

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 ПОДГОТОВКЕ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ ПО  
ДИСЦИПЛИНЕ «РЕГИСТРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»  
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ  
21.04.02 «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»,  
ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»,  
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ – ЗАОЧНАЯ

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2023

УДК 332.6(075)

Составитель: О.Ю. Шевченко

Методические указания по подготовке контрольной работы по дисциплине «Регистрация объектов недвижимости» для обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», программа подготовки «Городской кадастр», форма обучения – очная – Ростов н/Д: Дон. гос. техн. ун-т, 2023. – 14 с.

Содержит методические указания к выполнению контрольной работы, 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, 2023

## **1 Тематический план дисциплины**

Тема 1 История развития регистрации недвижимости в России

1.1 Зарождение современной регистрационной системы в России

1.1 Современный этап развития государственной регистрации недвижимости

1.3 Правовая основа государственной регистрации недвижимости

Тема 2 Виды регистрационных систем

2.1 Англосаксонская регистрационная система

2.2 Германская регистрационная модель

2.3 Французская регистрационная система

2.4 Система регистрации Торренса

2.5 Принципы, лежащие в основе российской регистрационной системы

Тема 3 Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

3.1 Состав ЕГРН

3.2 Характеристики объекта недвижимости в ЕГРН

3.3 Реестр прав на недвижимость

3.4 Реестр границ

3.5 Реестровые дела и кадастровые карты

Тема 4 Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество

4.1 Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

4.2 Сроки и дата осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Тема 5 Порядок регистрации недвижимого имущества

5.1 Представление заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов

5.2 Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

5.3 Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения

5.4 Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав

5.5 Порядок государственной регистрации и кадастрового учета

Тема 6 Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество

6.1 Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства

6.2 Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости

6.3 Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество

6.4 Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

6.5 Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

Тема 7 Регистрация долевого участия в строительстве

7.1 Долевое участие в строительстве

7.2 Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства

## **2 Методические указания к выполнению контрольной работы**

Вариант контрольной работы по дисциплине «Регистрация объектов недвижимости» выбирается по последней цифре номера зачетной книжки студента. Вариант 10 соответствует цифре 0.

Оригинальность текста должна составлять не менее 65%. Контрольную работу перед сдачей необходимо прислать для проверки на плагиат. Оформление контрольной работы должно соответствовать Правилам оформления курсовых работ в ДГТУ. Объем работы не менее 30 страниц.

Контрольная работа состоит из:

1. Титульный лист.
2. Содержание.
3. Текст работы.
4. Список используемой литературы.
5. Приложения (при наличии).

Варианты контрольной работы по дисциплине «Регистрация объектов недвижимости и прав на них»:

### **Вариант 1**

1. Правоспособность физических и юридических лиц
2. Продажа или аренда чужой жилой недвижимости как один из видов мошенничества на рынке недвижимости
3. Система регистрации Торенса

### **Вариант 2**

1. Понятие дееспособности граждан (полная и неполная дееспособность, частичная дееспособность несовершеннолетних в возрасте от 6 до 14 лет)
2. Лжеоформление сделок
3. Понятие недвижимости в Германии

### **Вариант 3**

1. Признание гражданина недееспособным: случаи возможного ограничения

дееспособности; опека и попечительство над несовершеннолетними, недееспособными или частично дееспособными.

2. Многократная продажа или сдача в наем, как один из видов мошенничества на рынке недвижимости

3. Особенности покупки недвижимости в Англии

#### **Вариант 4**

1. Понятие сделок с недвижимым имуществом: понятие «сделка», закрепленное в ГК РФ; классификация сделок по числу сторон; классификация сделок по форме их совершения.

2. Схема проверки физического лица (собственника недвижимости) на мошенничество

3. Основные принципы построения регистрационных систем: принцип внесения и принцип публичной достоверности

#### **Вариант 5**

1. Недействительные сделки: основные условия действительности сделок; оспоримые и ничтожные сделки (мнимые и притворные); последствия недействительных сделок.

