

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Орский гуманитарно-технологический институт (филиал)  
федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего образования  
«Оренбургский государственный университет»  
(Орский гуманитарно-технологический институт (филиал) ОГУ)

Кафедра менеджмента (ОГТИ)

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б1.Д.В.7 Сделки с недвижимостью»

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданско-правовой

(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очная, очно-заочная

Рабочая программа дисциплины «Б1.Д.В.7 Сделки с недвижимостью» рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра менеджмента (ОГТИ)

наименование кафедры

протокол № 2 от "06" 10 2021 г.

Заведующий кафедрой

Кафедра менеджмента (ОГТИ)

наименование кафедры

подпись

И.В. Зенченко

расшифровка подписи

06.10.2021

Исполнители:

Старший преподаватель кафедры ИФСГН

должность

подпись

А.А. Лыков

расшифровка подписи

06.10.2021

СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии по направлению подготовки

40.03.01 Юриспруденция Л.В. Пасечникова

код наименование

личная подпись

расшифровка подписи

06.10.2021

Заведующий библиотекой

личная подпись

М.В. Камышанова

расшифровка подписи

08.10.2021

Начальник ОИТ

личная подпись

М.В. Сапрыкин

расшифровка подписи

08.10.2021

© Лыков А.А., 2021

© Орский гуманитарно-технологический институт (филиал) ОГУ, 2021

## 1 Цели и задачи освоения дисциплины

**Цель (цели)** освоения дисциплины:

Целью дисциплины является получение комплексного знания об основных этапах проведения сделок с недвижимостью, законодательной базы таких операций, а также формирование соответствующих умений и навыков применения полученных знаний на практике при сделках с объектами недвижимости на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры

**Задачи:**

- освоение основных форм и способов правового регулирования сделок с недвижимостью;
- изучение правовых институтов, обеспечивающих совершение сделок с недвижимостью;
- получение опыта решения правовых задач;

## 2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к обязательным дисциплинам (модулям) вариативной части блока Д «Дисциплины (модули)»

Пререквизиты дисциплины: *Б1.Д.Б.12 Гражданское право*

Постреквизиты дисциплины: *Отсутствуют*

## 3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
ПК*-6 Способен осуществлять деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости	ПК*-6-В-1 Осуществляет деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, а также не относящихся к жилой недвижимости, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым и не относящихся к жилым территориальным зонам ПК*-6-В-2 Реализует деятельность при оказании услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала	<b>Знать:</b> основные понятия и нормы гражданского и жилищного права <b>Уметь:</b> применять правовые нормы в осуществлении деятельности в сфере гражданского и жилищного права <b>Владеть:</b> навыками оказания услуг в процессе реализации объектов недвижимости
ПК*-7 Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением)	ПК*-7-В-1 Обеспечивает организацию услуг по реализации вещных прав и прав требования на недвижимость и контроль деятельности работников в агентстве недвижимости или в структурном	<b>Знать:</b> особенности профессиональной деятельности в сфере недвижимости <b>Уметь:</b> применять нормы

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
	подразделении	права в деятельности, связанной с реализацией объектов недвижимости <b>Владеть:</b> способностью организации услуг в сфере недвижимости

## 4 Структура и содержание дисциплины

### 4.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы (144 академических часа).

#### Очная форма

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	8 семестр	всего
<b>Общая трудоёмкость</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
<b>Контактная работа:</b>	<b>49,25</b>	<b>49,25</b>
Лекции (Л)	16	16
Практические занятия (ПЗ)	32	32
Консультации	1	1
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25
<b>Самостоятельная работа:</b>	<b>58,75</b>	<b>58,75</b>
- выполнение индивидуального творческого задания (ИТЗ);	14	14
- написание реферата (Р);	12	12
- самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий);	14	14
- подготовка к практическим занятиям;	12	12
- подготовка к рубежному контролю и т.п.)	6,75	6,75
<b>Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)</b>	<b>экзамен</b>	

#### Очно-заочная форма

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	8 семестр	всего
<b>Общая трудоёмкость</b>	<b>108</b>	<b>144</b>
<b>Контактная работа:</b>	<b>43,25</b>	<b>43,25</b>
Лекции (Л)	14	14
Практические занятия (ПЗ)	28	28
Консультации	1	1
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25
<b>Самостоятельная работа:</b>	<b>64,75</b>	<b>64,75</b>
- выполнение индивидуального творческого задания (ИТЗ);	6	6
- написание реферата (Р);	8	8
- самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и	20	20

