

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ**

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ДГТУ)**

Факультет Юридический

Кафедра Гражданское право

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Методические указания по изучению дисциплины и задания**

**по выполнению контрольных работ**

**для обучающихся по направлению подготовки: 40.03.01 Юриспруденция**

**Автор-составитель:**

Доцент кафедры «Гражданское право»,

к.ю.н., доцент Родина М.Е.

**Ростов-на-Дону**

**2024**

**Методические указания по изучению дисциплины**

В значительной степени добиться упорядочения знаний по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» позволит последовательное изучение рекомендуемых источников.

В процессе самостоятельной работы, при подготовке к аудиторным занятиям, к зачету, а также при написании эссе, подготовке научных докладов необходимо уточнять действие изучаемого нормативно-правового акта по времени. Целесообразно использовать возможности СПС «Консультант Плюс».

* ***лекция*** – это форма учебной деятельности, при которой специально организуемый и управляемый процесс обучения направляется на повышение активности познавательных интересов студентов, развитие обучающихся.
* ***практические занятия*** нацелены на формирование и развитие профессиональных компетенций студентов в рамках изучения дисциплины.

По дисциплине «Операции с недвижимостью» используются следующие формы оценки компетенций:

1. устный опрос
2. тестирование
3. доклад
4. кейс-метод

**Устный опрос** - средство контроля усвоения учебного материала темы, организованное как часть учебного занятия в виде опросно-ответной формы работы преподавателя с обучающимся

Может быть проведен в форме специальной беседы преподавателя со студентом на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, для выявления объема знаний обучающихся по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.

**Тест -** система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося

**Доклад –** продукт самостоятельной работы в виде краткого изложения для публичного выступления по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы.

**Кейс-метод** - разбор конкретных производственных ситуаций.

*Ситуация* (фр. - положение, обстановка), совокупность обстоятельств (внутренних и внешних), содержащая условия, противоречия, в которых развивается какая-либо деятельность индивида, группы, организации, требующая конкретного разрешения, но не имеющая мгновенного однозначного решения для выхода из создавшегося положения). Также этот метод в литературе называется «Кейс-стади».

Метод анализа конкретных ситуаций насчитывает около 30 модификаций, одной из которых является кейс-метод (Case study). Это техника обучения, использующая описание реальных ситуаций (от англ. case - «случай»). Обучающихся просят проанализировать ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные варианты решения и выбрать лучший из них. Кейс-метод концентрирует в себе значительные достижения технологии «создание успеха». Для него характерна активизация обучающихся, стимулирование их успеха, подчеркивание достижений участников. Именно ощущение успеха выступает одной из главных движущих сил метода, способствует формированию устойчивой позитивной мотивации и наращиванию познавательной активности.

Ситуации бывают:

* стандартная (часто повторяющаяся ситуация при одних и тех же обстоятельствах, имеющая одни и те же источники. Она может иметь как положительный, так и отрицательный характер);
* критическая (нетипичная ситуация, разрушающая первоначальные расчеты и планы, требующая радикального вмешательства);
* экстремальная (уникальная ситуация, не имеющая в прошлом аналогов, приводящая к негативным изменениям, полевые);
* ситуации-оценки (описание конкретного события и принятых мер и формулируется задача оценить причины, механизмы, значение и следствие ситуации и принятых мер);
* ситуации-иллюстрации (на конкретном примере демонстрируются закономерности или механизмы социальных процессов, позитивная и негативная деятельность личностей и коллективов, эффективность использования методов и приемов работы, значение каких-либо факторов и условий),
* кресельные, базовые и конкретные;
* ситуации-проблемы, ситуации-тренинги;
* классические, «живые» ситуации, разбор корреспонденции, действие по алгоритму.