2. Сделки с неисполненными обязательствами

3. Германская система регистрации

#### **Вариант 6**

1. Виды сделок с недвижимым имуществом: купля-продажа; мена

2. Налоговые правонарушения на рынке недвижимости

3. Французская регистрационная система

#### **Вариант 7**

1. Виды сделок с недвижимым имуществом: дарение; аренда

2. Схемы обмана приобретателей новостроек

3. Защита прав на недвижимость в англосаксонском праве

#### **Вариант 8**

1. Виды сделок с недвижимым имуществом: рента и пожизненное содержание с иждивением

2. Должностные преступления, связанные с рынком недвижимости
3. Англосаксонская регистрационная система

### **Вариант 9**

1. Виды сделок с недвижимым имуществом: найм жилого помещения; безвозмездное пользование
2. Основные схемы вымогательства на рынке недвижимости
3. Понятие недвижимости в США

### **Вариант 10**

1. Характеристика понятия «недвижимость» в РФ
2. Совершение сделки неуполномоченным лицом
3. Особенности рынка недвижимости Франции

Ответы на вопросы заданий контрольной работы должны быть последовательны и лаконичны, в них должно просматриваться понимание и осмысление студентами излагаемого материала.

В конце контрольной работы обязательно должен быть перечень использованной литературы, согласно установленным нормам.

Прежде чем приступать к написанию 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.

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 выразить 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 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.

Руководитель консультирует студента в процессе подготовки контрольной работы, проверяет и определяет его уровень подготовки: достаточность объема, соблюдение требований по оформлению и дает заключение по этой работе.

При несоблюдении студентами требований к уровню, содержанию и оформлению работы руководитель вправе вернуть его студенту для устранения недостатков и доработки.

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; качество презентации.

*Контрольная работа должна быть напечатана и сшита в папку. Студент не может менять последовательность заданий контрольной работы.*

Оформление контрольной работы должно соответствовать Приказу Ректора ДГТУ № 242 от 16.12.2020 «Правила оформления письменных работ, обучающихся для технических направлений подготовки».

***Готовую контрольную работу студент сдает преподавателю, не менее чем за две недели до даты промежуточной аттестации. В случае несвоевременного представления контрольной работы, он не проверяется преподавателем, не зачитывается как выполненный. Контрольная работа, которая получила оценку «не зачтено», является основанием для не допуска студента к промежуточной аттестации по данной дисциплине.***

## Вопросы к промежуточной аттестации по дисциплине

### «Регистрация объектов недвижимости»

- 1 Зарождение современной регистрационной системы в России
- 2 Современный этап развития государственной регистрации недвижимости
- 3 Правовая основа государственной регистрации недвижимости
- 4 Англосаксонская регистрационная система
- 5 Германская регистрационная модель
- 6 Французская регистрационная система
- 7 Система регистрации Торренса
- 8 Принципы, лежащие в основе российской регистрационной системы
- 9 Состав ЕГРН
- 10 Основные сведения об объекте недвижимости вносимые в кадастр недвижимости
- 11 Дополнительные сведения об объекте недвижимости вносимые в кадастр недвижимости
- 12 Реестр прав на недвижимость
- 13 Реестр границ
- 14 Реестровые дела и кадастровые карты
- 15 Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации
- 16 Одновременное осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
- 17 Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета
- 18 Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав
- 19 Лица, по заявлению которых одновременно осуществляются государственный кадастровый учет и регистрация прав

20 Лица, по заявлению которых осуществляется государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав

21 Лица, по заявлению которых осуществляется государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета

22 Сроки государственной регистрации права и кадастрового учета

23 Государственная пошлина за государственную регистрацию недвижимости

24 Представление заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов

25 Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

26 Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения

27 Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав

28 Порядок государственной регистрации и кадастрового учета

29 Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства

30 Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости

31 Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков

32 Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

33 Долевое участие в строительстве

34 Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства

## Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ
2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
4. Белов Е. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации/Е. Белов. – 2015.
5. Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-gosudarstvennoy-registratsii-nedvizhimosti-v-rossii-etapy-stanovleniya-i-perspektivy-razvitiya>
6. Кирсанов А. Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. М., 2005. С. 48.
7. Лаптев А. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы. Учебное пособие. – М.: Проспект, 2011
8. Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006. С. 48
9. Шабалин В. Г. Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров/ В. Шабалин, И. Смирнов, А. Кузьмина. - Филинь, Омега-Л, 2017.
10. Хайруллина, А. В. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. В. Хайруллина. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 13 (251). — С. 218-221. — URL: <https://moluch.ru/archive/251/57695/>