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	8 семестр	всего
<i>материала учебников и учебных пособий; - подготовка к практическим занятиям; - подготовка к рубежному контролю и т.п.)</i>	20 10,75	20 10,75
<b>Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)</b>	<b>экзамен</b>	

Разделы дисциплины, изучаемые в 8 семестре **очная форма**

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
1	Понятие недвижимого имущества	16	2	6		8
2	Правовое регулирование создания недвижимости	26	2	6		18
3	Отдельные виды сделок с недвижимостью					
3.1	Купля - продажа недвижимости	26	4	4		18
3.2	Аренда и субаренда	16	2	4		10
3.3	Доверительное управление недвижимым имуществом	16	2	4		10
3.4	Найм жилого помещения	16	2	4		10
3.5	Ипотека	28	2	4		22
	Итого:	144	16	32		102
	Всего:	144	14	28		102

**Очно-заочная форма**

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
1	Понятие недвижимого имущества	16	2	4		10
2	Правовое регулирование создания недвижимости	26	2	4		20
3	Отдельные виды сделок с недвижимостью					
3.1	Купля-продажа недвижимости	26	2	4		20
3.2	Аренда и субаренда	16	2	4		10
3.3	Доверительное управление недвижимым имуществом	16	2	4		10
3.4	Найм помещения	16	2	4		10
3.5	Ипотека	28	2	4		22
	Итого:	144	14	28		102
	Всего:	144	14	28		102

## **4.2 Содержание разделов дисциплины**

### **Раздел 1. Понятие недвижимого имущества.**

Понятие и виды недвижимого имущества как объектов гражданских прав. Здания и сооружения как объекты недвижимости. Жилые помещения как вид недвижимого имущества. Понятие и виды жилых помещений. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Жилищный фонд. Нежилые помещения. Понятие нежилых помещений и условия отнесения их к недвижимому имуществу. Предприятие как особый вид земельных участков как вид недвижимого имущества. Виды земельных участков в зависимости от избранного критерия их классификации и особенности правового режима отдельных видов земельных участков. Незавершенное строительство как объект недвижимого имущества. Объекты незавершенного строительства: понятие и условия распространения на них правового режима недвижимого имущества. Виды сделок с недвижимым имуществом и их особенности. Существенные условия сделок с недвижимостью. Форма сделок с недвижимостью и последствия ее несоблюдения.

### **Раздел 2. Правовое регулирование создания недвижимости.**

Предпосылки создания недвижимости (застройки). Виды прав на земельный участок, предоставляемый под застройку. Разрешение на строительство. Объекты, для возведения которых не требуется разрешение на строительство. Ввод объектов в эксплуатацию. Особенности создания объектов недвижимости в порядке «дачной амнистии». Правовые формы объединения субъектов предпринимательской деятельности для создания недвижимости. Договор о совместной деятельности. Договор подряда. Концессионное соглашение. Инвестиционный договор и иные формы объединения. Правовые формы участия граждан в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы, жилищно-накопительные кооперативы: особенности участия (членства) граждан. Жилищные сертификаты. Договор участия в долевом строительстве. Понятие и стороны договора. Требования к застройщику. Существенные условия договора и форма договора. Юридический состав основания возникновения права собственности на вновь возведенную недвижимость. Самовольная постройка: условия и последствия. Признание права собственности на самовольную постройку: условия и порядок. Самовольная реконструкция объектов недвижимости: условия и последствия. Самовольная перепланировка, переустройство жилых помещений: условия, последствия, порядок легализации.

### **Раздел 3. Отдельные виды сделок с недвижимостью.**

Договор купли-продажи недвижимости Понятие, субъектный состав и существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества. Правовой режим земельного участка при продаже недвижимости и правовой режим недвижимости при продаже земельного участка, на котором она находится. Договор купли-продажи предприятия Понятие предприятия и понятие договора купли-продажи предприятия. Юридическое значение и последствия уведомления кредиторов о продаже предприятия. Исполнение договора. Последствия передачи предприятия покупателю с недостатками. Особые случаи продажи предприятий. Особенности продажи предприятия при банкротстве. Договор купли-продажи жилого помещения. Особенности права собственности на жилые помещения. Особенности сделок с жилыми помещениями. Форма сделок и государственная регистрация. Понятие и юридическая характеристика договора купли-продажи жилого помещения. Защита прав и интересов несовершеннолетних при продаже жилого помещения. Преимущественное право покупки продаваемой доли в праве собственности на жилое помещение собственниками. Договор аренды зданий, сооружений и нежилых помещений Понятие и виды договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества. Понятие и стороны договора аренды зданий и сооружений. Условия договора. Предмет договора. Арендная плата. Виды и размер арендной платы. Срок договора. Последствия истечения срока договора. Форма договора аренды