Требования к конкретной ситуации (КС):

* КС должна соответствовать содержанию теоретического курса и профессиональным потребностям обучающихся;
* желательно, чтобы ситуация отражала реальный, а не вымышленный профессиональный сюжет, в ней должно быть отражено «как есть», а не «как может быть»;
* следует вести разработку кейсов на местном материале и «встраивать» их в текущий учебный процесс;
* ситуация должна отличаться «драматизмом» и проблемностью, выразительно определять «сердцевину» проблемы и содержать необходимое и достаточное количество информации;
* нужно, чтобы ситуация показывала как положительные (путь к успеху фирмы, организации), так и отрицательные примеры (причины неудач и пр.);
* КС должна быть по силам обучающимся, но в то же время не очень простой;
* ситуация должна быть описана интересно, простым и доходчивым языком (целесообразно приводить высказывания, диалоги участников ситуации);
* текст ситуационного упражнения не должен содержать подсказок относительно решения поставленной проблемы;
* ситуация должна также сопровождаться четкими инструкциями по работе с нею.

Вместо подготовленных текстов можно использовать аудио- или видеозаписи, газетные статьи, официальные документы или их подборки, рассказы, содержащие описания производственных ситуаций. Участники могут предложить и рассмотреть примеры из собственной практики.

При этом необходимо очень четко сформулировать задание, чтобы обучающиеся не поддались желанию пассивно воспринимать информацию.

Принципы построения конкретных ситуаций: проблемность, моделирование профессиональных ситуаций и их решений, коллективно-индивидуальная деятельность, диалогичность общения.

Анализ конкретной ситуации - деятельное исследование реальной или искусственно сконструированной ситуации для выявления проблем и причин, вызвавших ее для оптимального и оперативного разрешения. Этот метод может использоваться как в процессе чтения лекций (возможны три уровня), так и как самостоятельное практическое занятие (классический вариант, свободный вариант, смешанный вариант).

Цель метода анализа конкретной ситуации метода — научить студентов анализировать информацию, выявлять ключевые проблемы, выбирать альтернативные пути решения, оценивать их, находить оптимальный вариант и формулировать программы действий.

Стадии создания кейса:

* определение того раздела курса, которому посвящена ситуация;
* формулирование целей и задач;
* определение проблемной ситуации, формулировка проблемы;
* поиск необходимой информации;
* создание и описание ситуации.

*Этапы работы с кейсом:*

*1. Этап введения в изучаемую проблему*

Кейсы могут быть розданы каждому обучающемуся за день до занятий или на самом занятии. На ознакомление выделяется 5-7 мин. в зависимости от сложности кейса. Преподаватель начинает занятие с контроля знания обучающимися (слушателями) содержания кейса, например, спрашивает: «Сколько всего персонажей действует в данной ситуации?» или «Что является центральной проблемой данного кейса?». Далее участники задают руководителю вопросы с целью уточнения ситуации и получения дополнительной информации, которая фиксируется на доске для последующего обсуждения.

*2. Анализ ситуации.*

Каждый из участников или группа представляют свой вариант решения в виде устного доклада (регламент устанавливается).

*3. Этап презентации.*

Умение публично представить интеллектуальный продукт, хорошо его прорекламировать, показать его достоинства и возможные направления эффективного использования, а также выстоять под шквалом критики представляется очень ценным интегральным качеством современного специалиста.

*4. Этап общей дискуссии.*

Как правило, во всех дискуссиях при обсуждении ситуационных упражнений формулируются четыре основных вопроса:

- Почему ситуация выглядит как дилемма?

- Кто принимал решения?

- Какие варианты решения он имел ввиду?

- Что ему надо было сделать?

5. Этап подведения итогов.

Преподаватель должен «раскрыть карты». Для кейсов, написанных на примере реальных конкретных ситуаций, это информация о том, как были решены проблемы, которые обсуждались слушателями, в реальной жизни. Для «кабинетных» кейсов важно обосновать версию преподавателя. Следует акцентировать внимание на том, что кейс может иметь и другие решения: «Жизнь богаче любой теории», а затем выделить лучшие решения и расставить акценты поощрительного характера (рейтинг успеваемости, призы, зарубежные стажировки).

В методе «кейс-стади» может быть использован мозговой штурм, когда группа зашла в тупик и затрудняется принять решение.

Необходимым средством достижения цели изучения курса «Правовой режим объектов недвижимости» является работа с нормативными источниками. В процессе изучения дисциплины необходимо уделить внимание решению казусов из правоприменительной деятельности юристов-правоведов. Выполнение этого вида заданий преследует цель формирование юридического мышления и высокого уровня правовой культуры у студентов.

