова – собственника земельного участка, на котором стоит дом, на продажу этого дома? Какой срок исковой давности для иска о признании сделки Розановой по продаже дома недействительной? Подлежит ли иск Адамова удовлетворению? Если да, то по какому основанию?

#### ТЕМА 4. Договор дарения недвижимости

##### Задание № 17

Гражданин А. письменно пообещал своей 15-летней племяннице, что по достижении ею 18 лет он ей подарит принадлежащий ему жилой дом, который ему не нужен, поскольку у него есть своя однокомнатная квартира, он одинок и, скорее всего, дом ему никогда не понадобится. Но по прошествии двух лет А. женился на женщине с двумя детьми, и у них появился третий, совместный ребенок. В связи с этим А. сообщил племяннице, что передумал дарить ей дом, поскольку он теперь нужен ему и его семье, так как квартира слишком мала. Племянница подала иск в суд, поскольку считала, что дом должен быть передан ей на основании договора дарения. Какое решение вынесет суд? Изменится ли решение задачи, если А. отказался исполнить обещание не в связи с обстоятельствами своей личной жизни, а в связи с тем, что племянница бросила учебу в школе, не получив среднего образования? Каковы особенности заключения договора дарения в будущем?

##### Задание № 18

Новиков заключил с ПАО «Стройинвест ЖИЗНЬ» договор пожизненной ренты, безвозмездно передав под выплату ренты свою 2 комнатную квартиру. Получателями ренты в договоре были указаны сам Новиков и его супруга. Общий размер ренты был установлен на уровне 10 МРОТ в месяц. После смерти Новикова его жена и ПАО договорились об уменьшении суммы ренты до 6 МРОТ. Через год ПАО заявило о своем намерении выкупить ренту и выплатило сумму, эквивалентную 100 МРОТ. Новикова приняла деньги, но вскоре обратилась в суд с иском о расторжении договора ренты, возврате ей квартиры и возмещении убытков. На суде Новикова пояснила, что договором не была предусмотрена возможность выкупа ренты, поэтому договор между сторонами остается в силе. Полученная ею сумма в 100 МРОТ является рентой, которую она получила бы, если бы не согласилась на уменьшение размера ренты. Кроме того, полученные деньги ею уже потрачены, поэтому она не может их вернуть.

Представитель ПАО «Стройинвест ЖИЗНЬ» заявил, что уменьшение размера ренты с 10 до 6 МРОТ оформлено дополнительным соглашением сторон и удостоверено нотариусом, следовательно, оно юридически действительно. Что же касается права на выкуп ренты, то оно в общем виде предусмотрено в ГК РФ, поэтому его не обязательно указывать в самом договоре. Кроме того, Новикова приняла предложенную ей выкупную цену, согласившись тем самым с выкупом ренты. Разрешите возникшую ситуацию.

## Задание № 19

Раскройте и обоснуйте ответ на следующий вопрос: «Кто может дарить и получать в дар недвижимость?»

## Задание № 20

Каким способом и с помощью каких документов происходит регистрация перехода права при дарении? Ответ обоснуйте

## Задание № 21

Введите на месте пропуска текст

Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости представляются:

1. \_\_\_\_\_ (представляет даритель) и о государственной регистрации права собственности (представляет одаряемый);
2. \_\_\_\_\_ участников договора;
3. \_\_\_\_\_, если третье лицо действует от имени участника договора;
4. \_\_\_\_\_;
5. \_\_\_\_\_, необходимые для государственной регистрации.

ТЕМА 5. Договор мены недвижимости. Договор аренды зданий и сооружений

## Задание № 22

По договору, заключенному между АО «Стройсервис» и индивидуальным предпринимателем Федоровым, общество обязалось передать последнему грузовой автомобиль «Вольво» в обмен на трехкомнатную квартиру, принадлежащую Федорову. Однако вместо шведского грузовика Федорову был предложен подержанный автомобиль «Камаз» с прицепом. Учитывая, что цена «Камаза» значительно ниже цены квартиры, Федоров согласился принять его при условии, что общество доплатит ему 100 тыс. руб. Соответствующая договоренность была оформлена дополнением к первоначальному договору.

Впоследствии АО отказалось от уплаты 100 тыс. руб. и потребовало от Федорова возврата «Камаза», ссылаясь на то, что договор поставки, заключенный сторонами, не предусматривал существенного условия о сроке исполнения и, значит, не может считаться заключенным. Федоров возразил, что стороны первоначально заключили договор мены, для которого срок не является существенным условием, а сама по себе денежная доплата не превращает договор мены в куплю-продажу или поставку. Возникший спор был передан на рассмотрение арбитража. Решите дело.

## Задание № 23

Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, то обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление право-устанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его бывшей женой, вступившему в силу до регистрации договора купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

#### Задание № 24

Лизингополучатель обратился в арбитражный суд с иском к лизингодателю о понуждении к заключению договора купли-продажи предмета лизинга в соответствии с условиями договора лизинга, ссылаясь на то, что лизинговые платежи внесены им в полном объеме, однако ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи арендованного имущества. Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований было отказано. Суд, отказывая в иске, основывался на положениях ст. 421 ГК РФ, согласно которым понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Поскольку законом такая обязанность для лизингодателя не установлена, предварительный договор купли-продажи сторонами не заключался, договор лизинга не содержит условий, предусмотренных ст. 429 ГК РФ для предварительного договора, суд сделал вывод об отсутствии оснований для удовлетворения требования о понуждении ответчика к заключению договора купли-продажи предмета лизинга.

Оцените мотивировку суда. Имеются ли основания для обжалования решения суда? Каким образом соотносятся между собой договор купли – продажи и договор финансовой аренды?

#### Задание № 25

Введите на месте пропуска текст

Аренда зданий и сооружений является одним из важных направлений в бизнесе. Зачастую, арендаторы используют эти помещения для торговых, производственных или офисных целей. Аренда зданий может исчисляться в месяц или в годовых планах и должна быть подкреплена соответствующим договором. Особенности заключения договора аренды:

1. \_\_\_\_\_, которые будут оговариваться. Договор аренды здания или сооружения должен содержать информацию о сроке аренды, цене, порядке оплаты, периоде индексации и временных изменениях. Эти условия должны быть указаны в договоре, чтобы избежать возможных разногласий в будущем.

2. договор должен содержать \_\_\_\_\_. В договоре должны быть прописаны правила использования помещений, инструкции по безопасности и санитарным нормам, а также обязательства арендатора по содержанию помещений в соответствии с законодательством.

3. Важным аспектом при заключении договора аренды является \_\_\_\_\_. Это означает, что владелец здания или сооружения должен иметь все необходимые документы, подтверждающие его права на объект, а также соответствовать требованиям государства по безопасности и жилой норме.

4. В заключении договора аренды, также может присутствовать \_\_\_\_\_. Обычно арендодатель требует залог, который будет использоваться для обеспечения платежеспособности арендатора. В случае нарушения условий договора, залог может быть изъят.

#### Задание № 26

Охарактеризуйте и обоснуйте какие объекты недвижимого имущества могут передаваться по договору аренды?

### ТЕМА 6. Договор залога недвижимости (договор ипотеки)

#### Задание № 27

Охарактеризуйте, что происходит с квартирой, как объектом недвижимого имущества, если заемщик оказывается не в состоянии погашать кредит? Ответ обоснуйте.

#### Задание № 28

Аргументируйте ответ на поставленный вопрос: «Кто будет являться собственником приобретаемой в ипотеку квартиры как объекта недвижимого имущества?»

