

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тверской государственный технический университет»  
(ТвГТУ)

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор  
по учебной работе

\_\_\_\_\_ Э.Ю. Майкова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

дисциплина части, формируемой участниками образовательных отношений  
Блока 1 (Дисциплины «модули»)  
**«Основы операций с недвижимостью»**

Направление подготовки бакалавров – 08.03.01 Строительство.

Направленность (профиль) – Управление жизненным циклом объектов  
недвижимости.

Типы задач профессиональной деятельности: организационно-управленческий

Форма обучения – очная.

Инженерно-строительный факультет  
Кафедра «Геодезия и кадастра»

Тверь 2023

Рабочая программа дисциплины соответствует ОХОП подготовки бакалавров в части требований к результатам обучения и учебному плану.

Разработчик программы: к.ю.н., доцент

И.А. Лепехин

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры ГиК «30» августа 2023 г., протокол № 2.

Заведующий кафедрой ГиК, д.э.н.

А.А. Артемьев

Согласовано

Начальник учебно-методического  
отдела УМУ

Е.Э. Наумова

Начальник отдела  
комплектования  
зональной научной библиотеки

О.Ф. Жмыхова

## **1. Цели и задачи дисциплины**

**Целью** освоения дисциплины «Основы операций с недвижимостью» является профессиональная подготовка бакалавров, обучающихся по направлению подготовки «Управление жизненным циклом объектов недвижимости», профиль «Строительство» к осуществлению организационно-управленческой и научно-исследовательской деятельности в сфере осуществления операций с недвижимостью.

### **Задачи дисциплины:**

- получение знаний о правовых основах операций с различными видами недвижимого имущества;
- изучение этапов развития российского законодательства регламентирующего сделки с недвижимостью;
- изучение механизмов государственного регулирования операций с недвижимостью;
- приобретение практических навыков осуществления операций с недвижимым имуществом.

## **2. Место дисциплины в структуре ОП**

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 (Дисциплины «модули»). Для изучения курса требуются знания дисциплин «Земельное право», «Правоведение», «Экономика», «Градостроительное право».

Приобретенные знания в рамках данной дисциплины необходимы в дальнейшем для изучения следующих дисциплин: «Организационно-правовое обеспечение территориального планирования и градостроительной деятельности», «Управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости», «Управление проектами комплексного развития территорий», «Государственный кадастровый учёт и регистрация прав», «Основы организации и управления в строительстве», «Рынок недвижимости: управление рисками», «Управление земельными ресурсами и иной недвижимостью», «Оценка земли и недвижимости», а также при определении темы научных исследований и в практической работе.

## **3. Планируемые результаты обучения по дисциплине**

### **3.1 Планируемые результаты обучения по дисциплине**

#### **Компетенция, закрепленная за дисциплиной в ОХОП**

ПК-3. Способен воспринимать и реализовывать на практике законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы, а также управленческие решения всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие организацию управления объектами недвижимости и осуществления сделок с недвижимостью, в том числе с жилыми помещениями.

#### **Индикаторы компетенции, закреплённой за дисциплиной в ОХОП:**

ИПК-3.1. Воспринимает и реализует на практике законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие управление объектами недвижимости и осуществление сделок с ними (в том числе с жилыми помещениями).

**Показатели оценивания индикаторов достижения компетенции**

**Знать:**

31. Основы применения нормативно-правовых актов и нормативно-технических документов в сфере недвижимости.

32. Основные нормативные акты и документы, регулирующие правоотношения в сфере управления объектами недвижимости и осуществления сделок с ними.

33. Теоретические и практические основы применения на практике законодательных актов, постановлений, нормативно-технических документов всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующих управление объектами недвижимости и осуществление сделок с ними

**Уметь:**

У1. Искать, анализировать, структурировать правовую информацию в сфере недвижимости.