Особое значение имеет приобретение навыков самостоятельной работы с современной научной литературой, благодаря которой студенты имеют возможность расширить собственные знания, получить более глубокое представление о ключевых проблемах курса, подготовиться к практическим занятиям. При подготовке к практическим занятиям студенты должны помимо лекционного материала и учебников самостоятельно изучать дополнительный учебный материал по дисциплине, который имеется в научной литературе, в публицистике, информационной системе Интернет и т.д.

Студенты заочной формы обучения должны в период между сессиями самостоятельно выполнить письменную контрольную работу. Их подготовка и написание, как один их видов самостоятельного изучения курса, помогает приобрести навыки по усвоению материала учебников и учебных пособий, умения решать ситуационные задачи (казусы) и четко излагать содержание тех или иных вопросов. Подготовка контрольной работы начинается с выбора варианта, отбора и тщательного изучения рекомендованной литературы и источников. Составление плана при написании работы не требуется. Работа оформляется студентами аккуратно, с учетом установленных требований, предъявляемых к подобного рода работам.

Итоговой формой контроля данного учебного курса является зачет.

Подготовка к зачету включает в себя самостоятельную работу над учебным материалом, конспектирование, осмысление содержания лекций, изучения и усвоения материалов и заданий практических занятий, первоисточников, литературы, рекомендованной преподавателем.

Самостоятельная работа является неотъемлемой частью образовательного процесса, которая предполагает инициативу самого обучающегося в процессе сбора и усвоения информации, приобретения новых знаний, умений и навыков и ответственность его за планирование, реализацию и оценку результатов учебной деятельности. Процесс освоения знаний при самостоятельной работе не обособлен от других форм обучения.

Цель самостоятельной работы - подготовка современного компетентного специалиста и формирование способностей и навыков к непрерывному самообразованию и профессиональному совершенствованию. Реализация поставленной цели предполагает решение следующих задач: - качественное освоение теоретического материала по изучаемой дисциплине, углубление и расширение теоретических знаний с целью их применения на уровне межпредметных связей;

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических навыков;

- формирование умений по поиску и использованию нормативной, правовой, справочной и специальной литературы, а также других источников информации;

- развитие познавательных способностей и активности, творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;

- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самообразованию, самосовершенствованию и самореализации;

- развитие научно-исследовательских навыков;

- формирование умения решать практические задачи (в профессиональной деятельности), используя приобретенные знания, способности и навыки.

Практические занятия нацелены на формирование и развитие необходимых компетенций обучающихся. Практические занятия имеет целью углубление теоретических знаний студентов дисциплины, формирование их творческого мышления; активизацию познавательной деятельности и совершенствование методических навыков их работы с нормативными правовыми актами и учебной литературой.

Вопросы (дискуссии, собеседования) и задания к занятиям, прежде всего, направлены на организацию активной учебной деятельности студентов; раскрытию причинно-следственных связей, установлению последовательности фактов, выделения главного, выявлению общего и отличного в явлениях, применению и объяснению понятий, оценке явлений и др. В ходе теоретического обучения студенты получают, расширяют и закрепляют знания о процессах развития и содержании не только римской, но и современных правовых систем.

Практические занятия призваны дополнить и углубить знания студентов, полученные на лекциях, при изучении рекомендуемой учебной и научной литературы. Во время занятий проводятся чтение, комментирование, обсуждение важнейших проблем, решение задач, представление самостоятельно подготовленных докладов/эссе по предложенным или самостоятельно выбранным темам.

Главное условие успешности в освоении учебной дисциплины - систематические занятия. Работа студента над любой темой должна быть целеустремленной. Для этого нужно ясно представлять себе цель конкретного занятия и план его проведения.

Изучение каждой темы дисциплины «Операции с недвижимостью», вынесенной на практическое занятие, рекомендуется осуществлять в следующей последовательности:

- ознакомиться с лекцией (посещение лекционного занятия, чтение конспекта);

- прочитать соответствующий раздел в учебнике или учебном пособии;

- изучить соответствующую данной теме главу в нормативно-правовых актах;

- ознакомиться с рекомендованной по данной теме научной литературой, а также с материалами судебной практики;

- найти и по возможности выписать из прочтенной литературы основные дефиниции по вопросам практического занятия, подобрать из прочитанной литературы примеры, иллюстрирующие главные положения рассматриваемой темы.