зданий и сооружений. Порядок передачи арендатору здания или сооружения. Права и обязанности сторон по договору. Распределение обязанностей по ремонту арендованного здания, сооружения. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения. Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при продаже последнего. Субаренда. Правила заключения договора субаренды. Перенаем здания, сооружения. Отличие перенайма от субаренды. Ответственность сторон по договору. Основания и порядок прекращения договора аренды здания или сооружения. Досрочное прекращение договора. Судьба улучшений арендованного здания, сооружения, произведенных арендатором. Преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок пользования (найма) жилым помещением при его отчуждении. Договор аренды предприятия Понятие и субъектный состав договора аренды предприятия. Предмет договора. Права кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, при аренде предприятия. Ответственность арендодателя и арендатора по долгам, включенным в состав арендованного предприятия. Порядок передачи арендованного предприятия арендатору. Права и обязанности сторон по договору аренды предприятия. Порядок возврата арендованного предприятия арендодателю. Особенности применения к договору аренды предприятия правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора аренды. Договор доверительного управления недвижимым имуществом Понятие и значение договора доверительного управления имуществом. Форма договора. Субъектный состав договора. Существенные условия договора. Срок договора и последствия его окончания. Права, обязанности и ответственность доверительного управляющего. Передача в доверительное управление имущества, обремененного залогом. Основания и порядок прекращения договора доверительного управления имуществом. Доверительное управление имуществом по основаниям, предусмотренным законом. Договор найма жилого помещения Понятие и виды договора найма жилого помещения. Договор социального и "коммерческого" найма жилого помещения. Форма договора и последствия её несоблюдения. Объект (предмет) договора. Срок договора. Субъектный состав договора. Права граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Порядок их вселения. Правовое положение временных жильцов и поднанимателей. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения. Основания и порядок расторжения договора найма жилого помещения. Ипотека Понятие и основания возникновения ипотеки. Имущество, которое может быть предметом ипотеки. Последующая ипотека. Уступка прав по договору об ипотеке. Передача и залог закладной. Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству. Договор об ипотеке: содержание договора об ипотеке, его существенные условия, форма. Права и обязанности сторон по договору об ипотеке. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание. Особенности ипотеки земельных участков. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.

## **№ раздела Наименование раздела Содержание раздела**

### **4.3 Практические занятия (семинары) очная форма**

№ занятия	№ раздела	Тема	Кол-во часов
1-2	1	Понятие недвижимого имущества	6
3-4	2	Правовое регулирование создания недвижимости	6
5-6	3	Купля- продажа недвижимости	4
7-8	3	Аренда и субаренда	4
9-10	3	Доверительное управление недвижимым имуществом	4
11-12	3	Найм помещения	4
13-14	3	Ипотека	4
		Итого:	32

### Очно-заочная форма

№ занятия	№ раздела	Тема	Кол-во часов
1-2	1	Понятие недвижимого имущества	4
3-4	2	Правовое регулирование создания недвижимости	4
5-6	3	Купля- продажа недвижимости	4
7-8	3	Аренда и субаренда	4
9-10	3	Доверительное управление недвижимым имуществом	4
11-12	3	Найм помещения	4
13-14	3	Ипотека	4
		Итого:	28

#### 4.4 Самостоятельное изучение разделов дисциплины (очная форма)

№ раздела	Наименование разделов и тем для самостоятельного изучения	Кол-во часов
1	Понятие недвижимого имущества и сделок с ним	6
3	Договоры купли-продажи недвижимого имущества, дарения и мены жилых помещений и иной недвижимости, аренды недвижимого имущества	8
Итого:		14

### Очно-заочная форма

№ раздела	Наименование разделов и тем для самостоятельного изучения	Кол-во часов
1	Понятие недвижимого имущества и сделок с ним	10
3	Договоры купли-продажи недвижимого имущества, дарения и мены жилых помещений и иной недвижимости, аренды недвижимого имущества	10
Итого:		20



## **5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины**

**Перечень нормативных правовых актов, актов высших судебных органов, материалов судебной практики** 1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и Налоги, и налогообложение 27 четвертая) (с изм. и доп. 18 апреля, 23 мая, 19, 29 июля, 3 августа 2018 г, 27 декабря 2019 г.).

2. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. №197-ФЗ (редакции от 24.04.2020 г.)

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (редакции 18.03.2020 г.)