#### Задание № 29

Охарактеризуйте, можно ли сдать в аренду приобретенную в кредит квартиру? Ответ обоснуйте

#### Задание № 30

Определите и раскройте какие существуют требования к залоговой недвижимости? Ответ обоснуйте

### ТЕМА 7. Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом



## Задание 31

Супруги Васильевы проживали раздельно: Васильев – в однокомнатной квартире, а Васильева с семилетним сыном и родителям – в 2-х комнатной квартире. Васильев решил приватизировать свою квартиру и с этой целью подал заявление в агентство по приватизации. Однако оформить квартиру в свою собственность он не успел, так как через несколько дней после подачи заявления погиб в результате несчастного случая на производстве. Его жена, считая, что имеет право на эту квартиру, обратилась в местную администрацию с заявлением о предоставлении ей и ее ребенку этой квартиры как нуждающейся в улучшении жилой площади и состоящей на городской очереди.

Подлежат ли ее требования удовлетворению?

## Задание 32

Охарактеризуйте подлежит ли договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом государственной регистрации? Ответ обоснуйте.

## Задание 33

Аргументируйте ответ на поставленный вопрос: «нужно ли регистрировать договор безвозмездного пользования земельным участком?»

## Задание 34

Для чего нужен договор безвозмездного пользования жилым помещением? Обоснуйте ответ.

## Задание 35

Супруги Николаевы заключили между собой договор безвозмездного пользования нежилым помещением, согласно которому глава семьи передал в пользование своей жене складское помещение по ул. Героев Хасана в Перми. Оплатили госпошину и обратились в Росреестр для регистрации договора, однако в регистрации им было отказано. Охарактеризуйте сложившуюся ситуацию и разрешите дело.

## Задание 36

Могут ли возникнуть определенные расходы у лиц, пользующихся недвижимым имуществом, получившим его в безвозмездное пользование. Аргументируйте ответ.

## ТЕМА 8. Договор доверительного управления недвижимым имуществом

## Задание 37

Законодательство наделяет стороны договора доверительного управления правами и обязанностями. Заполните графы предложенной таблицы

Правовой статус доверительного управляющего	Учредитель управления обязан
---	------------------------------

1.	1.
2.	2.
3.	3.
4.	

### Задание 38

Введите на месте пропуска текст

\_\_\_\_\_ представляет собой соглашение, которое заключает собственник имущества и лицо, осуществляющее определённые действия по управлению квартирой. Как правило, этот договор оформляется между собственником и управляющей компанией. По нему обычно происходит сдача квартиры в аренду (долгосрочную или посуточную). Причём всем за вознаграждение занимается доверительный управляющий.

### Задание 39

Введите на месте пропуска текст

Чтобы зарегистрировать передачу недвижимости в доверительное управление, нужно обратиться в Росреестр или сдать эти документы через МФЦ:

1. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_;
4. \_\_\_\_\_.
5. Если собственник в браке, \_\_\_\_\_.

В основном в доверительном управлении все риски ограничены договором и доверенностью.

### Задание 40

Введите на месте пропуска текст

Существенными условиями признаются такие условия договора, в случае отсутствия которых он будет считаться незаключенным. В соглашении о доверительном управлении имуществом к существенным условиям относят:

1. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_;
4. \_\_\_\_\_.

Законом установлено ограничение срока, на который может заключаться рассматриваемый договор. Срок соглашения не должен превышать пяти лет.

## 2 ЭТАП – Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины

### 3.3. «Вопросы для проведения зачета с оценкой»:

1. Понятие недвижимого имущества. Недвижимые вещи согласно ГК РФ.
2. Признаки недвижимого имущества.
3. Объекты недвижимого имущества. Природные объекты: земельные участки, недра. Понятие водного объекта. Здания. Сооружения.
4. Предприятие как единый имущественный комплекс.
5. Классификация сделок, подлежащих государственной регистрации.
6. Участники государственной регистрации сделок с недвижимостью.
7. Основные принципы и порядок осуществления государственной регистрации.
8. Документы, необходимые для государственной регистрации сделок с недвижимостью.
9. Основания для приостановления государственной регистрации сделок.
10. Основания для отказа в государственной регистрации сделок.
11. Прекращение государственной регистрации сделок с недвижимостью.
12. Профессиональные участники на рынке недвижимости. Представительство. Посредничество.
13. Особенности договора дарения недвижимости.
14. Содержание договора дарения недвижимости.
15. Стороны договора дарения недвижимости.
16. Ответственность по договору дарения недвижимости.
17. Прекращение договора дарения недвижимости.
18. Договор мены недвижимости. Особенности договора.
19. Договор аренды зданий и сооружений: особенности договора.
20. Содержание договора аренды зданий и сооружений.
21. Форма. Стороны, условия договора аренды.
22. Обязанности арендодателя и арендатора.
23. Основания прекращения договора аренды.
24. Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя или арендатора.
25. Договор залога недвижимого имущества (договор ипотеки): общие положения.
26. Условия и форма договора о залоге недвижимости.
27. Содержание и сохранность заложенного имущества.
28. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества.
29. Пользование и распоряжение предметом залога.
30. Основания для досрочного исполнения обязательства и обращение взыскания на заложенное имущество.
31. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество.
32. Реализация заложенного имущества.
33. Прекращение ипотеки.
34. Особенности договора ссуды недвижимого имущества.
35. Содержание договора.

36. Обязанности и права ссудодателя.
37. Права и обязанности ссудополучателя.
38. Действие договора безвозмездного пользования имуществом.
39. Особенности договора доверительного управления недвижимым имуществом: предмет, стороны, права учредителя управления.
40. Содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом. Права и обязанности доверительного управляющего. Права и обязанности учредителя.
41. Ответственность доверительного управляющего.
42. Прекращение договора доверительного управления недвижимым имуществом.

### Задания закрытого типа (Тестовые задания)

#### Общие критерии оценивания

№ п/п	Процент правильных ответов	Оценка
1	86 % – 100 %	5 («отлично»)
2	70 % – 85 %	4 («хорошо»)
3	51 % – 69 %	3 (удовлетворительно)
4	50 % и менее	2 (неудовлетворительно)

#### Номер вопроса и проверка сформированной компетенции

№ вопроса	Код компетенции	Код индикатора	№ вопроса	Код компетенции	Код индикатора
1	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	6	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.
2	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	7	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.
3	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	8	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.
4	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	9	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.
5	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.	10	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.1. ИПК-5.1.

#### Ключ ответов

№ вопроса	Верный ответ	№ вопроса	Верный ответ
1	2	6	2
2	3	7	Недвижимое имущество
3	1-Б; 2-В; 3-Г; 4-А.	8	1, 2
4	3, 4.	9	1
5	4	10	1, 2

#### Задание № 1

В какой форме по общему правилу подлежит заключению сделка с недвижимым имуществом:

1. обязательно нотариальное удостоверение;
2. обязательна государственная регистрация сделок;
3. простая письменная форма;
4. обязательно нотариальное удостоверение и государственная регистрация.

#### Задание № 2

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не устанавливает

1. ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. основания для отказа в государственной регистрации;
3. правила рассмотрения споров о правах на недвижимость;
4. все выше перечисленные пункты верны.

#### Задание № 3

Установите соответствие между элементами групп: к каждой позиции, данной в первом столбце, подберите соответствующую позицию из второго столбца

1.	В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость вправе:	А.	Ипотека
2.	Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе:	Б.	Суд
3.	Назовите основание прекращения права собственности на недвижимость относящееся к возмездным	В.	Инвентаризация
4.	Государственной регистрации подлежит договор	Г.	Реквизиция

#### Задание № 4

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся:

1. деньги и ценные бумаги
2. нет правильного ответа
3. земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно
4. только воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

## Задание № 5

Жилыми помещениями являются:

1. помещения, пригодные для постоянного проживания граждан, отвечающие установленным градостроительным, техническим, санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям
2. помещения, пригодные для постоянного проживания граждан
3. нет правильного ответа
4. помещения, пригодные для постоянного проживания граждан, отвечающие установленным градостроительным, техническим, санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям и зарегистрированные в данных учета в таком качестве

## Задание № 6

Сделки с недвижимым имуществом:

1. не подлежат государственной регистрации;
2. подлежат государственной регистрации;
3. подлежат государственной регистрации по желанию сторон;
4. подлежат государственной регистрации сделки соответствующего вида в случае прямого указания закона.