Изучение соответствующих положений программы дисциплины и конспекта лекций имеет важное значение, поскольку в них, с одной стороны, дается систематизированное изложение материала, а с другой – излагаются новые соображения, выдвинутые практикой, сообщаются сведения об изменениях в законодательстве и т.п.

Не следует ограничивать подготовку только ознакомлением с лекциями. При всем их совершенстве и полноте конспектирования лекции не могут исчерпать относящийся к теме материал. Лектор всегда оставляет немало вопросов для самостоятельного изучения студентами специальной литературы.

Изучение специальной литературы целесообразно начинать с чтения учебника и учебного пособия. После их изучения легче понимаются рекомендованные монографии, журнальные статьи.

Параллельно с изучением конспекта лекций, учебников и учебных пособий надо изучать нормы права. Разрозненное их чтение менее полезно для усвоения, так как в этом случае конкретные законы, подзаконные акты отрываются от изложения института в целом, какое дается в учебном материале. Нормы права всегда лучше усваиваются совместно с комментариями к ним. Поэтому всегда, когда в тексте лекции или учебника упоминается тот или иной нормативный акт, та или иная статья кодекса, с ними нужно сразу же ознакомиться, сопоставлять их содержание с имеющимися в лекции (учебнике).

Изучение рекомендованной нормативной и правоприменительной литературы лучше всего осуществлять в справочно-поисковых системах, таких как «Консультант Плюс», «Кодекс», находящихся в свободном доступе и др. Данная рекомендация обусловлена тем, что только в электронной базе документы приводятся в актуальном состоянии, т.е. с учетом всех внесенных в них изменений и дополнений.

При подготовке студентам не следует стремиться к многократному чтению нормативного, научного и учебного материала: оно нередко приводит к механическому запоминанию. Нужно с первого же раза читать внимательно, вдумчиво. Очень важно при этом выделять основные признаки института. Не следует оставлять без внимания встретившиеся положения, известные уже из других дисциплин, ибо общие положения имеют специфическое в каждой дисциплине освещение, раскрываются под определенным, новым углом зрения. Особенно важно запомнить нормативные акты, их наименование.

Для усвоения материала, а также развития устной речи, умения убедительно и аргументировано высказывать собственную мысль студент должен обязательно выступать на практических занятиях. Активное участие в работе практического занятия является необходимым условием для получения студентом положительной оценки за весь пройденный общий курс.

Также рекомендуется использовать инновационные формы подготовки к практическим занятиям, в том числе использование средств мультимедийной техники, подготовку электронных презентаций.

***Методические указания к выполнению контрольной работы для студентов заочной формы обучения***

*Выполнение контрольных работ является основной частью самостоятельной работы студентов и предусматривает индивидуальную работу студентов с учебной литературой и первоисточниками по соответствующим курсам.*

*Целью контрольной работы является решение конкретной теоретической или практической задачи для выяснения степени усвоения изучаемого материала.*

*Контрольная работа по дисциплине «Операции с недвижимостью» представлена в 5 вариантах. Вариант работы студент определяет по начальной букве своей фамилии. Студенты, фамилии которых начинаются с букв:*

*«А» по «С» включительно, выполняют 1 вариант;*

*«Т» по «Я» - 2 вариант;*

*Примерная структура и оформление контрольной работы.*

*Контрольная работа содержит:*

*- титульный лист: данные об авторе, название факультета, курса, группы,*

*дату выполнения, наименование дисциплины, тему работы, номер ее*

*варианта;*

*- содержание;*

*- список используемой литературы.*

*Контрольная работа выполняется либо в отдельной тетради объемом в среднем 14-20 страниц, от руки, четким, разборчивым почерком, либо в машинописном варианте (14 шрифт, 1,5 интервал, стандартные поля), в этом случае все листы обязательно должны быть скреплены.*

*К выполнению контрольной работы предъявляются следующие требования:*

*- написанию работы должно предшествовать изучение всей рекомендуемой литературы, по возможности – дополнительных источников информации;*

*- работа выполняется самостоятельно, творчески, недопустимо просто переписывание текста учебника и иных источников;*

*- работе должны быть присущи краткость, информативность, определенная структура;*