У2. Правильно применять нормативные акты и документы, регулирующие правоотношения в сфере управления объектами недвижимости и осуществления сделок с ними.

**Иметь опыт практической подготовки:**

ПП1. Воспринимать и реализовывать на практике законодательные акты, постановления различных уровней власти и местного самоуправления, регламентирующих управление объектами недвижимости и осуществление сделок с ними.

ПП2. В реализации на практике нормативно-технических документов и/или управленческих решений, регламентирующих управление объектами недвижимости и осуществление сделок с ними.

**3.2 Технологии, обеспечивающие формирование компетенций**

Проведение лекционных и практических занятий.

**4 Трудоемкость дисциплины и виды учебной работы**

Таблица 1а. Распределение трудоемкости дисциплины по видам учебной работы

Вид учебной работы	Зачетных единиц	Академических часов
Общая трудоемкость дисциплины	2	72
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>		30
В том числе:		
Лекции		15
Практические занятия (ПЗ)		15
Семинары (С)		не предусмотрено
Лабораторный практикум (ЛР)		не предусмотрено
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>		42

В том числе:		
Курсовой проект (КП)		не предусмотрено
Расчетно-графические работы		не предусмотрено
Реферат		
Другие виды самостоятельной работы: - подготовка к защите практических работ		38
Контроль текущий и промежуточный (балльно-рейтинговый, зачёт)		4
<b>Практическая подготовка при реализации дисциплины (всего)</b>		15
Практические занятия (ПЗ)		15

## 5. Структура и содержание дисциплины

### 5.1 Структура дисциплины

#### ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 2а. Модули дисциплины, трудоемкость в часах и виды учебной работы

№	Наименование модуля и изучаемые темы	Труд-ть часы	Лекции	Практ. занятия	Сам. работа
1	Общие положения о правовом регулировании операций с недвижимостью	34	7	7	20
2	Особенности правового регулирования совершения отдельных операций с недвижимостью	38	8	8	22
Всего по дисциплине		72	15	15	42

### 5.2 Содержание дисциплины

#### **МОДУЛЬ 1 «Общие положения о правовом регулировании операций с недвижимостью»**

Недвижимость – как особый объект гражданских прав. Понятие недвижимости и ее особенности. Юридическая классификация и перечень объектов недвижимости. Оборотоспособность различных объектов недвижимого имущества. Государственный учет объектов недвижимости.

Общие положения о государственной регистрации. Государственная регистрация прав на недвижимость. Государственная регистрация сделок с недвижимостью.

Процедура государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации. Прием документов на государственную регистрацию. Правовая экспертиза документов. Приостановление и прекращение государственной регистрации. Отказ в государственной регистрации и его обжалование. Сроки регистрационных действий. Документы, необходимые для государственной регистрации. Выдача копий договоров.

Общая собственность и порядок государственной регистрации. Возникновение права общей собственности. Общая совместная собственность и особенности ее регистрации. Особенности регистрации общей долевой

собственности. Паевые инвестиционные фонды. Общая собственность в многоквартирном доме. Прекращение общей собственности.

## **МОДУЛЬ 2 «Особенности правового регулирования совершения отдельных операций с недвижимостью»**

Особенности совершения отдельных видов сделок с недвижимостью. Купля-продажа недвижимости. Мена жилых помещений. Дарение. Рента и пожизненное содержание с иждивением. Приватизация жилых помещений. Аренда. Расторжение сделок. Оформление прав на земельный участок при совершении сделки со зданием.

Права на земельные участки и сделки с ними. Земельные участки как объекты гражданских прав. Приобретение прав на земельные участки. Государственная регистрация правоотношений по поводу земельных участков.оборот земель сельскохозяйственного назначения. Сделки с участками лесного фонда.

