

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ГРАЖДАНСКИЙ ОБОРОТ НЕДВИЖИМОСТИ»
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ 21.03.02
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»

Форма обучения – очная, заочная

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2023

УДК 332.6(075)

Составитель: О.Ю. Шевченко

Методические указания по дисциплине «Гражданский оборот недвижимости» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», направление подготовки «Городской кадастр», «Оценка и мониторинг земель» – Ростов н/Д: Дон. гос. техн. ун-т, 2023. – 11 с.

Содержит тематический план занятий, приведены контрольные вопросы, а также вопросы для промежуточной аттестации.

УДК 332.6(075)

Печатается по решению редакционно-издательского совета Донского государственного технического университета

Ответственный за выпуск зав. каф. «Экономика природопользования и кадастра», к.э.н., доцент Шевченко О.Ю.

В печать ____ . ____ 20 ____ г.
Формат 60×84/16. Объем 1,2 усл. п. л.
Тираж 50 экз. Заказ № ____.

Издательский центр ДГТУ
Адрес университета и полиграфического предприятия:
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

©Донской государственный
технический университет, 2020

1 Тематический план лекционных занятий

Тематический план лекционных занятий

Тема 1 Недвижимое имущество и связанные с ним права как объект гражданско-правового оборота

1.1 Недвижимые вещи, как объекты гражданских правоотношений

1.2 Правовой режим недвижимого имущества

Тема 2 Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество

2.1 Вещные права на недвижимое имущество

2.2 Понятие и содержание права собственности

2.3 Вещные права лиц, не являющихся собственниками недвижимости

Тема 3 Сделки с недвижимостью

3.1 Сделки: понятие и признаки

3.2 Основные виды сделок с недвижимостью

Тема 4 Действительные и недействительные сделки с объектами недвижимости

2. Методические указания к выполнению практического (контрольной) работы

Темы практических работ (3 шт. за семестр) для студентов очной формы выбирается по номеру позиции фамилии студента в журнале учебной группы.

Тема контрольной работы по дисциплине «Гражданский оборот недвижимости» для студентов заочной формы обучения выбирается по последней цифре номера зачетной книжки студента. Вариант 10 соответствует цифре 0.

Объем каждого вопроса должен быть *6-8 страниц печатного текста*. Оригинальность текста докладов должна составлять не менее **60 %**.

Практическая (контрольная работа) должна быть выполнена на одной стороне листа белой бумаги формата А4 (210×297 мм) в соответствии с общими требованиями к текстовым документам по ГОСТ 2.105, 2.106.

Оформление контрольной работы должно соответствовать Правилам оформления курсовых работ в ДГТУ.

Прежде чем приступать к написанию практической (контрольной) работы необходимо осуществить сбор, накопление и изучение научной и учебной литературы, нормативных документов, материалов, опубликованных в периодической печати, и т.п. Главной целью этого этапа является научно-информационная деятельность студента, то есть составление библиографии, целенаправленный подбор, систематизация и анализ соответствующего материала, и его глубокое изучение. Для этого необходимо владеть знаниями современной библиографии и иметь навыки:

- работы с указателями, каталогами, обзорами и т.д.;

- пользования справочными системами типа «Гарант», «Консультант» и другими информационно-справочными системами;
- поиска информации в сети Интернет;
- работы с научной и учебной книгой (литературой);
- поиск необходимой информации целесообразно вести по нескольким направлениям путем ознакомления;
- с нормативно-правовыми документами;
- со справочной литературой, энциклопедиями, справочниками, словарями и т.п.;
- с основными фундаментальными источниками по теме ВКР (монографии, учебники, реферативные и периодические научные издания по теме и т.д.).

Изучение подобранной литературы целесообразно проводить в два этапа.

В процессе первого, предварительного, прочтения литературного источника необходимо, прежде всего, понять сущность работы в целом, что предполагает выделение ведущей идеи и основных подходов к ее реализации.

При более глубоком изучении литературного источника следует определить ценность фактического материала, отобрать факты. Очень важно понять ход рассуждений автора, их взаимосвязь и логику. Повторное чтение может носить фрагментарный характер, когда пропускается хорошо известное, понятое при первом чтении или не имеющее отношение к теме.

Окончанием работы над литературным источником можно считать его конспектирование, а критерием усвоения - способность пересказать основную идею, объяснить ее и сопоставить с уже известными фактами теории и практики.

