

Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС
Кафедра гражданского права и процесса

АННОТАЦИЯ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ
ДИСЦИПЛИНЫ

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

Б1.В.ДВ.05.01

краткое наименование дисциплины – ПРОН

по специальности 40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности

специализация: Гражданско-правовая

квалификация выпускника: Юрист

формы обучения: очная, заочная

год набора – 2022

Автор–составитель:

канд. юрид. наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса
Е.А. Дорожинская

Новосибирск, 2021

1. Цель освоения дисциплины:

Сформировать компетенцию в области способности моделировать договорные конструкции и просчитывать их правовой эффект.

2. План курса:

Тема 1. Понятие недвижимости, виды прав на недвижимость, основания приобретения и прекращения прав на недвижимость

Критерии отнесения вещей к категории недвижимости. Виды объектов недвижимости. Идентификация объекта недвижимости. Рукотворные и нерукотворные недвижимые вещи. Линейные и плоскостные объекты как недвижимость. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости. Имущественные комплексы. Спорные вопросы квалификации отдельных объектов в качестве недвижимых вещей.

Оборотоспособность недвижимого имущества.

Взаимосвязь прав на здание и сооружение и прав на земельные участки под ними (преимущественные права приобретения, переход прав на земельный участок при отчуждении зданий и сооружений, судьба прав на здание и сооружение при отчуждении прав на земельный участок и др.).

Правовой режим жилых и нежилых помещений (понятие помещения, права собственников помещений на общее имущество зданий, права собственников помещений на земельный участок под зданием, квалификация прав на парковочное место и др.)

Объекты незавершенного строительства (квалификация незавершенного строительства, правовой режим, оборотоспособность и др.).

Правовой режим самовольной постройки (квалификация постройки в качестве самовольной, возможность признания права собственности на самовольную постройку, судебный и административный снос самовольной постройки, последствия распоряжения самовольной постройкой, разбор судебной практики и др.).

Тема 2. Государственная регистрация прав, сделок и обременений

Общие положения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации. Права, сделки и обременения, подлежащие регистрации.

Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, их полномочия. Единый государственный реестр недвижимости. Регистрационный процесс. Проблемы публичной достоверности реестра. Отказ в регистрации.

Способы обращения с заявлением о кадастровом учёте и регистрации прав и сроки рассмотрения заявлений.

Процесс строительства и государственная регистрация: соотношение процедур ввода в эксплуатацию, государственной регистрации и фактического использования.

Обжалование действий органов государственной регистрации недвижимости.

Ответственность при осуществлении кадастрового учета и государственной регистрации.

Тема 3. Правовой режим земельных участков и оборота земли

Образование земельных участков. Актуальные вопросы кадастрового учета земельных участков. Особенности регистрации прав на земельные участки.

Целевое назначение и виды разрешенного использования земельных участков. Обременение земельных участков в публичных и частных интересах.

Виды прав на земельные участки. Правовой режим публичных земель и разграничение государственной собственности на землю. Льготный выкуп земельных участков. Особенности предоставления участков для строительства из публичных земель.

Заключение, исполнение и расторжение сделок с земельными участками (купля-продажа, внесение в уставной капитал, аренда и др.).

Особенности совершения сделок с земельными участками отдельных категорий. Ограничения и запреты на оборот земельных участков.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд и порядок определения компенсации. Комментарий к новым положениям Земельного кодекса.

Градостроительное регулирование вопросов землепользования. Территориальное планирование. Правила землепользования и застройки. Планировка территории. Получение разрешительной документации на строительство.

Обременение земельных участков сервитутом (виды сервитутов, порядок установления сервитута, договор об установлении сервитута, принцип следования, платежи и др.).

Обременение зданий и сооружений сервитутом.

Тема 4. Сделки с недвижимостью

Договор купли-продажи недвижимости. Порядок заключения и оформления договора. Основные условия договора. Порядок передачи владения на объект договора купли-продажи недвижимости (презумпция перехода владения при подписании акта приема-передачи). Оформление рассрочки платежа и возникновение законной ипотеки. Особенности защиты прав покупателя недвижимости при уклонении продавца от исполнения договора. Возможность обратного истребования перерегистрированной на покупателя недвижимости при нарушении договора покупателем. Особенности купли-продажи жилой недвижимости. Специфика купли-продажи недвижимости на стадии строительства.