Приобретение прав на вновь создаваемые объекты недвижимости. Основания возникновения права на вновь созданные объекты. Приобретение и регистрация прав на введенные в эксплуатацию объекты недвижимости. Инвестиции и совместное строительство объектов недвижимости. Долевое участие в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Жилищные накопительные кооперативы - участники долевого строительства. Особенности приобретения и регистрации прав на объекты, возведенные на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства. Приобретение и регистрация прав на незавершенные строительством объекты

Предоставление информации из Единого государственного реестра объектов недвижимости. Порядок и объем предоставления информации из ЕГРОНа. Форма предоставления информации.

Ипотека – залог недвижимости. Залог как способ обеспечения исполнения обязательств. Ограничение прав и обременение недвижимого имущества ипотекой. Предмет договора об ипотеке. Договор об ипотеке и уступка прав требования. Особенности ипотеки жилых помещений. Особенности ипотеки земельных участков. Государственная регистрация договора об ипотеке. Ипотека в силу закона. Закладная. Прекращение ипотеки и погашение регистрационной записи об ипотеке.

Платежи, налоги и льготы при приобретении недвижимости. Платежи при оформлении прав на недвижимость. Налогообложение недвижимости.

Регистрация прав на основании судебных актов. Регистрация прав, установленных решением суда. Оспаривание зарегистрированного права. Запись о праве требования. Признание недействительности и расторжение сделок в судебном порядке. Добросовестный приобретатель. Регистрация по решению суда в случае уклонения одной из сторон сделки. Решения по спорам между участниками общей собственности. Мирные соглашения. Аресты и запрещения совершения сделок, приостановление государственной регистрации.

## 5.3 Практические занятия

Таблица 3. Практические занятия и их трудоемкость

Порядковый номер модуля. Цели практических занятий	Наименование практических занятий	Трудоемкость в часах
<b>Модуль 1</b> Цель: сформировать у студентов знания о сущности правового регулирования операций с недвижимостью и государственной регистрации прав	Недвижимость – как особый объект гражданских прав	7
	Общие положения о государственной регистрации	
	Процедура государственной регистрации	
	Общая собственность и порядок государственной регистрации	
<b>Модуль 2</b> Цель: углубленное изучение совершения наиболее распространенных операций (сделок) с недвижимостью	Особенности совершения отдельных видов сделок с недвижимостью	8
	Права на земельные участки и сделки с ними	
	Приобретение прав на вновь создаваемые объекты недвижимости	
	Предоставление информации из единого государственного реестра объектов недвижимости	
	Ипотека – залог недвижимости	
	Платежи, налоги и льготы при приобретении недвижимости	
	Регистрация прав на основании судебных актов	

## 5.4 Лабораторные работы

Учебным планом не предусмотрены

### 6. Самостоятельная работа обучающихся и текущий контроль успеваемости

#### 6.1 Цели самостоятельной работы

Формирование способностей к самостоятельному познанию и обучению, поиску литературы, обобщению, оформлению и представлению полученных результатов, их критическому анализу, поиску новых и неординарных решений, аргументированному отстаиванию своих предложений, умений подготовки выступлений и ведения дискуссий.

#### 6.2 Организация и содержание самостоятельной работы

Самостоятельная работа заключается в изучении отдельных тем курса по заданию преподавателя по рекомендуемой им учебной литературе, в подготовке к проводимым самостоятельно научным исследованиям, к текущему контролю успеваемости, зачету.

В рамках дисциплины проводятся 11 практических работ, которые защищаются посредством тестирования или устным опросом. Максимальная оценка за каждую выполненную практическую работу – 5 баллов, минимальная – 3 балла. Темы практических работ указаны в таблицах 3.

Выполнение практических работ обязательно. В случае невыполнения практических работ по уважительной причине студент имеет право выполнить письменный реферат, по согласованной с преподавателем теме по модулю, по которому пропущена работа. Возможная тематическая направленность реферативной работы для каждого учебно-образовательного модуля представлена в следующей таблице:

Таблица 4. Темы рефератов

Модули	Возможная тематика самостоятельной реферативной работы
<p><b>Модуль 1.</b> Общие положения о правовом регулировании операций с недвижимостью</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Статус и задачи Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.</li> <li>2. Статус регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</li> <li>3. Ответственность Росреестра и его должностных лиц.</li> <li>4. Построение единого информационного пространства зарегистрированных прав на недвижимость на территории Российской Федерации: история, проблемы и перспективы развития.</li> <li>5. Реформирование системы государственного учета и регистрации прав объектов недвижимости в современной России.</li> <li>6. Налогообложение в сфере недвижимости в современной России.</li> <li>7. Укрепление вещных прав в дореволюционной России и современная государственная регистрация прав на недвижимое имущество.</li> <li>8. Сравнительно-правовой анализ регистрации прав на недвижимое имущество в России и за рубежом.</li> <li>9. Наследование объектов недвижимости: сущность, виды, особенности.</li> <li>10. Право граждан на получение имущественных вычетов в случае приобретения жилой недвижимости.</li> <li>11. Источники правового регулирования оборота недвижимости (общий анализ).</li> <li>12. История правового регулирования оборота недвижимости в России.</li> <li>13. Приобретение и регистрация прав на незавершенные строительством объекты.</li> <li>14. Особенности приобретения и регистрации прав на объекты, возведенные на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.</li> </ol>

<p><b>Модуль 2.</b> Особенности правового регулирования совершения отдельных операций с недвижимостью</p>	<p>15. Современные модели ипотечного кредитования: мировая практика и российский опыт.</p> <p>16. Особенности ипотечного кредитования в России: проблемы и перспективы развития.</p> <p>17. Проблемы долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в современной России.</p> <p>18. Реформа долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, ее сущность и дальнейшие перспективы.</p> <p>19. Ипотечное кредитование долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в современных условиях</p> <p>20. Проблемы электронного документооборота между МФЦ и Росреестром и пути решения.</p> <p>21. Регистрация по решению суда в случае уклонения одной из сторон сделки.</p> <p>22. Аресты и запрещения совершения сделок, приостановление государственной регистрации.</p>
---	--

Оценивание в этом случае, осуществляется путём устного опроса по содержанию и качеству выполненной работы.

## 7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### 7.1 Основная литература по дисциплине

1. Угляница, А.В. Операции с недвижимостью и страхование: учебное пособие / А.В. Угляница, Н.В. Гилязидинова, Т.Н. Санталова; Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева. - Кемерово: Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева, 2017. - ЭБС Лань. - Текст: электронный. - Режим доступа: по подписке. - Дата обращения: 07.07.2022. - ISBN 978-5-906969-08-8. - URL: <https://e.lanbook.com/book/105463> . - (ID=143673-0)
2. Бусов, В.И. Управление недвижимостью. Теория и практика: учебник для академического бакалавриата / В.И. Бусов, А.А. Поляков. - Москва :Юрайт, 2022. - 517 с. - (Бакалавр.Академический курс). - Образовательная платформа Юрайт. - Текст : электронный. - Режим доступа: по подписке. - Дата обращения: 07.07.2022. - ISBN 978-5-9916-3553-0. - URL: <https://urait.ru/bcode/507297> . - (ID=143727-0)
3. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С.Н. Максимов [и др.]; под редакцией С.Н. Максимова. - 3-е изд. - Москва: Юрайт, 2021. - (Высшее образование). - Образовательная платформа Юрайт. - Текст: электронный. - Режим доступа: по подписке. - Дата обращения: 07.07.2022. - ISBN 978-5-534-14763-6. - URL: <https://urait.ru/book/upravlenie-nedvizhimostyu-481830> . - (ID=141113-0)

4. Абакумов, Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 1. Управленческие решения по операциям с недвижимостью: учебное пособие / Р. Г. Абакумов, И. В. Чеченина. — Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014. — 121 с. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/49714.html> (дата обращения: 19.06.2023). — Режим доступа: для авторизир. пользователей. - (ID=156024-0)
5. Абакумов, Р. Г. Операции с недвижимостью. Часть 2. Страхование: учебное пособие / Р.Г. Абакумов, И.В. Чеченина. — Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014. — 208 с. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/49715.html> (дата обращения: 19.06.2023). — Режим доступа: для авторизир. пользователей. - (ID=156025-0)

## 7.2 Дополнительная литература по дисциплине

1. Артемьев, А.А. Экономические, правовые и организационные основы операций с недвижимостью: монография / А.А. Артемьев, И.А. Лепехин; Артемьев А.А., Лепехин И.А. - Тверь: ТвГТУ, 2019. - 163 с. - Текст: непосредственный. - ISBN 978-5-7995-1053-4: [б. ц.]. - (ID=135605-69)
2. Артемьев, А.А. Экономические, правовые и организационные основы операций с недвижимостью: монография / А.А. Артемьев, И.А. Лепехин; Тверской гос. техн. ун-т. - Тверь: ТвГТУ, 2019. - Сервер. - Текст: электронный. - ISBN 978-5-7995-1053-4: 0-00. - URL: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/135265> . - (ID=135265-1)
3. Мурзин, А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учеб. пособие для студентов по спец. 080504 "Гос. и муницип. упр." / А.Д. Мурзин. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. - 217 с. - (Высшее образование). - Текст: непосредственный. - ISBN 978-5-222-21129-8: 310 р. 80 к. - (ID=100530-6)
4. Мурзин, А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра: краткий курс по профильным дисциплинам / А.Д. Мурзин. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. - 282 с. - (Высшее образование). - Текст : непосредственный. - ISBN 978-5-222-20299-9: 159 р. 60 к. - (ID=100531-6)
5. Кожухар, В.М. Основы управления недвижимостью: практикум / В.М. Кожухар. - Москва: Дашков и К, 2017. - ЭБС Лань. - Текст: электронный. - Режим доступа: по подписке. - Дата обращения: 21.07.2022. - ISBN 978-5-394-01712-4. - URL: <https://e.lanbook.com/book/93548> . - (ID=104880-0)
6. Управление коммерческой недвижимостью: электронный учебник / под ред. М.Л. Разу. - М.: КноРус, 2009. - CD. - Текст: электронный. - 225 р. - (ID=79717-1)
1. Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата / А.В. Талонов [и др.]; под редакцией А.В. Талонова. - Москва: Юрайт, 2022. - (Бакалавр.Академический курс). - Образовательная платформа Юрайт. - Текст : электронный. - Режим доступа: по подписке. - Дата обращения: 07.07.2022. - ISBN 978-5-534-15769-7. - URL: <https://urait.ru/bcode/509653> . - (ID=113081-0)

### 7.3 Методические материалы

1. Учебно-методический комплекс дисциплины "Основы операций с недвижимостью". Направление подготовки бакалавров 08.03.01. - Строительство. Направленность (профиль) - Управление жизненным циклом объектов недвижимости: ФГОС 3++ / Каф. Геодезия и кадастр; сост.: Лепехин И.А. - 2023; Тверь: ТвГТУ. - (УМК). - Текст: электронный. - URL: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/156023> . - (ID=156023-0)

2. Управление земельными ресурсами и иной недвижимостью: лекционный материал для студентов очной и заочной форм обучения направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, профиль "Кадастр недвижимости", квалификация - бакалавр: в составе учебно-методического комплекса / Тверской государственный технический университет, Кафедра ГИК; составила В.В. Карцева. - Тверь: ТвГТУ, 2015. - (УМК-Л). - Сервер. - Текст: электронный. - 0-00. - URL: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/111225> . - (ID=111225-1)

### 7.4 Программное обеспечение по дисциплине

1. Операционная система Microsoft Windows: лицензии № ICM-176609 и № ICM-176613 (Azure Dev Tools for Teaching).

2. Microsoft Office 2007 Russian Academic: OPEN No Level: лицензия № 41902814.

### 7.5 Специализированные базы данных, справочные системы, электронно-библиотечные системы, профессиональные порталы в Интернет

ЭБС и лицензионные ресурсы ТвГТУ размещены:

1. Ресурсы: <https://lib.tstu.tver.ru/header/obr-res>
2. ЭКТвГТУ: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/Web>
3. ЭБС "Лань": <https://e.lanbook.com/>
4. ЭБС "Университетская библиотека онлайн": <https://www.biblioclub.ru/>
5. ЭБС «IPRBooks»: <https://www.iprbookshop.ru/>
6. Электронная образовательная платформа "Юрайт" (ЭБС «Юрайт»): <https://urait.ru/>
7. Научная электронная библиотека eLIBRARY: <https://elibrary.ru/>
8. Информационная система "ТЕХНОРМАТИВ". Конфигурация "МАКСИМУМ": сетевая версия (годовое обновление): [нормативно-технические, нормативно-правовые и руководящие документы (ГОСТы, РД, СНИПы и др.]. Диск 1,2,3,4. - М. :Технорматив, 2014. - (Документация для профессионалов). - CD. - Текст: электронный. - 119600 р. – (105501-1)
9. База данных учебно-методических комплексов: <https://lib.tstu.tver.ru/header/umk.html>

УМК размещен: <https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/GetDoc/Megapro/156023>

## **8. Материально-техническое обеспечение**

При изучении дисциплины «Основы операций с недвижимостью» используются современные средства обучения: наглядные пособия, диаграммы, схемы, презентации.

В аудиториях кафедры проводятся лекционные и практические занятия с помощью проекционного оборудования.

## **9. Оценочные средства промежуточной аттестации**

### **9.1 Оценочные средства промежуточной аттестации в форме экзамена**

Учебным планом экзамен по дисциплине не предусмотрен.

### **9.2 Оценочные средства промежуточной аттестации в форме зачета**

1. Шкала оценивания промежуточной аттестации в форме зачёта – «зачтено», «не зачтено».

2. Вид промежуточной аттестации в форме зачёта.

Вид промежуточной аттестации устанавливается преподавателем:

по результатам текущего контроля знаний обучающегося без дополнительных контрольных испытаний.

При промежуточной аттестации без выполнения дополнительного итогового контрольного испытания студенту в обязательном порядке описываются критерии проставления зачета:

«зачтено» - выставляется обучающемуся при условии выполнения им всех контрольных мероприятий: посещение лекций в объеме не менее 80% контактной работы с преподавателем, выполнения и защиты 11 практических работ.

3. Для дополнительного итогового контрольного испытания студенту в обязательном порядке предоставляется:

- база заданий, предназначенных для предъявления обучающемуся на дополнительном итоговом контрольном испытании (типовой образец задания приведен в Приложении), задание выполняется письменно;

- методические материалы, определяющие процедуру проведения дополнительного итогового испытания и проставления зачёта.

### **Перечень вопросов дополнительного итогового контрольного испытания**

1. Понятие недвижимости и ее особенности. Юридическая классификация и перечень объектов недвижимости.

2. Оборотоспособность различных объектов недвижимого имущества.

3. Государственный учет объектов недвижимости и регистрация прав на них.

4. Порядок проведения государственной регистрации. Сроки регистрационных действий.

5. Документы, необходимые для государственной регистрации. Выдача копий договоров.

6. Возникновение права общей собственности. Общая совместная собственность и особенности ее регистрации. Особенности регистрации общей долевой собственности.
7. Прекращение общей собственности.
8. Купля-продажа недвижимости.
9. Мена жилых помещений. Дарение.
10. Рента и пожизненное содержание с иждивением.
11. Приватизация жилых помещений.
12. Аренда недвижимости.
13. Расторжение сделок с недвижимостью.
14. Оформление прав на земельный участок при совершении сделки со зданием.
15. Земельные участки как объекты гражданских прав.
16. Приобретение прав на земельные участки. Государственная регистрация правоотношений по поводу земельных участков.
17. Оборот земель сельскохозяйственного назначения.
18. Сделки с участками лесного фонда.
19. Основания возникновения права на вновь созданные объекты.
20. Долевое участие в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и перспективы его реформирования.
21. Жилищные накопительные кооперативы и участники долевого строительства: особенности правового регулирования.
22. Особенности приобретения и регистрации прав на объекты, возведенные на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.
23. Приобретение и регистрация прав на незавершенные строительством объекты
24. Порядок предоставления информации о государственной регистрации прав. Форма предоставления информации.
25. Залог как способ обеспечения исполнения обязательств. Ограничение прав и обременение недвижимого имущества ипотекой.
26. Договор об ипотеке и уступка прав требования. Особенности ипотеки жилых помещений.
27. Возникновение ипотеки в силу закона.
28. Платежи при оформлении прав на недвижимость.
29. Налогообложение недвижимости.
30. Регистрация прав, установленных решением суда. Оспаривание зарегистрированного права. Запись о праве требования.
31. Признание недействительности и расторжение сделок в судебном порядке. Добросовестный приобретатель.
32. Регистрация по решению суда в случае уклонения одной из сторон сделки.
33. Решения по спорам между участниками общей собственности. Мирные соглашения.

34. Аресты и запрещения совершения сделок, приостановление государственной регистрации.

**Пример задач, выносимых на зачет:**

1. Супруги Смирновы за счет личных накоплений и средств ипотечного кредита, предоставленного им ПАО «Сбербанк России» в размере 2,5 млн. руб., приобрели в совместную собственность в 2016 г. за 3,8 млн. руб. трехкомнатную квартиру в г. Твери. В 2021 г. Смирновы использовали для погашения данного ипотечного кредита средства материнского капитала в размере 639 431,83 руб., а в феврале 2022 г. Смирновы окончательно рассчитались с банком по данному обязательству. Вскоре, точнее в апреле 2022 г., супруги Смирновы продали данную квартиру и переехали в дом, доставшийся Смирнову И.А. в наследство, а вырученные от продажи квартиры деньги потратили на организацию совместного бизнеса, связанного с импортозамещением. Однако уже в мае Смирновых вызвали в прокуратуру и предъявили обвинения в совершении правонарушения.

Что нарушили супруги Смирновы и как они должны были поступить чтобы не допустить правонарушения? Могли ли Смирновы продать данную квартиру?

2. Иванова А.А. за счет личных накоплений и средств ипотечного кредита, предоставленного ей ПАО «Сбербанк России» в размере 2 млн. руб. сроком на 10 лет, приобрела в собственность в 2011 г. за 3 млн. руб. двухкомнатную квартиру в г. Твери. Спустя два года в 2013 г. она вышла замуж за Петрова Н.Н. и стала именоваться Петровой А.А. В 2020 г. ипотечный кредит был полностью погашен Петровой А.А. в установленный кредитным договором срок. А в 2022 г. супруги Петровы разругались и решили развестись. При этом Петров Н.Н. потребовал от супруги выделить ему долю в ее квартире или предоставить ему соответствующую денежную компенсацию. Брачный договор и совместные дети у супругов Петровых отсутствуют.

Законны ли требования Петрова Н.Н.?

Пользование различными техническими устройствами не допускается. При желании студента покинуть пределы аудитории во время дополнительного итогового контрольного испытания задание после возвращения студента ему заменяется.

Преподаватель имеет право после проверки письменных ответов вопросы задавать студенту в устной форме уточняющие вопросы в рамках задания, выданного студенту.