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. 7 марта, 3 апреля, 18 июня, 1, 18, 29 июля, 30 сентября, 30 октября, 14, 27 ноября, 28, 29 декабря 2017 г., 19 февраля, 7 марта, 23 апреля, 4, 27 июня, 3, 19, 29 июля, 3 августа, 11, 30 октября, 12, 27, 28 ноября 2018 г., 24 апреля 2020 г.)

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (редакция от 24 апреля 2020 г.). 6. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (редакция от 01 мая 2016 г.)

7. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» (с изменениями и дополнениями от 03 апреля 2020 г.)

### **5.1 Основная литература**

1. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности: учебник / под ред. М.А. Федотовой, О.В. Лосевой. — М.: ИНФРА-М, 2020. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — [www.dx.doi.org/10.12737/textbook\\_5a0ecf20acf2c3.99331088](http://www.dx.doi.org/10.12737/textbook_5a0ecf20acf2c3.99331088). - ISBN 978-5-16-107934-8. - Текст: электронный. - URL: <https://new.znaniyum.com/catalog/product/1065778> (дата обращения: 24.03.2020) <https://new.znaniyum.com/catalog/document?id=349593>

### **5.2 Дополнительная литература**

1. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: ИНФРА-М, 2019. — <https://new.znaniyum.com/catalog/document?id=340859> 27 Зав. библиотекой Зав. кафедрой\_\_\_\_\_ 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-107799-3. - Текст: электронный. - URL: <https://new.znaniyum.com/catalog/product/1026054>

2. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е.А. Савельева. — Москва: Вузовский учебник; ИНФРА-М, 2020. — 336 с. - ISBN 978-5-16-104047- 8. - Текст: электронный. - URL: <https://new.znaniium.com/catalog/product/1085897>

### 5.3 Периодические издания

2. Юрист вуза

### 5.4 Интернет-ресурсы

1. Информационно-правовая система «Консультант+» <http://www.consultant.ru/>
2. Информационно-правовая система Гарант [www.garant.ru](http://www.garant.ru)
3. <https://www.coursera.org/> - «Coursera»;
4. <https://openedu.ru/> - «Открытое образование»;
5. <https://universarium.org/> - «Универсариум»;
6. <https://www.edx.org/> - «EdX»;
7. <https://www.lektorium.tv/> - «Лекториум».

### 5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Тип программного обеспечения	Наименование	Схема лицензирования, режим доступа
Операционная система	Microsoft Windows	Подписка Open Value Subscription – Education Solutions (OVS-ES) по договору № 8В/21 от 15.06.2021 г.
Офисный пакет	Microsoft Office	
Интернет-браузер	Internet Explorer	Является компонентом операционной системы Microsoft Windows
	Opera	Бесплатное ПО, <a href="http://www.opera.com/ru/terms">http://www.opera.com/ru/terms</a>
	Google Chrome	Бесплатное ПО, <a href="http://www.google.com/intl/ru/policies/terms/">http://www.google.com/intl/ru/policies/terms/</a>
	Яндекс.Браузер	Бесплатное ПО, <a href="https://yandex.ru/legal/browser_agreement/">https://yandex.ru/legal/browser_agreement/</a>
Мультимедийный плеер	Windows Media Player	Является компонентом операционной системы Microsoft Windows
	QuickTime Player	Бесплатное ПО, <a href="https://www.apple.com/legal/sla/">https://www.apple.com/legal/sla/</a>
Информационно-правовая система	Консультант Плюс	Комплект для образовательных учреждений по договору № 337/12 от 04.10.2012 г., сетевой доступ
Просмотр и печать файлов в формате PDF	Adobe Reader	Бесплатное ПО, <a href="http://www.adobe.com/ru/legal/terms.html">http://www.adobe.com/ru/legal/terms.html</a>

## 6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Аудитории оснащены комплектами ученической мебели, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой, подключенной к сети «Интернет», и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Орского гуманитарно-технологического института (филиала) ОГУ (ауд. № 1-318, № 2-311, № 4-307).

Наименование помещения	Материально-техническое обеспечение
Учебные аудитории: - для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа,  - для групповых и индивидуальных консультаций;  - для текущего контроля и промежуточной аттестации	Учебная мебель, классная доска, мультимедийное оборудование (проектор, экран, ноутбук с выходом в сеть «Интернет»)
Помещение для самостоятельной работы обучающихся, для курсового проектирования (выполнения курсовых работ)	Учебная мебель, компьютеры (3) с выходом в сеть «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Орского гуманитарно-технологического института (филиала) ОГУ, программное обеспечение

Для проведения занятий лекционного типа используются следующие наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядные пособия:

- презентации к курсу лекций.