*- каждая страница должна быть пронумерована в правом нижнем углу листа;*

*- каждая страница должна иметь поля;*

*- должны быть обозначены номер и содержание вопроса, на который дается ответ.*

*В конце работы помещается список литературы и источников, использованных при работе над темой. Список должен начинаться на новой странице под соответствующим заголовком. Список использованных источников должен быть оформлен в соответствии с**ГОСТ Р 7.05-2008.*

*При подготовке к написанию контрольной работы следует внимательно прочитать рекомендуемую литературу, конспектируя сущность прочитанного, выписывая цитаты, записывая собственные мысли. Затем рекомендуется еще раз обдумать порядок изложения, уточнить формулировки, сверить цитаты и уже после этого приступать к написанию текста.*

*Рекомендуется писать контрольную работу:*

*- лаконично и четко, избегая сложных придаточных предложений и фраз;*

*- максимально использовать методологию и терминологию данной области науки, при необходимости раскрывая сложные и редкие термины;*

*- соблюдать единообразие обозначений, символов, размеренности и сокращений, оформления цитат и примечаний в ссылках.*

*Контрольные работы, выполняемые обучающимися, сдаются на проверку до начала промежуточной аттестации в деканат. Не допущенные к защите контрольные работы (при обнаружении ошибок), возвращаются обучающемуся для устранения замечаний, после чего повторно предоставляются преподавателю при сдаче зачета.*

*Выполнение контрольной работы является допуском к промежуточной аттестации по изучаемой дисциплине.*

**Структура контрольной работы:** титульный лист, задание (вариант контрольной работы с заданиями), основная часть (текстовый материал), список использованных источников.

Вопросы и задания, представленные в вариантах контрольной работы, прежде всего, направлены на организацию активной учебной деятельности студентов; раскрытию причинно-следственных связей, установлению последовательности фактов, выделения главного, выявлению общего и отличного в явлениях, применению и объяснению понятий, оценке явлений, определения деятельности исторических лиц и тому подобное.

Вопросы, входящие в варианты контрольных работ, должны быть освещены на основе изучения рекомендованной литературы, как правило, шире и обстоятельнее, нежели они изложены в учебной литературе либо изучался в ходе учебных занятий.

Создание у студентов исторических представлений есть процесс, включающий в себя как усвоение представлений, так и их обобщение. Обобщение является необходимым моментом в формировании конкретных представлений и понятий. Отсутствие развернутого объяснения тех или иных понятий приводит к тому, что студенты не овладевают смыслом понятий.

Работа должна выполняться самостоятельно и на высоком теоретическом уровне.

В контрольной работе необходимо учитывать особенности ее структуры (задачи (казусы); теоретические вопросы и др.).

Задачи (задания) реконструктивного уровня (решение задачи (казуса)) необходимо обосновывать правовыми нормами из соответствующих памятников права. Оно должно быть четким, ясным и мотивированным. Для этого нужно обязательно изучить соответствующие разделы учебника и другие источники.

При выполнении задач (заданий) творческого уровня оценивается логика, творческий подход, умение самостоятельно мыслить. Основными критериями для выполнения заданий являются владение учебным материалом и правильность ответа.

Теоретическая часть работы должна быть написана на основе обстоятельного изучения рекомендованной литературы. Кроме указанной литературы, могут быть использованы и другие источники, которые студент найдет самостоятельно.

**2. Задания для контрольных работ**

**КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА**

**ВАРИАНТ № 1**

**Задание 1 (теоретический вопрос):** Способы оплаты по договор купли-продажи недвижимости. Использование средств материнского капитала для оплаты по договору продажи недвижимости

**Задание 2 (теоретический вопрос):** Форма и государственная регистрация перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости. Роль нотариуса в совершении сделки.

**Задание 3 (теоретический вопрос):** Налогообложение сделок по продаже недвижимого имущества.

**Задание 4 (теоретический вопрос):** Оспаривание договоров купли-продажи недвижимости: основания, правоприменительная практика.

**Задание 5 (практическое задание):** Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о применении последствий недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества, являющегося ничтожной сделкой. Между ООО «Норд» и предпринимателем заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. Обязательства сторон по данному договору исполнены. В ЕГРП зарегистрировано право собственности на указанное здание за предпринимателем. Впоследствии ООО «Норд» признано банкротом. В обосновании иска конкурсным управляющим указано на ничтожность договора купли-продажи, поскольку в момент отчуждения недвижимого имущества оно находилось под арестом.