Критерии выполнения контрольного испытания и условия проставления зачёта:

для категории «знать» (бинарный критерий):

Ниже базового – 0 балл.

Базовый уровень – 1 балла.

Критерии оценки и ее значение для категории «уметь» (бинарный критерий):

Отсутствие умения – 0 балл.

Наличие умения – 2 балла.

Критерии итоговой оценки за зачет:

«зачтено» – при сумме баллов 3 или 4;

«не зачтено» – при сумме баллов 2 и ниже.

Число заданий для дополнительного итогового контрольного испытания – 20

Число вопросов – 3 (2 вопроса для категории «знать» и 1 вопрос для категории «уметь»).

Продолжительность – 60 минут.

## **10. Методические рекомендации по организации изучения дисциплины**

Студенты перед началом изучения дисциплины ознакомлены с системами кредитных единиц и балльно-рейтинговой оценки, которые опубликованы и размещены на сайте вуза или кафедры.

В учебном процессе внедрена субъект-субъектная педагогическая технология, при которой в расписании каждого преподавателя определяется время консультаций студентов по закрепленному за ним модулю дисциплины.

Студенты, изучающие дисциплину, обеспечены электронными учебниками, учебно-методическим комплексом по дисциплине, включая методические указания к выполнению практических работ, а также всех видов самостоятельной работы.

## **11. Внесение изменений и дополнений в рабочую программу дисциплины**

Кафедра ежегодно обновляет содержание рабочих программ дисциплин, которые оформляются протоколами заседаний кафедры, форма которых утверждена Положением о рабочих программах дисциплин, соответствующих ФГОС ВО.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тверской государственный технический университет»

Направление подготовки бакалавров 08.03.01 Строительство  
Профиль: Управление жизненным циклом объектов недвижимости  
Кафедра «Геодезии и кадастра»  
Дисциплина «Основы операций с недвижимостью»  
Семестр 5

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ИТОГОВОГО КОНТРОЛЬНОГО  
ИСПЫТАНИЯ №\_1\_**

1. Вопрос для проверки уровня «ЗНАТЬ» – 0 или 1:  
**Понятие недвижимости и ее особенности. Юридическая классификация и перечень объектов недвижимости.**
2. Вопрос для проверки уровня «ЗНАТЬ» – 0 или 1:  
**Договор об ипотеке и уступка прав требования. Особенности ипотеки жилых помещений.**
3. Задание для проверки уровня «УМЕТЬ» – 0 или 2 балла:  
**Решить задачу: Супруги Смирновы за счет личных накоплений и средств ипотечного кредита, предоставленного им ПАО «Сбербанк России» в размере 2,5 млн. руб., приобрели в совместную собственность в 2016 г. за 3,8 млн. руб. трехкомнатную квартиру в г. Твери. В 2021 г. Смирновы использовали для погашения данного ипотечного кредита средства материнского капитала в размере 639 431,83 руб., а в феврале 2022 г. Смирновы окончательно рассчитались с банком по данному обязательству. Вскоре, точнее в апреле 2022 г., супруги Смирновы продали данную квартиру и переехали в дом, доставшийся Смирнову И.А. в наследство, а вырученные от продажи квартиры деньги потратили на организацию совместного бизнеса, связанного с импортозамещением. Однако уже в мае Смирновых вызвали в прокуратуру и предъявили обвинения в совершении правонарушения.  
**Что нарушили супруги Смирновы и как они должны были поступить чтобы не допустить правонарушения? Могли ли Смирновы продать данную квартиру?****

**Критерии итоговой оценки за зачет:**

«зачтено» - при сумме баллов 3 или 4;  
«не зачтено» - при сумме баллов 2, или 1, или 0.

Составитель: к.ю.н., доцент.  
Заведующий кафедрой: д.э.н.

\_\_\_\_\_ И.А. Лепехин  
\_\_\_\_\_ А.А. Артемьев