## Задание № 7

Введите на месте пропусков текст

\_\_\_\_\_ - это один из видов объектов гражданских прав. К недвижимым вещам относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к \_\_\_\_\_ может быть отнесено и иное имущество.

## Задание № 8

Какие сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации

1. купля-продажа предприятиями как единого имущественного комплекса
2. договоры продажи жилых помещений
3. договор найма жилого помещения;
4. договор мены жилыми помещениями.

## Задание № 9

Каким документом наиболее достоверно подтверждается принадлежность права определенному лицу?

1. выпиской из ЕГРП
2. правоустанавливающими документами

3. свидетельством о государственной регистрации права
4. справкой БТИ

### Задание № 10

Какие основные обязанности покупателя недвижимого имущества?

1. принять недвижимое имущество по Акту приема-передачи
2. оплатить оговоренную в договоре купли-продажи сумму
3. проверить товар;
4. осмотреть и принять товар.

### Задания открытого типа ( типовые задания, ситуационные задачи)

#### Номер вопроса и проверка сформированной компетенции

№ во-проса	Код компетен-ции	Код индикатора	№ во-проса	Код компетен-ции	Код индикатора
1	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	21	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
2	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.	22	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
3	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	23	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
4	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	24	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.
5	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.	25	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
6	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.	26	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
7	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.	27	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
8	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	28	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
9	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.	29	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
10	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	30	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.
11	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.	31	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
12	ПК-5	ИПК-5.2.	32	ПК-2	ИПК-2.2.

		ИПК-5.3.			ИПК-2.3.
13	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.	33	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
14	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.	34	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
15	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	35	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.
16	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.	36	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.
17	ПК-5 ПК-2	ИПК-5.2. ИПК-5.3. ИПК-2.2. ИПК-2.3.	37	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
18	ПК-2	ИПК-2.2. ИПК-2.3.	38	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.
19	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	39	ПК-2 ПК-5	ИПК-2.2. ИПК-2.3. ИПК-5.2. ИПК-5.3.
20	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.	40	ПК-5	ИПК-5.2. ИПК-5.3.

### Ключ ответов к заданиям открытого типа

№ вопроса	Верный ответ
1.	<p>Действительность сделки с недвижимостью определяется через совокупность следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– законность содержания;</li> <li>– правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;</li> <li>– соответствие воли и волеизъявления участников сделки;</li> <li>– соблюдение формы проведения сделки.</li> </ul> <p>При операциях, выполняемых с недвижимым имуществом наиболее часто используемым основанием для заключения сделок с является договор (дарения, купли-продажи и так далее).</p>
2.	<p><b>Недвижимое имущество</b> — это предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе (земля, участки недр и др.) или созданные при участии человека либо его трудом (здания, строения, воздушные и морские суда и др.), в отношении которых установлен специальный правовой режим, включающий в себя государственную регистрацию прав и особый порядок оформления заключаемых по поводу него сделок.</p>
3.	<p>Земельные участки следует признать основным объектом недвижимости. Для возникновения земельного участка как объекта недвижимого имущества необходим юридический состав:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– решение компетентного органа об образовании земельного</li> </ul>



	<p>участка;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– определение на местности его местоположения и границ;</li> <li>– государственный кадастровый учет этого участка в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества с присвоением ему кадастрового номера.</li> </ul>
4.	<p>Государственная регистрация прав на недвижимые объекты обязательна в случае совершения сделки, влекущей переход таких прав, их ограничения и обременения. Система государственной регистрации недвижимости в РФ включает две процедуры:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случаях необходимости такой регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации);</li> <li>2) государственный кадастровый учет недвижимого имущества, подлежащего такому учету.</li> </ol>
5.	<p>При государственной регистрации и кадастровом учете ведется Единый государственный реестр недвижимости. Он представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме, состоит:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) из реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости);</li> <li>2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);</li> <li>3) реестра границ (например, из сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий и других особых территорий, лесничеств, лесопарков. Из сведений о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях и др.);</li> <li>4) реестровых дел;</li> <li>5) кадастровых карт;</li> <li>6) книг учета документов.</li> </ol>
6.	<p><b>Государственная регистрация прав на недвижимое имущество</b> – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Она осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество и является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.</p>
7.	<p>В соответствии со ст. 11.1 ЗК РФ земельным участком признается часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Таким образом, наиважнейшими элементами земельного участка, индивидуализирующими его среди объектов гражданских прав, являются границы. Границы земельного участка определяются в соответствии с Законом № 221-ФЗ, а сведения о них вносятся в государственный кадастр недвижимости, который является прежде всего систематизированным сводом сведений об учтенном в установленном законом порядке недвижимом имуществе. В государственный кадастр недвижимости среди прочих включаются такие уникальные характеристики участка, как описание местоположения его границ и его площадь (п. 3, 6 ч. 1 ст. 7 Закона № 221-ФЗ). Согласно п. 7, 9 ст. 38 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельного участ-</p>

	<p>ка устанавливается посредством определения координат их характерных точек. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из данных, имеющихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, а при отсутствии такого документа – из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (технический паспорт, договоры, свидетельства). При отсутствии документов границами земельного участка признаются границы, существующие на местности 15 лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. Споры чаще всего возникают и имеют наибольшую трудность при уточнении границ земельных участков, так как определить координаты характерных точек с помощью правоустанавливающих документов зачастую невозможно. Законодатель учел возможные злоупотребления в данной сфере и ввел процедуру обязательного согласования местоположения границ с правообладателями смежных земельных участков.</p>
8.	<p>При постановке на учет недвижимого имущества – квартиры, земельного участка, жилого дома или нежилого здания – в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) заносятся данные об объекте:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. адрес;</li> <li>2. площадь;</li> <li>3. кадастровый номер;</li> <li>4. категория земли и вид разрешенного использования, если предметом сделки выступает земельный участок;</li> <li>5. сведения о правообладателе.</li> </ol> <p>Только после регистрации объекта недвижимости в ЕГРН его можно продать, подарить, сдать в аренду, передать по наследству и совершить с ним иные действия.</p>
9.	<p>Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ). При этом, как следует из общего положения о купле – продаже, согласно п. 1 ст. 460 ГК РФ, Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар. Следовательно, по заявлению истца суд должен вынести решение о расторжении договора купли – продажи квартиры и возврата уплаченной за квартиру суммы денег. Особенности продажи жилых помещений вытекают из ст. ст. 549, 550, 551.552 ГК РФ.</p>
10.	<p>Объекты жилой недвижимости можно считать однородными объектами, например, квартиры. Объекты промышленной недвижимости однородными не являются. Массовая оценка недвижимости — это специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов (например, квартир). Такая оценка производится по определенной методике: для оцениваемого объекта определяется соот-</p>