В зависимости от объема изучаемого источника и ценности его отдельных положений для исследователя используются разные формы записи, а иногда одновременно две-три.

Цитирование используется, когда необходимо точно воспроизвести определение какого-то понятия, процесса или явления, подкрепить или обосновать собственное утверждение, а также выразить критическое замечание в адрес автора.

Тезисы дают возможность лаконично изложить главные положения публикации в той последовательности, в которой они представлены в подлиннике. Требования лаконичности и точности изложения авторской мысли делают эту форму записи довольно сложной.

Конспект представляет собой изложение материала, публикации с описанием фактического материала, с его аргументацией, доказательствами, с анализом, обобщениями, выводами и подразделением текста на пункты и подпункты под их названиями. Такой конспект включает в себя цитаты и тезисы, а также может иметь таблицы, графики и рисунки.

После изучения научной и учебной литературы, других источников информации необходимо обобщить и систематизировать собранный фактический материал, дать ему объективную оценку и интерпретацию.

Не рекомендуется вести изложение полученных результатов от первого лица единственного числа: «я наблюдал», «я считаю», «разработанный мною метод», «по моему мнению» и т.п. Корректнее использовать местоимение «мы», но желательно обойтись и без него.

Допускаются обороты с сохранением первого лица множественного лица, в которых исключается местоимение «мы», то есть фразы строятся с употреблением слов «наблюдаем», «устанавливаем», «имеем». Можно использовать выражения: «на наш взгляд», «по нашему мнению», однако предпочтительнее писать «по мнению автора» или выражать ту же мысль в безличной форме: «изучение опыта работы структурных подразделений земельно-кадастровых органов свидетельствует о том, что...», «на основе выполненного анализа можно утверждать...», «проведенные исследования подтвердили...» и т.п.

Ссылаясь в тексте на графики, диаграммы или таблицы, следует пользоваться словами «приведены», «показаны», «изображены», «построены». Например: «Динамика оснащения земельно-кадастровых органов современными вычислительными средствами (ПЭВМ) приведена...».

В практической (контрольной) работе должна быть соблюдена орфографическая, синтаксическая и стилистическая грамотность в соответствии с нормами современного русского языка.

Типичными ошибками, допускаемыми студентами при выполнении контрольной работы, являются: использование устаревших статистических данных; недостаточное использование математического аппарата и вычислительной техники; отсутствие в работе иллюстративного материала; нечеткое изложение; отсутствие ссылок в тексте работы на использованные источники; нарушение требований к оформлению работы.

Критериями оценки работы являются:

- основательность разработки тем работы;
- полнота охвата относящихся к теме нормативных материалов и специальной литературы;
- творческий подход к написанию работы;
- эрудиция в освещении вопросов, свобода владения материалом;
- правильность и научное обоснование выводов;
- четкость и стиль изложения текста работы;
- аккуратность оформления работы;

Готовую контрольную работу студент заочной формы обучения сдает преподавателю, не менее чем за две недели до даты промежуточной аттестации.

Студенты очной формы обучения защищают практические работы в течении семестра в форме докладов.

Защита докладов осуществляется в форме презентации, выполненной в программном продукте Power Point. Рекомендуемый объем презентации для защиты доклада – 8-10 слайдов.

В презентации должна присутствовать графическая, табличная, текстовая, звуковая и видео информация по темам исследования.

Процедура защиты доклада, как правило, состоит из следующих этапов:

- выступление автора доклада (до 15 минут), в ходе которого автор должен показать свободное владение материалом по заявленной теме;
- ответы на вопросы научного руководителя.

Несколько советов, которые помогут подготовиться к защите доклада и уверенно выступить с ней.

Во-первых, целесообразно заранее составить письменные тезисы доклада. Ими будут служить основные положения доклада, кратко сформулированные. Необходимо упомянуть о целях, задачах работы, основных мнениях по проблеме, вынесенной в заглавие и собственные выводы. По сути, в начале выступления вы кратко пересказываете введение работы, а затем концентрируетесь на кратком изложении доклада.

Во-вторых, нелишним будет заранее проговорить вслух эти тезисы, засекая время. На доклад дается, как правило, не слишком много времени и проверив себя вы будете знать, уложитесь ли вы в отведенное время или же нужно что-то опустить (добавить).