Договоры аренды недвижимости. Место договора аренды в системе права. Актуальные вопросы оформления договора и государственной регистрации (необходимость регистрации договора при его заключении на неопределенный срок или его пролонгации на новый срок, последствия отсутствия государственной регистрации и принцип непротивопоставимости в свете новой редакции ст.433 ГК и др.). Вопросы осуществления, текущего и капитального ремонтов и распределения ответственности сторон. Обеспечительные платежи как инструмент обеспечения обязательств арендатора. Сохранение аренды при смене собственника и актуальные вопросы правопреемства. Субаренда и перенаем. Проблемные вопросы досрочного расторжения договора в случае его нарушения. Возможность заключения основного договора аренды недвижимости до момента регистрации права собственности за арендодателем (аренда будущей недвижимости) в свете последней судебной практики. Предварительный договор аренды и проблемы определения сроков его действия. Аренда части недвижимости в свете последней судебной практики (правовая природа договора, проблемные вопросы оформления границ арендуемой части недвижимости и отмена необходимости ее предварительного кадастрового учета и др.). Арендные платежи и изменение ставок. Порядок определения арендной платы (привязка размера оплаты к результатам деятельности арендатора, условия о порядке пересмотра ставок и др.). Особенности аренды с правом выкупа (момент перехода права собственности, выкупная цена и др.). Последствия уклонения арендатора от возврата предмета аренды. Пролонгация действия договора аренды и преимущественные права арендатора на заключение договора на новый срок. Анализ актуальной судебной практики разрешения споров в сфере аренды.

Договор ипотеки. Особенности и основания возникновения законной ипотеки. Актуальные вопросы оформления и регистрации ипотеки. Оформление закладной. Соотношение норм Закона об ипотеке и обновленных положений ГК РФ о залоге. Практические вопросы оформления договора ипотеки. Существенные и иные условия ипотеки. Определение обеспечиваемого обязательства и возможность обеспечения будущих требований. Определение предмета ипотеки. Особенности ипотеки отдельных видов недвижимости (здания и сооружения, незавершенное строительство, доля в праве собственности, земельные участки, жилые и нежилые помещения, ограниченные вещные права на недвижимость и др.). Особенности заключения и исполнения ипотеки со

множенностью лиц на стороне залогодержателя или залогодателя. Переход прав по договору ипотеки. Предшествующая и последующие ипотеки. Старшинство ипотек. Последствия снижения рыночной стоимости предмета ипотеки (возможность досрочного истребования кредита или предъявления требования о предоставлении дополнительных обеспечений). Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки (ограничения возможности внесудебного обращения взыскания, оформление соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания, реализация предмета ипотеки при внесудебном обращении взыскания, приобретение залогодержателем предмета ипотеки и др.). Судебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки (особенности и основания предъявления иска, особенности реализации предмета ипотеки и др.). Прекращение ипотеки при погашении долга или прекращении обязательства по иным основаниям (новация, отступное и др.). Защита права залогодержателя при отчуждении

3. Формы текущего контроля и промежуточной аттестации

Тема (раздел)		Методы текущего контроля успеваемости
Тема 1.	Понятие недвижимости, виды прав на недвижимость, основания приобретения и прекращения прав на недвижимость	Устный/письменный ответ на вопросы Устное/письменное выполнение практического задания
Тема 2.	Государственная регистрация прав, сделок и обременений	Устный/письменный ответ на вопросы Устное/письменное выполнение практического задания
Тема 3.	Правовой режим земельных участков и оборота земли	Устный/письменный ответ на вопросы Устное/письменное выполнение практического задания
Тема 4.	Сделки с недвижимостью	Устный/письменный ответ на вопросы Устное/письменное выполнение практического задания

Форма промежуточной аттестации – зачет

4. Основная литература

1. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы: учебное пособие для вузов / В. А. Алексеев. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 164 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13418-6. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/497318>
2. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: учебное пособие для вузов / В. А. Алексеев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 487 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13103-1. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/473452>
3. Бевзенко, Р. С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. — Москва: Статут, 2017. — 80 с. — ISBN 978-5-8354-1393-5. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR

BOOKS: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/81111.html> — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

4. Бурмакина, Н. И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество: лекция / Н. И. Бурмакина. — Москва: Российский государственный университет правосудия, 2018. — 104 с. — ISBN 978-5-93916-665-2. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/78313.html>. — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

5. Сапёров, С. А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений.оборот и использование недвижимости: учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 394 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14317-1. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/477315>