	<p>ветствующий набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки. Примером такой оценки является оценка квартир «по справке Бюро Технической Инвентаризации (БТИ)», основанная на затратном подходе.</p>
11.	<p>Право собственности – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту. Право собственности состоит из трех прав: владение – фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь; пользование – право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью; распоряжение – определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.</p>
12.	<p>Из ст. 549 Гражданского кодекса РФ следует, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130). Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 ст. 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. В соответствии с ч.1 ст.551 Гражданского кодекса РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Необходимо отметить, что ВАС разъяснил, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. После передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности, продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем (п.14 Постановления ВАС N 8). Из условия задачи не ясно, что значит: «истец продал строение предпринимателю». Ведь продал – это передал имущество и получил за это деньги. Но деньги видимо, получены не были, но при этом был подписан договор купли-продажи и передан предпринимателю. Мне кажется так. В таком случае, до момента государственной регистрации строение остается собственностью АО. Оно имеет право в рамках договора купли-продажи потребовать оплаты за строение или расторгнуть договор. Таким образом, Арбитражный суд верно отказал в иске акционерному обществу.</p>
13.	<p>Для решения данной задачи необходимо определить, какое имущество относится к категории движимого, а какое — к категории недвижимого. К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Таким образом, земельный участок и находящиеся на нем постройки являются недвижимостью, а потому переход прав на них</p>

	<p>должен быть зарегистрирован.</p> <p>Урожай на корню, а также сельхозинвентарь и коза являются движимостью, а значит, по общему правилу договор купли-продажи этих вещей не требует ни нотариального удостоверения, ни государственной регистрации и порождает правовые последствия с момента достижения соглашения. Следовательно, обязательства по передаче козы, инвентаря и урожая уже возникли и могут быть защищены в судебном порядке.</p> <p>Отказ одной стороны зарегистрировать нотариально удостоверенный договор купли-продажи недвижимого имущества не влечет особых неудобств для ее контрагента: другая сторона может зарегистрировать такой договор самостоятельно.</p>
14.	<p>Из ст. 549 Гражданского кодекса РФ следует, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130). Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 ст. 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.</p> <p>В соответствии с ч.1 ст.551 Гражданского кодекса РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.</p> <p>Необходимо отметить, что ВАС разъяснил, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. После передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности, продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем (п.14 Постановления ВАС № 8).</p> <p>Из условия задачи не ясно, что значит: «истец продал строение предпринимателю». Ведь продал – это передал имущество и получил за это деньги. Но деньги видимо, получены не были, но при этом был подписан договор купли-продажи и передан предпринимателю. Мне кажется так. В таком случае, до момента государственной регистрации строения остается собственностью АО. Оно имеет право в рамках договора купли-продажи потребовать оплаты за строение или расторгнуть договор. Таким образом, Арбитражный суд верно отказал в иске акционерному обществу.</p>
15.	<p>Никаких требований супруг Ивановой ни к кому предъявлять не вправе. Имущество, полученное одним из супругов (в данном случае Ивановой) в порядке наследования, является личным имуществом этого супруга - ст. 36 Семейного Кодекса РФ. Для отчуждения такого имущества согласия супруга собственника не требуется. Господин Иванов имеет право распоряжаться только тем имуществом, которое ему принадлежит. Его согласие на отчуждение требуется только в том случае, когда имущество было приобретено в период брака (ст. 35 СК РФ). Поэтому его претензии к супруге не основаны на законе.</p>

16.	Согласие Адамова на продажу дома Розановой требовалось. При продаже недвижимого имущества необходимо согласие второго супруга. Согласие Адамова – собственника земельного участка, на котором стоит дом, на продажу этого дома требовалось в данном случае, т.к. Розанова и Адамов состоят в браке. Если бы они не состояли в браке, тогда бы согласие не требовалось. Срок исковой давности для иска о признании сделки Розановой по продаже дома недействительной составляет 1 год. Данная сделка является оспоримой. Иск Адамова подлежит удовлетворению на основании того, что сделка была совершена без согласия второго супруга.
17.	Из условия задачи, к сожалению, не совсем понятно, каким образом он "письменно пообещал". В соответствии со ст. 574 ГК РФ, договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Если договор дарения был оформлен правильно, то в соотв. со ст. 577 ГК РФ, отказ от дарения может быть правомерным только в случаях, если обстоятельство, которые привели к отказу возникло после заключения договора дарения. Оно должно быть непредвиденным. До заключения договора ни одна из сторон не могла предполагать его наступления; положение дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни. В данной ситуации у дарителя имеется однокомнатная квартира.
18.	Дополнительное соглашение к договору ренты обязательно подлежит государственной регистрации, без регистрации оно не имеет юридической силы даже после заверения нотариусом. В соответствии со ст. 596, ч.2 ГК РФ в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено другое. Это дает возможность Новиковой сослаться на то, что заключённое ею соглашение о снижении платежей ущемляет ее права по сравнению с законом и требовать признания этого соглашения недействительным. Но, если это соглашение не прошло гос. регистрацию-значит оно не считается заключенным и не дает оснований для выплаты ренты в установленном этим соглашением размере. Далее. Согласно ч. 3 ст. 594 ГК РФ при отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно (наш случай), в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей (как в нашем примере), включается цена переданного имущества, определяемая по правилам п.3 ст.424 ГК РФ. Вкратце, это рыночная цена. Этой суммы заплачено не было. Таким образом, права Носовой везде и всюду нарушены, и в соответствии со ст.599 ГК РФ ее требования подлежат удовлетворению. В соответствии с п.2 ст.596 установление пожизненной ренты допускается в пользу нескольких граждан, доли которых считаются равными. В случае смерти одного из получателей ренты его доля переходит к пережившему получателю ренты. Правила выкупа ренты не действуют в отношении пожизненной ренты. Пожизненная рента предусматривает расторжение договора лишь по требованию получателя ренты (ст. 599). Требования Носовой правомерны в смысле причисления полученной суммы от АО «Стройсервис» в размере 60 МРОТ в счет ренты, так как доля умершего супруга перешла бы к ней. Кроме того, в соответствии с п. 3 ст.594 в выкупную цену переданного имущества наряду с суммой рентных платежей включается и цена пе-

	реданного имущества, определенная исходя из обычных цен на схожее имущество. Суд должен удовлетворить иск Новиковой и в соответствии с п. 2 ст.599 расторгнуть договор пожизненной ренты, вернуть ей квартиру и возместить убытки, если таковые имеются.
19.	Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, где в 32 Главе прописаны все аспекты данной сделки. Дарение недвижимого имущества может совершить как сам владелец этого имущества, так и его представитель по доверенности. Требования к ней изложены в статье 576 Гражданского кодекса Российской Федерации, доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.
20.	Правоустанавливающим документом в случае сделки дарения является договор, согласно которому даритель безвозмездно передает права на недвижимое имущество одаряемому, который, в свою очередь, согласен принять имущество в дар. Обязательного удостоверения сделки у нотариуса не требуется, за исключением случаев, предусмотренных законом, в частности, когда в дар преподносится доля в праве общей долевой собственности. Если сделка удостоверяется нотариусом, то заявитель может подать документы на регистрацию перехода права собственности через него. Если стороны договора согласны на эту услугу, нотариус обязан незамедлительно, не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр.
21.	Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости представляются: 1. заявление о государственной регистрации перехода права (представляет даритель) и о государственной регистрации права собственности (представляет одаряемый); 2. документы, удостоверяющие личность участников договора; 3. нотариально удостоверенная доверенность, если третье лицо действует от имени участника договора; 4. договор дарения; 5. иные документы, необходимые для государственной регистрации.
22.	В пункте 1 ст. 567 ГК РФ дано определение понятия договора мены. На отношения сторон распространены правила о купле-продаже, каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (п. 2 ст. 567 ГК РФ). Договор мены характеризуется следующими признаками: 1) направленность на передачу имущества в собственность; 2) направленность на возмездную передачу имущества в собственность; 3) возмездность характеризуется эквивалентно-определенным встречным предоставлением; 4) эквивалентно-определенное встречное предоставление является не денежным, а товарным. Кроме того, установлены специальные правила о мене, обусловленные ее правовой природой: 1) презюмируется равноценность обмениваемых товаров (п. 2 ст. 568 ГК РФ); 2) обмен неравноценными товарами с оплатой разницы также является договором мены, а не смешанным договором мены и купли-продажи (п. 2 ст. 568 ГК РФ); 3) установлен одновременный переход права собственности на обмениваемые товары после исполнения обеими сторонами обязательств по их передаче, если законом или договором не предусмотрено иное (ст. 570

	<p>ГК РФ). В данном случае договор, заключенный между сторонами, является договором мены. Дальнейшее изменение условий договора не повлекло изменение его правовой природы. Основные действия сторон были направлены именно на обмен товарами, а доплата денежных средств должна была быть произведена в соответствии с п.2 ст. 568 ГК РФ, в связи с неравноценностью указанных товаров. Таким образом, в данном споре прав Федоров.</p>
23.	<p>В соотв. со ст. 460 ГК РФ Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар. То есть если Чашкин докажет, что Григорьев знал о договоре аренды, заключенным между ним и Сидоровым, то Григорьеву ничего не светит. Но в соответствии со ст. 674 ГК РФ договор найма жилого помещения (т. е. договор, к-й заключили Чашкин и Сидоров) заключается в письменной форме. письменной формы не было, так что Сидоров никаких прав на проживание в доме не имеет. Насчет жены: в соответствии со ст 461 ГК РФ При изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований. Чашкин обязан возместить Григорьеву стоимость дачи и другие понесенные им убытки, так как он не предупредил его о том, что дача вообще жене принадлежит. А Сидорова с семьей вообще можно выгнать.</p>
24.	<p>В соответствии со ст. 665 ГК. арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить это имущество за плату во временное владение и пользование. Т. о. истец имеет право обжаловать решение суда, основываясь на положениях 665 ГК. В отличие от договора к/п, по которому право собственности на товар переходит от продавца к покупателю, при лизинге собственность на предмет аренды сохраняется за арендодателем, а лизингополучатель приобретает его лишь во временное пользование.</p>
25.	<p>Аренда зданий и сооружений является одним из важных направлений в бизнесе. Зачастую, арендаторы используют эти помещения для торговых, производственных или офисных целей. Аренда зданий может исчисляться в месяц или в годовых планах и должна быть подкреплена соответствующим договором. Особенности заключения договора аренды:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. необходимость четкости и ясности условий, которые будут оговариваться. Договор аренды здания или сооружения должен содержать информацию о сроке аренды, цене, порядке оплаты, периоде индексации и временных изменениях. Эти условия должны быть указаны в договоре, чтобы избежать возможных разногласий в будущем.</li> <li>2. договор должен содержать информацию о техническом состоянии здания или сооружения, которые предоставляются в аренду. В договоре должны быть прописаны правила использования помещений, инструкции по безопасности и санитарным нормам, а также обязательства арендатора по содержанию помещений в соответствии с законода-</li> </ol>

	<p>тельством.</p> <p>3. Важным аспектом при заключении договора аренды является проверка прав на объект, который предоставляется в аренду. Это означает, что владелец здания или сооружения должен иметь все необходимые документы, подтверждающие его права на объект, а также соответствовать требованиям государства по безопасности и жилой норме.</p> <p>4. В заключении договора аренды, также может присутствовать необходимость обеспечительных платежей. Обычно арендодатель требует залог, который будет использоваться для обеспечения платежеспособности арендатора. В случае нарушения условий договора, залог может быть изъят.</p>
26.	<p>В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).</p>
27.	<p>Хотя квартира и является предметом залога, банк забрать квартиру и оставить вас на улице не имеет права. Квартира в этом случае будет продана по рыночной цене с публичных торгов по решению суда. Деньги от продажи квартиры в первую очередь пойдут на погашение кредита, а оставшаяся сумма вернется вам. Цены на недвижимость постоянно растут, так что даже если вы и станете должником, то за счет того, что стоимость квартиры значительно вырастет по сравнению с тем, какой она была, когда вы брали кредит. Даже в случае продажи квартиры с торгов вы, скорее всего, получите на руки немаленькую сумму. Возможно, оставшейся после продажи квартиры суммы хватит вам на то, чтобы купить жилье поскромнее — и на улице вы не останетесь. Но также нужно сказать и о худшем развитии событий! Во-первых, квартира не всегда уходит по привлекательной цене, так как не каждый банк заинтересован держать на балансе неликвидный объект недвижимости. В данной ситуации заемщик может остаться ни с чем. Во-вторых, прежде чем брать ипотеку, нужно проконсультироваться у профессионального ипотечного брокера, а не у агента по недвижимости, который не является специалистом во всех тонкостях ипотечных сделок.</p>
28.	<p>Приобретаемая с помощью средств ипотечного кредита квартира может быть оформлена либо в собственность Заемщика, либо в общую совместную собственность Заемщика и Созаемщика (супругов). При наличии между супругами брачного договора приобретаемая квартира оформляется только в собственность Заемщика.</p>
29.	<p>Да, можете при получении письменного согласия Банка и заключении с арендатором договора аренды/найма жилого помещения.</p>
30.	<p>1.объект расположен в районе с развитой инфраструктурой (удаленность не более 150 км); 2.в квартире есть все удобства; 3.дом, в котором находится квартира, не является аварийным или деревянным; 4.предпочтение отдается объектам в черте города; 5.недвижимость не обременена правами третьих лиц и коммунальными долгами. Получить заем при наличии городской квартиры проще, чем под залог загородный дом. Размер ипотеки под залог имеющейся недвижимости составляет около 60-80% от оценочной стоимости жилплощади. Точную сумму банк сообщает заемщику только после оценочной экспертизы объекта. Поэтому лучше не строить планов до того, как эксперт дал свое</p>



	заклучение, ведь рыночная цена может сильно отличаться от оценочной.
31.	<p>Требования Васильевой удовлетворению подлежат. В судебной практике возник вопрос: вправе ли суд признать собственником квартиры гражданина, который в соответствии с Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» 1 подал заявление о приватизации со всеми документами, но не успел оформить договор на передачу помещения в собственность и зарегистрировать этот договор в связи со смертью. Вопрос этот возник в связи с тем, что наследники граждан, подавших заявления о приватизации занимаемых жилых помещений и умерших до оформления приватизации, обращаются в суд с исками, в которых просят признать этих граждан собственниками упомянутых жилых помещений с тем, чтобы истцы могли эти помещения наследовать. Как указано в решении районного суда, при наличии спора по поводу данного жилого помещения или его части необходимо иметь в виду, что смерть гражданина сама по себе не может служить основанием для отказа в удовлетворении требований наследников, поскольку гражданин, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения путем подачи заявления о приватизации квартиры, либо до регистрации договора передачи в собственность не отозвал свое заявление, но по не зависящим от него причинам (в связи со смертью) был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой по закону ему не могло быть отказано согласно Закону РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.93 г. «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»). При возникновении подобной ситуации наследникам умершего гражданина для защиты своего права необходимо подать в народный суд исковое заявление о признании права собственности на приватизированную квартиру. Таким образом, судебная практика признает право наследников умершего гражданина на квартиру, находящуюся в процессе приватизации (Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам ВС РФ, п. 4. Споры, связанные с приватизацией жилищного фонда, Бюллетень ВС РФ, 1994 г., № 7).</p>
32.	<p>Особый порядок применяется к договорам безвозмездного пользования (ссуды). Согласно норме, ст. 689 ГК РФ договор безвозмездного пользования предполагает передачу объекта в безвозмездное пользование одной стороной к другой (ссудодателем к ссудополучателю), последний, в свою очередь, принимает на себя обязательство по возврату предмета соглашения в том же состоянии, в каком он был получен с учетом естественного износа. Фиксируются и применение отдельных положений об аренде к договору безвозмездного пользования. Например: если срок договора ссуды не указали, сделку считают заключенной на неопределенное время (ст. 610 ГК РФ); получатель обязан пользоваться недвижимым имуществом в соответствии с назначением имущества; владелец имущества также может потребовать расторгнуть договор, когда получатель не выполняет обязанности по поддержанию переданных ему объектов в исправном состоянии (ст. 615 ГК РФ). Однако требование о регистрации договора не распространяется на договор ссуды.</p>
33.	Договоры аренды или субаренды земельного участка, а также

	безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее одного года, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.	
34.	Как правило, соглашение о безвозмездном пользовании квартирой заключается между ссудодателем и ссудополучателем для того, чтобы официально оформить проживание в жилом помещении родственников или знакомых собственника жилья.	
35.	Дело в том, что не все договоры по распоряжению недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации, - комментирует ситуацию начальник отдела регистрации договоров долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Пермскому краю Елена Передернина. - По общему правилу договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом не подлежит государственной регистрации. Срок, на который он заключен, значения не имеет. При этом есть два исключения из этого правила. Необходима регистрация договора безвозмездного пользования объектом культурного наследия, заключенный на один год и более, и договора безвозмездного пользования земельным участком, заключенный на один год и более. Поскольку в данной ситуации предмет договора не является объектом культурного наследия, в регистрации было отказано. Государственная пошлина при отказе не возвращается.	
36.	В то же время при передаче в безвозмездное пользование недвижимого имущества, не освобожденного от уплаты налога на имущество организаций и земельного налога, передающая сторона вправе требовать включения в условия договора безвозмездного пользования положений об обязанности получателя возместить ей расходы на уплату таких налогов. Исключение – случаи, когда в силу закона получатель имущества освобожден от уплаты налога на имущество организаций и земельного налога. Соответственно, у организации бюджетной сферы – получателя недвижимого имущества по договору безвозмездного пользования могут возникать расходы. Как минимум, в части компенсации передающей стороне расходов на уплату земельного налога и налога на имущество организаций, предусмотренной договором.	
37.	Законодательство наделяет стороны договора доверительного управления правами и обязанностями. Заполните графы предложенной таблицы	
	<b>Правовой статус доверительного управляющего</b>	<b>Учредитель управления обязан</b>
	1. Он имеет право распоряжаться имуществом учредителя управления без возникновения у него права собственности.	1. Передать имущество доверительному управляющему, подписать передаточный акт, а в отношении недвижимости зарегистрировать действия по передаче имущества в доверительное управление.
	2. Доверительный управляющий имеет право оценивать состав и стоимость имущества, переданного в доверительное управление.	2. При возмездном договоре уплатить доверительному управляющему вознаграждение.
	3. Доверительный управляющий имеет право защищать интересы учредителя управления в случае нарушения прав третьими лицами.	3. Внести изменения в договор, если закон требует изменения договора.
	4. Доверительный управляющий обя-	

	зан подавать отчет учредителю управления и выгодоприобретателю своей деятельности	
38.	<b>Договор управления квартирой</b> представляет собой соглашение, которое заключает собственник имущества и лицо, осуществляющее определённые действия по управлению квартирой. Как правило, этот договор оформляется между собственником и управляющей компанией. По нему обычно происходит сдача квартиры в аренду (долгосрочную или посуточную). Причём всем за вознаграждение занимается доверительный управляющий.	
39.	<p>Чтобы зарегистрировать передачу недвижимости в доверительное управление, нужно обратиться в Росреестр или сдать эти документы через МФЦ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Паспорт;</li> <li>2. Договор;</li> <li>3. Акт приема-передачи;</li> <li>4. Квитанция об оплате госпошлины 2000 рублей.</li> <li>5. Если собственник в браке, нотариально заверенное согласие супруга.</li> </ol> <p>В основном в доверительном управлении все риски ограничены договором и доверенностью.</p>	
40.	<p>Существенными условиями признаются такие условия договора, в случае отсутствия которых он будет считаться незаключенным. В соглашении о доверительном управлении имуществом к существенным условиям относят:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. состав имущества, которое переходит в доверительное управление;</li> <li>2. имя гражданина или наименование организации, в пользу которых осуществляется управление имуществом;</li> <li>3. размер и форма вознаграждения, причитающегося управляющему, если соглашением оговорена выплата вознаграждения;</li> <li>4. срок действия договора.</li> </ol> <p>Законом установлено ограничение срока, на который может заключаться рассматриваемый договор. Срок соглашения не должен превышать пяти лет.</p>	

## ТЕМА 1. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом

### Задание № 1

Введите на месте пропуска текст

Действительность сделки с недвижимостью определяется через совокупность следующих условий:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

При операциях выполняемых с недвижимым имуществом наиболее часто используемым основанием для заключения сделок с является договор (дарения, купли-продажи и так далее).

## Задание № 2

Введите на месте пропуска текст

\_\_\_\_\_ — это предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе (земля, участки недр и др.) или созданные при участии человека либо его трудом (здания, строения, воздушные и морские суда и др.), в отношении которых установлен специальный правовой режим, включающий в себя государственную регистрацию прав и особый порядок оформления заключаемых по поводу него сделок.

## Задание № 3

Введите на месте пропуска текст

Земельные участки следует признать основным объектом недвижимости. Для возникновения земельного участка как объекта недвижимого имущества необходим юридический состав:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

ТЕМА 2. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом

## Задание № 4

Введите на месте пропуска текст

Государственная регистрация прав на недвижимые объекты обязательна в случае совершения сделки, влекущей переход таких прав, их ограничения и обременения. Система государственной регистрации недвижимости в РФ включает две процедуры:

- 1) \_\_\_\_\_;
- 2) \_\_\_\_\_.

## Задание № 5

Введите на месте пропуска текст

При государственной регистрации и кадастровом учете ведется Единый государственный реестр недвижимости. Он представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме, состоит:

- 1) \_\_\_\_\_;
- 2) \_\_\_\_\_;
- 3) \_\_\_\_\_;
- 4) \_\_\_\_\_;
- 5) \_\_\_\_\_;
- 6) \_\_\_\_\_.

## Задание № 6

Введите на месте пропусков текст

\_\_\_\_\_ – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Она осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество и является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

## Задание № 7

Компания N заключила договор на проведение кадастровых работ по уточнению границ земельного участка. При согласовании их местоположения возникли разногласия с собственником смежного земельного участка, который в это время также осуществлял межевание. Сложность заключалась в том, что смежная граница не была огорожена, а межа перекопана. Однако после того, как кадастровый инженер определил местоположение границ участка на местности, смежный собственник подписал акт согласования. Через день он обратился к руководителю компании N с просьбой подписать его акт согласования местоположения границ земельного участка. Считая конфликт исчерпанным, директор акт подписал. Однако орган кадастрового учета принял решение о приостановлении осуществления кадастрового учета земельного участка компании N ввиду пересечения одной его границы с границей участка смежного собственника, сведения о котором к этому времени уже содержались в государственном кадастре недвижимости. Компания обратилась за правовой помощью. Юрист предложил два варианта выхода из сложившейся ситуации: принять местоположение смежной границы по координатам характерных точек смежного собственника (в этом случае площадь земельного участка компании сокращалась бы на 1,5 сотки) или обратиться в суд с соответствующим иском заявлением. Учредители компании N выбрали второй – более сложный, но справедливый, с их точки зрения, вариант решения данной проблемы. Разрешите дело.

## Задание № 8

При постановке на учет недвижимого имущества – квартиры, земельного участка, жилого дома или нежилого здания – в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) заносятся данные об объекте:

6. \_\_\_\_\_;
7. \_\_\_\_\_;
8. \_\_\_\_\_;
9. \_\_\_\_\_;
10. \_\_\_\_\_.

Только после регистрации объекта недвижимости в ЕГРН его можно продать, подарить, сдать в аренду, передать по наследству и совершить с ним иные действия.

### ТЕМА 3. Договор купли-продажи недвижимости

#### Задание № 9

П. продал приватизированную квартиру С. Когда последний стал готовиться к переезду, то выяснил, что одна из комнат сдана внаем Г. сроком на 5 лет, о чем при заключении договора купли-продажи квартиры П. не поставил в известность С. потребовал от П. возврата уплаченной за квартиру суммы денег. Он отказался выполнить требование С, ссылаясь на то, что С сам должен был навести справки о лицах, проживающих в квартире, и что договор не только заключен, но и исполнен. С обратился с иском в суд. Каковы особенности продажи жилых помещений? Какое решение должен вынести суд?

#### Задание № 10

Аргументированно дайте ответ на поставленный вопрос: Являются ли объекты недвижимости однородными объектами, для которых существует единая методика оценки?

#### Задание № 11

Охарактеризуйте определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на здания/улучшения? Обоснуйте ответ.

#### Задание № 12

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного между предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что он продал строение предпринимателю, который, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродал строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение, предприниматель скрылся. Арбитражный суд в иске акционерному обществу отказал.

Правильно ли решение суда?

#### Задание № 13

Гражданин Васечкин согласился купить у гражданина Сидорова его земельный участок и находящийся на нем дом с хозяйственными постройками. Кроме того, Сидоров обещал Васечкину продать вместе с участком зреющий на нем урожай. Васечкин при заключении договора потребовал также продать ему сельскохозяйственный инвентарь Сидорова и его козу, которые, однако, находились на другом его участке. Эти условия также были включены в договор купли-продажи участка.

Договор между указанными гражданами был нотариально удостоверен. В последний момент Сидоров передумал и отказался регистрировать его в органах юстиции.

Возникли ли у Васечкина какие-либо права на проданное имущество? Порождает ли такой договор правовые последствия? Есть ли у Васечкина какой-нибудь выход из сложившейся ситуации?

#### Задание № 14

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного между предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что он продал строение предпринимателю, который, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродал строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение, предприниматель скрылся. Арбитражный суд в иске акционерному обществу отказал. Правильно ли решение суда?

#### Задание 15

После смерти матери Иванова получила по наследству жилой дом. Поскольку Иванова уже имела жилой дом для проживания, она решила продать полученный по наследству дом. Считая свою жену недостаточно практичной, муж получил от нее расписку, в которой она обязалась продать дом только с его согласия. Через некоторое время муж уехал в командировку. В его отсутствие Иванова продала дом Ларионову. Вернувшись из командировки и узнав о продаже дома, Иванов потребовал от Ларионова доплатить 30% стоимости цены, за которую дом продан, либо возвратить дом, отчужденный без его согласия.

Ларионов отказался как от доплаты, так и от возврата дома, пояснив, что цена была определена Ивановой, являющейся собственником дома. Иванов предъявил в суде иск к Ивановой и Ларионову о признании сделки недействительной. В исковом заявлении он ссылаясь на то, что его же на совершила сделку в нарушение принятых на себя письменных обязательств.

Какое решение должен вынести суд?

#### Задание 16

Супруги Розанова и Адамов купили земельный участок площадью 20 соток в г. Калуге и оформили его на имя Адамова. Через два года они выстроили на этом земельном участке дом и оформили его на имя Розановой. Через пять лет после этого Адамов был помещен на длительное лечение от алкоголизма в психиатрическую больницу. Во время его отсутствия Адамова, без его согласия, Розанова продала дом Пахомову и купила однокомнатную квартиру в многоквартирном доме. Выйдя из больницы, Адамов подал в суд иск к Розановой, в котором просил суд признать сделку последней недействительной.

Требовалось ли согласие Адамова на продажу дома Розановой? Требовалось ли согласие Адамова – собственника земельного участка, на котором стоит дом, на продажу этого дома? Какой срок исковой давности для иска о признании сделки Розановой по продаже дома недействительной? Подлежит ли иск Адамова удовлетворению? Если да, то по какому основанию?

#### ТЕМА 4. Договор дарения недвижимости

##### Задание № 17

Гражданин А. письменно пообещал своей 15-летней племяннице, что по достижении ею 18 лет он ей подарит принадлежащий ему жилой дом, который ему не нужен, поскольку у него есть своя однокомнатная квартира, он одинок и, скорее всего, дом ему никогда не понадобится. Но по прошествии двух лет А. женился на женщине с двумя детьми, и у них появился третий, совместный ребенок. В связи с этим А. сообщил племяннице, что передумал дарить ей дом, поскольку он теперь нужен ему и его семье, так как квартира слишком мала. Племянница подала иск в суд, поскольку считала, что дом должен быть передан ей на основании договора дарения. Какое решение вынесет суд? Изменится ли решение задачи, если А. отказался исполнить обещание не в связи с обстоятельствами своей личной жизни, а в связи с тем, что племянница бросила учебу в школе, не получив среднего образования? Каковы особенности заключения договора дарения в будущем?

##### Задание № 18

Новиков заключил с ПАО «Стройинвест ЖИЗНЬ» договор пожизненной ренты, безвозмездно передав под выплату ренты свою 2 комнатную квартиру. Получателями ренты в договоре были указаны сам Новиков и его супруга. Общий размер ренты был установлен на уровне 10 МРОТ в месяц. После смерти Новикова его жена и ПАО договорились об уменьшении суммы ренты до 6 МРОТ. Через год ПАО заявило о своем намерении выкупить ренту и выплатило сумму, эквивалентную 100 МРОТ. Новикова приняла деньги, но вскоре обратилась в суд с иском о расторжении договора ренты, возврате ей квартиры и возмещении убытков. На суде Новикова пояснила, что договором не была предусмотрена возможность выкупа ренты, поэтому договор между сторонами остается в силе. Полученная ею сумма в 100 МРОТ является рентой, которую она получила бы, если бы не согласилась на уменьшение размера ренты. Кроме того, полученные деньги ею уже потрачены, поэтому она не может их вернуть.

Представитель ПАО «Стройинвест ЖИЗНЬ» заявил, что уменьшение размера ренты с 10 до 6 МРОТ оформлено дополнительным соглашением сторон и удостоверено нотариусом, следовательно, оно юридически действительно. Что же касается права на выкуп ренты, то оно в общем виде предусмотрено в ГК РФ, поэтому его не обязательно указывать в самом договоре. Кроме того, Новикова приняла предложенную ей выкупную цену, согласившись тем самым с выкупом ренты. Разрешите возникшую ситуацию.



## Задание № 19

Раскройте и обоснуйте ответ на следующий вопрос: «Кто может дарить и получать в дар недвижимость?»

## Задание № 20

Каким способом и с помощью каких документов происходит регистрация перехода права при дарении? Ответ обоснуйте

## Задание № 21

Введите на месте пропуска текст

Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости представляются:

1. \_\_\_\_\_ (представляет даритель) и о государственной регистрации права собственности (представляет одаряемый);
2. \_\_\_\_\_ участников договора;
3. \_\_\_\_\_, если третье лицо действует от имени участника договора;
4. \_\_\_\_\_;
5. \_\_\_\_\_, необходимые для государственной регистрации.

ТЕМА 5. Договор мены недвижимости. Договор аренды зданий и сооружений

## Задание № 22

По договору, заключенному между АО «Стройсервис» и индивидуальным предпринимателем Федоровым, общество обязалось передать последнему грузовой автомобиль «Вольво» в обмен на трехкомнатную квартиру, принадлежащую Федорову. Однако вместо шведского грузовика Федорову был предложен подержанный автомобиль «Камаз» с прицепом. Учитывая, что цена «Камаза» значительно ниже цены квартиры, Федоров согласился принять его при условии, что общество доплатит ему 100 тыс. руб. Соответствующая договоренность была оформлена дополнением к первоначальному договору.

Впоследствии АО отказалось от уплаты 100 тыс. руб. и потребовало от Федорова возврата «Камаза», ссылаясь на то, что договор поставки, заключенный сторонами, не предусматривал существенного условия о сроке исполнения и, значит, не может считаться заключенным. Федоров возразил, что стороны первоначально заключили договор мены, для которого срок не является существенным условием, а сама по себе денежная доплата не превращает договор мены в куплю-продажу или поставку. Возникший спор был передан на рассмотрение арбитража. Решите дело.

## Задание № 23

Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, то обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет. Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление право-устанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его бывшей женой, вступившему в силу до регистрации договора купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату. Какие разъяснения ему следует дать?

#### Задание № 24

Лизингополучатель обратился в арбитражный суд с иском к лизингодателю о понуждении к заключению договора купли-продажи предмета лизинга в соответствии с условиями договора лизинга, ссылаясь на то, что лизинговые платежи внесены им в полном объеме, однако ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи арендованного имущества. Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований было отказано. Суд, отказывая в иске, основывался на положениях ст. 421 ГК РФ, согласно которым понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Поскольку законом такая обязанность для лизингодателя не установлена, предварительный договор купли-продажи сторонами не заключался, договор лизинга не содержит условий, предусмотренных ст. 429 ГК РФ для предварительного договора, суд сделал вывод об отсутствии оснований для удовлетворения требования о понуждении ответчика к заключению договора купли-продажи предмета лизинга.

Оцените мотивировку суда. Имеются ли основания для обжалования решения суда? Каким образом соотносятся между собой договор купли – продажи и договор финансовой аренды?

#### Задание № 25

Введите на месте пропуска текст

Аренда зданий и сооружений является одним из важных направлений в бизнесе. Зачастую, арендаторы используют эти помещения для торговых, производственных или офисных целей. Аренда зданий может исчисляться в месяц или в годовых планах и должна быть подкреплена соответствующим договором. Особенности заключения договора аренды:

1. \_\_\_\_\_, которые будут оговариваться. Договор аренды здания или сооружения должен содержать информацию о сроке аренды, цене, порядке оплаты, периоде индексации и временных изменениях. Эти условия должны быть указаны в договоре, чтобы избежать возможных разногласий в будущем.

2. договор должен содержать \_\_\_\_\_. В договоре должны быть прописаны правила использования помещений, инструкции по безопасности и санитарным нормам, а также обязательства арендатора по содержанию помещений в соответствии с законодательством.

3. Важным аспектом при заключении договора аренды является \_\_\_\_\_. Это означает, что владелец здания или сооружения должен иметь все необходимые документы, подтверждающие его права на объект, а также соответствовать требованиям государства по безопасности и жилой норме.

4. В заключении договора аренды, также может присутствовать \_\_\_\_\_. Обычно арендодатель требует залог, который будет использоваться для обеспечения платежеспособности арендатора. В случае нарушения условий договора, залог может быть изъят.

#### Задание № 26

Охарактеризуйте и обоснуйте какие объекты недвижимого имущества могут передаваться по договору аренды?

### ТЕМА 6. Договор залога недвижимости (договор ипотеки)

#### Задание № 27

Охарактеризуйте, что происходит с квартирой, как объектом недвижимого имущества, если заемщик оказывается не в состоянии погашать кредит? Ответ обоснуйте.

#### Задание № 28

Аргументируйте ответ на поставленный вопрос: «Кто будет являться собственником приобретаемой в ипотеку квартиры как объекта недвижимого имущества?»

#### Задание № 29

Охарактеризуйте, можно ли сдать в аренду приобретенную в кредит квартиру? Ответ обоснуйте

#### Задание № 30

Определите и раскройте какие существуют требования к залоговой недвижимости? Ответ обоснуйте

### ТЕМА 7. Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом

## Задание 31

Супруги Васильевы проживали раздельно: Васильев – в однокомнатной квартире, а Васильева с семилетним сыном и родителям – в 2-х комнатной квартире. Васильев решил приватизировать свою квартиру и с этой целью подал заявление в агентство по приватизации. Однако оформить квартиру в свою собственность он не успел, так как через несколько дней после подачи заявления погиб в результате несчастного случая на производстве. Его жена, считая, что имеет право на эту квартиру, обратилась в местную администрацию с заявлением о предоставлении ей и ее ребенку этой квартиры как нуждающейся в улучшении жилой площади и состоящей на городской очереди.

Подлежат ли ее требования удовлетворению?

## Задание 32

Охарактеризуйте подлежит ли договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом государственной регистрации? Ответ обоснуйте.

## Задание 33

Аргументируйте ответ на поставленный вопрос: «нужно ли регистрировать договор безвозмездного пользования земельным участком?»

## Задание 34

Для чего нужен договор безвозмездного пользования жилым помещением? Обоснуйте ответ.

## Задание 35

Супруги Николаевы заключили между собой договор безвозмездного пользования нежилым помещением, согласно которому глава семьи передал в пользование своей жене складское помещение по ул. Героев Хасана в Перми. Оплатили госпошину и обратились в Росреестр для регистрации договора, однако в регистрации им было отказано. Охарактеризуйте сложившуюся ситуацию и разрешите дело.

## Задание 36

Могут ли возникнуть определенные расходы у лиц, пользующихся недвижимым имуществом, получившим его в безвозмездное пользование. Аргументируйте ответ.

## ТЕМА 8. Договор доверительного управления недвижимым имуществом

## Задание 37

Законодательство наделяет стороны договора доверительного управления правами и обязанностями. Заполните графы предложенной таблицы

Правовой статус доверительного управляющего	Учредитель управления обязан
---	------------------------------

1.	1.
2.	2.
3.	3.
4.	

### Задание 38

Введите на месте пропуска текст

\_\_\_\_\_ представляет собой соглашение, которое заключает собственник имущества и лицо, осуществляющее определённые действия по управлению квартирой. Как правило, этот договор оформляется между собственником и управляющей компанией. По нему обычно происходит сдача квартиры в аренду (долгосрочную или посуточную). Причём всем за вознаграждение занимается доверительный управляющий.

### Задание 39

Введите на месте пропуска текст

Чтобы зарегистрировать передачу недвижимости в доверительное управление, нужно обратиться в Росреестр или сдать эти документы через МФЦ:

6. \_\_\_\_\_;
7. \_\_\_\_\_;
8. \_\_\_\_\_;
9. \_\_\_\_\_.

10. Если собственник в браке, \_\_\_\_\_.

В основном в доверительном управлении все риски ограничены договором и доверенностью.

### Задание 40

Введите на месте пропуска текст

Существенными условиями признаются такие условия договора, в случае отсутствия которых он будет считаться незаключенным. В соглашении о доверительном управлении имуществом к существенным условиям относят:

5. \_\_\_\_\_;
6. \_\_\_\_\_;
7. \_\_\_\_\_;
8. \_\_\_\_\_.

Законом установлено ограничение срока, на который может заключаться рассматриваемый договор. Срок соглашения не должен превышать пяти лет.