В-третьих, постарайтесь не читать сам текст доклада с листа. Это создаст впечатление, что вы не уверены в себе и плохо владеете материалом. Существует золотое правило: чем лучше докладчик знает свой материал, тем увереннее он держится. Поэтому изучите свой доклад вдоль и поперек и не читайте ключевые данные с бумажки.

В-четвертых, существуют правила устного доклада, которые диктуют избегать:

- злоупотребления иноязычной лексикой;
- большого объема цитат и общеизвестных фактов;
- употребления слов-паразитов и междометий (эээ, ааа, так сказать, как бы, вот и т. п.)
- эмоциональности (слишком громкой или, наоборот, тихой невнятной речи)
- неверного произношения слов, употребления их в неверном смысле (роде, числе, падеже).

Важно помнить, что цель защиты доклада, вернее цель самого доклада на защите - не объяснить слушателям новый материал, а показать свою квалификацию, осведомленность о проблеме. И сделано это должно быть так, чтобы было понятно и человеку, не очень хорошо разбирающемуся в теме. Задача сложная, но выполнимая.

Варианты практических работ (контрольной работы)

№ варианта	Название докладов
1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты земельных отношений 2. Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости 3. Мнимые сделки с недвижимым имуществом 4. Составьте проект договора купли-продажи жилого помещения
2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Категорий земель в РФ 2. Договор купли-продажи недвижимости 3. Правонарушения в сфере оборота недвижимости 4. Составьте проект договора приватизации жилого помещения
3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Искусственный земельный участок 2. Договор дарения недвижимости 3. Притворные сделки с недвижимым имуществом 4. Составьте проект договора ипотеки жилого помещения
4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Участок недр, как объект недвижимости 2. Договор постоянной ренты 3. Сделки с недвижимым имуществом, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств 4. Составьте проект договора участия в долевом строительстве
5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Здание, как объект недвижимости 2. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости 3. Сделки с недвижимым имуществом, совершенные под влиянием заблуждения 4. Составьте проект договора купли-продажи земельного участка
6	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сооружение, как объект недвижимости 2. Договор пожизненного содержания с иждивением 3. Последствий недействительности сделок, совершенных с недвижимым имуществом 4. Составьте проект соглашения об установлении частного сервитута земельного участка
7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Виды жилых помещений 2. Договор пожизненной ренты 3. Виды юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости 4. Проект договора купли-продажи нежилого здания
8	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объект незавершенного строительства, как объект недвижимости 2. Правоспособность и дееспособность гражданина РФ

	<p>3. Формы юридической ответственности за земельные правонарушения</p> <p>4. Составьте проект договора пожизненной ренты</p>
9	<p>1. Единый недвижимый комплекс, как объект недвижимости</p> <p>2. Содержание договора об ипотеке</p> <p>3. Ничтожные сделки в сфере недвижимого имущества</p> <p>4. Составьте проект договора купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру</p>
10	<p>1. Основные формы собственности на недвижимое имущество в РФ</p> <p>2. Наследование объектов недвижимости</p> <p>3. Особенности продажи недвижимости, находящейся в совместной собственности</p> <p>4. Составьте проект договора найма жилого помещения (квартиры)</p>
11	<p>1. Содержание права собственности на недвижимое имущество</p> <p>2. Существенные условия договора мены недвижимого имущества</p> <p>3. Преступления в сфере аренды жилых и нежилых помещений</p> <p>4. Составьте проект договора купли-продажи квартиры с участием несовершеннолетнего</p>
12	<p>1. Правовой режим лесных участков</p> <p>2. Основания приобретения и прекращения права собственности</p> <p>3. Социальный найм недвижимости</p> <p>4. Составьте проект договора аренды земельного участка</p>
13	<p>1. Понятие недвижимости и формально-юридические признаки недвижимого имущества</p> <p>2. Субъекты долевого строительства</p> <p>3. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению</p> <p>4. Составьте проект договора пожизненного содержания с иждивением, заключаемого между физическими лицами</p>
14	<p>1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком</p> <p>2. Договор найма жилой недвижимости</p> <p>3. Преступления в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости</p> <p>4. Составьте проект договора аренды нежилого помещения (стороны договора юридические лица)</p>
15	<p>1. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком</p> <p>2. Договор аренды недвижимого имущества</p> <p>3. Приватизация жилых помещений</p>