Решением суда первой инстанции исковое требование удовлетворено. Постановлением апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении требования о применении последствий недействительной сделки отказано. По мнению суда апелляционной инстанции, в силу правовой позиции Конституционного суда РФ, сформулированной в постановлении от 21.04.2003 г. № 6-П по делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ, правила о последствиях недействительности сделки должны при- меняться в нормативном единстве с положениями ст. 302 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменил и оставил в силе решение суда первой инстанции.

*Применяются ли при рассмотрении требований о применении последствий недействительной сделки, заявленного стороной этой сделки правила п. 1 ст. 302 ГК РФ?*

*Правомерна ли ссылка суда апелляционной инстанции на постановление Конституционного суда от 21.04.2003 г. № 6-П?*

*Правомерно ли применение судом первой инстанции п. 2 ст. 167 ГК РФ?*

**Задание 6 (практическое задание):** ООО «Ремонт одежды» обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному коммерческому банку о признании недействительным договора о залоге нежилого помещения. Решением арбитражного суда исковое требование удовлетворено. Договор о залоге признан ничтожной сделкой, поскольку в нем отсутствуют сведения об одновременной ипотеке помещения и земельного участка, на котором находится данное помещение, что противоречит п. 3 ст. 340 ГК РФ и ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Апелляционной инстанцией решение оставлено без изменений. Федеральный арбитражный суд округа решение первой и постановление апелляционной инстанции оставил без изменений. В протесте предлагалось названные судебные акты отменить, в удовлетворении искового требования отказать. Президиум ВАС РФ протест удовлетворил.

*Может ли считаться не соответствующим законодательству договор ипотеки, если залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка? Чем обосновано решение Президиума ВАС РФ?*

**ВАРИАНТ № 2**

**Задание 1 (теоретический вопрос):** Специфика аренды земельных участков.

**Задание 2 (теоретический вопрос:** Анализ судебной практики по расторжению договоров купли-продажи недвижимости

**Задание 3 (теоретический вопрос):**Особенности оформления сделки о передаче недвижимости в уставный (складочный) капитал юридического лица.

**Задание 4 (теоретический вопрос):** В чем состоят особенности договора пожертвования недвижимого имущества?

**Задание 5 (практическое задание):** Залогодержатель по договору об ипотеке предъявил к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на нежилое помещение в жилом доме, являвшееся предметом ипотеки, а также на принадлежащие залогодателю долю в праве собственности на общее имущество этого здания и долю в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием.

Залогодатель нежилого помещения в своих возражениях и объяснениях, не оспаривая того факта, что ему принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество жилого здания, в котором расположено это помещение, и доля в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, указал на условие договора об ипотеке, согласно которому им было заложено только нежилое помещение, но не доли в праве собственности на общее имущество здания и на земельный участок. Если же указанные доли в праве собственности должны были быть им заложены вместе с ипотекой нежилого помещения, то поскольку это не сделано, договор об ипотеке помещения является ничтожным. Арбитражный суд полностью удовлетворил исковые требования залогодержателя.

*Какие мотивы могли быть положены в основу решения арбитражного суда? Чем конкретно руководствовался арбитражный суд, принимая данное решение?*

**Задание 6 (практическое задание):** Арендатор обжаловал в судебном порядке отказ в государственной регистрации договора об ипотеке права аренды нежилого помещения, вытекающего из договора аренды, заключенного на одиннадцать месяцев. Отказ в государственной регистрации был обоснован тем, что в соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ и информационным письмом Президиума ВАС РФ от 1 июля 2000 г. 89 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит государственной регистрации. Согласно ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основанием для отказа в государственной регистрации права или сделки является то, что данное право или данная сделка не подлежит государственной регистрации. Поскольку договор аренды нежилого помещения на строк до одного года не подлежит государственной регистрации, не может быть осуществлена и государственная регистрация договора об ипотеке арендных прав, вытекающих из такого договора. Арбитражный суд отказал арендатору в удовлетворении его заявления и признал отказ в государственной регистрации правомерным.

*Обосновано ли решение арбитражного суда? Могут ли быть предметом залога права по договору аренды, заключенному на срок до одного года? Является ли предметом договора об ипотеке права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации?*

**Приложение 1**

**Пример оформления титульного листа**



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ**

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ДГТУ)**

Факультет «Юридический»

Кафедра «Гражданское право»

**КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА**

по дисциплине «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

(название дисциплины)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(название вопроса или вариант)

Автор работы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

подпись Фамилия .И.О.

Специальность: 40.03.01 Юриспруденция

Группа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Проверил \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

подпись Фамилия .И.О.

Работа защищена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дата оценка (зачет/незачет) подпись

Ростов-на-Дону

2021

**Приложение 2**

**Пример оформления списка использованных источников**

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6 - ФКЗ, от 30.12.2008 № 7 - ФКЗ, от 05.02.2014 № 2 - ФКЗ, от 21.07.2014 № 11 - ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 04.08.2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Хартия экономических прав и обязанностей государств (Принята 12.12.1974 Резолюцией 3281 (XXIX) на 2315-ом пленарном заседании 29-ой сессии Генеральной Ассамблеи ООН) // Действующее международное право. - Т. 3. - М.: Московский независимый институт международного права, 1997. - С. 135 - 145.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 №51–ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 05.12.1994. - № 32. - Ст. 3301.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: Федеральный закон (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29.10.2001. - № 44. - Ст. 4147.

О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 20.07.2015. - № 29 (часть I). - Ст. 4384.

О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации : Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 (ред. от 29.07.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 21.07.2008. - № 29 (ч. 1). - Ст. 3482.

О внесении изменений в Основы ценообразования в области обращения с твердыми коммунальными отходами : Постановление Правительства РФ от 25.07.2018 № 867 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 30.07.2018. - № 31. - Ст. 5012.

О собственности в СССР : Закон СССР от 06.03.1990 № 1305-1 (с изм. от 24.12.1990) // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. - 1990 - № 11. - Ст. 164 (утратил силу)

1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «» // Вестник ВАС РФ. – 2010. - № 6.
2. Определение Конституционного Суда РФ от 26 апреля 2016 г. № 910-О [Электронный ресурс] // Документ опубликован не был. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) // БВС РФ. - 2017 - № 3 (начало); БВС РФ. - 2017 - № 4 (окончание).

Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года [Электронный ресурс] // Документ опубликован не был. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

1. Агешкина, Н.А. [и др.] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] // Документ опубликован не был. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Алексеев, С.С. Право собственности. Проблемы теории / С.С. Алексеев. - М.: Норма, 2007. - 240 с.

Виниченко, Ю.В. Бесхозяйность вещей: de jure vs. de facto Ю.В. Виниченко // Вестник Пермского университета. Юридические науки. - 2018. - № 2. - С. 225 - 239.

Витрянский, В.В. [Реформа российского гражданского законодательства](consultantplus://offline/ref=673949853A0971862E6DD72C292971B54BDBF66DC65DDA8677FC4770997A28AAC0D1F3A0F1739BjEiCK): промежуточные итоги / В.В. Витрянский. - М.: Статут, 2016. - 431 с.

Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби; Проспект, 2005. - 765 с.

Скловский, К.И. Комментарий к Постановлению Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» / К.И. Скловский. - М., 2011. - 144 с.

1. Слесарев, С.А. Приобретательная давность. 2018 [Электронный ресурс] // Документ опубликован не был. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

Чердакова, Л.А. [О субъектах права муниципальной собственности](consultantplus://offline/ref=28A43756A7BF061A35493A42789703B21E0CDAB545999D21FB6548FEmFy2J): дискуссии продолжаются / Л.А. Чердакова // Государственная власть и местное самоуправление. - 2013. - № 5. - С. 25 - 26.

1. Черепахин, Б.Б. Виндикационные иски в советском праве / Б.Б. Черепахин // Ученые записки Свердловского юридического института. - Свердловск: Свердлгиз, 1945. - Т. 1. - С. 34 - 69.
2. К народной власти - вместе с КПРФ. Доклад Председателя ЦК КПРФ Г.А. Зюганова на XVI Съезде партии // КПРФ. URL: https://kprf.ru/party-live/cknews/156506.html (Дата обращения: 30.04.2019).