	4. Составьте проект соглашения о задатке при купле-продаже квартиры
16	1. Право хозяйственного ведения имуществом 2. Договор долевого участия в строительстве 3. Особенности сделок с участками сельскохозяйственных земель 4. Составьте проект предварительного договора купли-продажи квартиры
17	1. Классификация объектов недвижимости 2. Аренда земельных участков 3. Оспоримые сделки в сфере недвижимого имущества 4. Составьте проект договора купли-продажи жилого дома с земельным участком
18	1. Оборотоспособность недвижимого имущества 2. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) 3. Виды аренды объектов недвижимости 4. Составьте проект договора передачи жилого помещения в собственность граждан
19	1. Договор безвозмездного пользования жилым помещением 2. Аренда земельных участков 3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним 4. Составьте проект договора доверительного управления недвижимым имуществом (квартира), заключаемого между физическими лицами
20	1. Конституционные права и свободы граждан РФ 2. Право оперативного управления имуществом 3. Договор пожертвования недвижимого имущества 4. Составьте проект договора купли-продажи комнаты в коммунальной квартире

Примерный перечень вопросов к зачету

1. Понятие и признаки недвижимого имущества
2. Недвижимость в силу указания закона (условная недвижимость)
3. Земельный участок как недвижимое имущество. Целевое назначение (категории) земель
4. Здание и сооружение как объекты недвижимости: понятие и признаки
5. Субъекты и объекты права собственности на недвижимое имущество
6. Виды и формы собственности на недвижимое имущество
7. Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество

8. Виды жилых помещений
9. Объект незавершенного строительства, как объект недвижимости
10. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество
11. Принудительное изъятие недвижимости у собственника
12. Единый недвижимый комплекс и предприятие как имущественный комплекс
13. Оборотоспособность недвижимости
14. Вещные права на недвижимое имущество
15. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком
16. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком
17. Право ограниченного пользования земельным участком (сервитут)
18. Право хозяйственного ведения имуществом
19. Право оперативного управления имуществом
20. Конституционные права и свободы граждан РФ
21. Дееспособность гражданина
22. Сделки: понятие и признаки
23. Договор купли-продажи недвижимости
24. Договор мены недвижимости
25. Договор дарения недвижимости
26. Договор ренты
27. Наследовании жилых помещений
28. Социальный наем
29. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества
30. Договор доверительного управления чужим имуществом
31. Ипотека (залог недвижимого имущества).
32. Условия действительности сделок
33. Оспоримые сделки с недвижимым имуществом
34. Ничтожные сделки с недвижимым имуществом
35. Сделка, совершенная гражданином в состоянии недееспособности, т.е. гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими
36. Сделка, совершенная под влиянием существенного заблуждения
37. Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств
38. Мнимые сделки с недвижимым имуществом
39. Притворные сделки с недвижимым имуществом
40. Виды последствий недействительности сделок

Рекомендуемая литература

1. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ
2. Бевзенко Р.С. Б 36 Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [Электронное издание]. – М.: М-Логос, 2017. – 80
3. Консалтинг: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 27.03.02 «Управление качеством» / Сост.: Свекольников О.Ю. //ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ. – Саратов, 2016. – 43 с.
4. Лучший учебник для риэлтора URL: <http://182f27cdd2179c30223c05942d7d84ab.pdf> (pankiv.ru)
5. Плетнева Ю. С. Безопасные сделки с недвижимостью. - Филинь, 2020 г.
6. Роман Бевзенко — Курс лекций "Право недвижимости".. | Legal Video & Books | ВКонтакте (vk.com)
7. Саидов З.А., Чажаяев М.И., Ялмаев Р.А. Управленческий консалтинг. Учебное пособие. Грозный: Издательство ФГБОУ ВО «Чеченский государственный университет», 2015. – 140 с.
8. Шабалин В. Г. Недвижимость и криминал. - Омега-Л, 2019 г.
9. Шевченко О. Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» - Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2014.
10. Шевченко О. Ю. Оценка земли и недвижимости: Учебное пособие по направлению подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры». - Ростов н/Д: Ростовский государственный строительный университет, 2013.
11. rosreestr.ru — официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии