

Министерство науки
и высшего образования
Российской Федерации

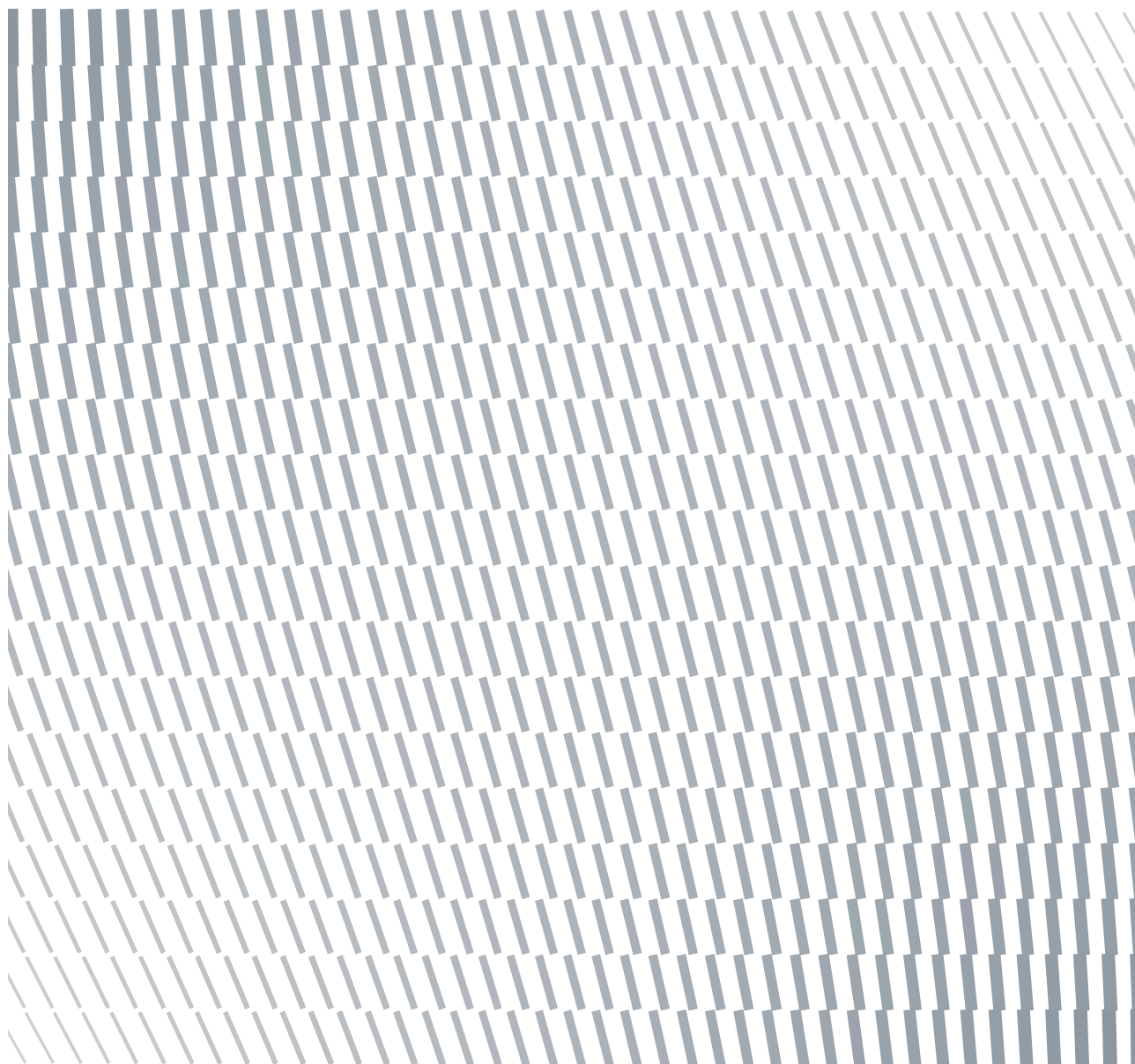
Московский
государственный
университет геодезии
и картографии
(МИИГАиК)

Л.Г. Максудова, А.А. Марова

Правовое обеспечение операций с недвижимостью

методические указания по выполнению
контрольной работы № 1 по направлению подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
заочная форма обучения

МОСКВА 2023



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК)

Л.Г. Максудова, А.А. Марова

Правовое обеспечение операций с недвижимостью

методические указания по выполнению контрольной работы № 1
по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
заочная форма обучения

МИИГАиК
Москва
2023

УДК 332.3 : 349.41
ББК 65.32-513 + 67.407.1
М17

Рецензенты

д-р пед. наук, доцент **М.В. Литвиненко** (МИИГАиК)
канд. геогр. наук **М.В. Виноградова** (Управление Росреестра по Московской области)

Максудова, Людмила Георгиевна

М17 Правовое обеспечение операций с недвижимостью / Л.Г. Максудова,
А.А. Марова. — Москва : МИИГАиК, 2023. — 26 с.

В пособии изложены методические указания по выполнению контрольной работы № 1 для студентов заочной формы обучения по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

УДК 332.3 : 349.41
ББК 65.32-513 + 67.407.1

Электронное учебное издание

Максудова Людмила Георгиевна, Марова Анастасия Алексеевна
Правовое обеспечение операций с недвижимостью
Ответственный редактор *Л.А. Луговская*
Верстка *С.В. Леднёва*

Рассмотрено и одобрено на заседании
Редакционно-издательского совета МИИГАиК
2023 г.

Электронная версия учебно-методического пособия размещена
на сайте МИИГАиК www.miigaik.ru

© МИИГАиК, 2023
© Максудова Л.Г., Марова А.А., 2023

Содержание

1. Требования к знаниям и умениям студента	4
2. Условия допуска работы к защите	5
3. Задания для контрольной работы	6
Перечень предлагаемых тем рефератов	6
4. Методические указания по выполнению контрольной работы	7
Введение	7
1. Виды сделок с недвижимостью	8
2. Условия сделок	9
Заключение	16
Список использованной литературы	17
5. Методические указания по оформлению контрольной работы	18
6. Вопросы для самоконтроля	19
7. Перечень рекомендуемой литературы	23
Литература для самостоятельного изучения	24
Приложение 1	25
Приложение 2	26

1. Требования к знаниям и умениям студента

В результате самостоятельной учебно-познавательной деятельности в ходе выполнения работы студент должен:

- **знать:** правовые основы регулирования операций с недвижимостью в Российской Федерации; договорные основы операций с недвижимостью, экономические методы регулирования данной деятельности; правовой режим образования и использования земельных участков в Российской Федерации.
- **уметь:** анализировать нормы законодательства в области правового регулирования и применять их при решении практических вопросов на рынке недвижимости; формировать самостоятельную правовую позицию по результатам анализа условий задач и иных учебных заданий в рамках настоящего учебного курса.

2. Условия допуска работы к защите

Общий порядок допуска выполненных студентами работ к защите во время очных занятий (сессии)

Результат проверки	Действия студента
Работа допущена к защите без исправлений	Студент приносит работу на очные занятия в распечатанном виде для защиты
Работа допущена к защите с исправлениями	Сделав исправления в работе, где это указано преподавателем, студент не присылает повторно работу на проверку, а приносит исправленную работу на очные занятия в распечатанном виде для защиты
Работа не допущена к защите	Сделав исправления в работе по указанию преподавателя, студент присылает работу на проверку повторно, до тех пор, пока работа не будет допущена к защите без исправлений или с незначительными исправлениями

3. Задания для контрольной работы

Контрольная работа по «Правовому обеспечению операций с недвижимостью» пишется в форме реферата на тему из предлагаемого перечня. Подготовка и защита рефератов предназначена в первую очередь для развития навыков творческой, поисковой деятельности, работы с литературными источниками, нормативным и научным материалом, для активизации интереса к изучаемой дисциплине и письменного изложения собственных умозаключений.

Номер варианта определяется следующим образом:

Он соответствует последней цифре номера шифра студента. Например, если шифр студента 240/38зк-54, то номер варианта будет 4-й; если шифр заканчивается на 0 (например, 103/60зк-20), то номер варианта 10-й.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ТЕМ РЕФЕРАТОВ

1. Объекты недвижимого имущества и объекты гражданского права.
2. Основные виды собственности в Российской Федерации. Основное понятие вещного права.
3. Объекты и субъекты права собственности.
4. Возникновение права собственности на недвижимое имущество.
5. Основные понятия и виды сервитутов.
6. Правовое понятие сделки (операции) с недвижимым имуществом.
7. Виды и формы сделок с объектами недвижимости, предусмотренные действующим законодательством РФ.
8. Случаи признания сделки недействительной.
9. Основные обязанности продавца объекта недвижимости и права покупателя объекта недвижимости.
10. Основные понятия государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Методические указания по выполнению контрольной работы

Структура контрольной работы:

- оглавление;
- введение;
- основной текст (состоящий из нескольких разделов);
- заключение;
- список использованной литературы и интернет-ресурсов.

На каждый информационный источник в тексте должна быть ссылка. При написании реферата необходимо обращать внимание на актуальность и достоверность информации. Объем реферата должен быть не менее десяти страниц.

Далее приводится ознакомительный фрагмент контрольной работы на тему: «Основные условия совершения сделок с объектами недвижимости».

ВВЕДЕНИЕ

Заданная тема достаточно изучена. В свободном доступе можно найти информацию о совершении сделок с недвижимостью, можно изучить официальные документы, запросить необходимые справки. С каждым годом в нормативно-правовые документы добавляются правки и изменения, поэтому данный реферат актуален на момент 2022 года.

Цель работы доступно и наиболее полно отразить информацию о том, какие бывают сделки с недвижимостью, о том, что нужно для этого делать, какие тонкости нужно учитывать, какие сроки закладывать и чего от сделки ожидать.

Очень важно знать, что такое недвижимость и сделка.

Главные критерии недвижимости содержат статьи 130–131 ГК РФ [1]: возможно или невозможно перемещать объект и обязан ли владелец зарегистрировать права на недвижимость. С учетом этого для подтверждения правильности отнесения имущества к недвижимости нужно устанавливать следующие обстоятельства: есть ли запись об объекте в ЕГРН; если сведений в реестре нет, есть ли прочная связь объекта с землей и действительно ли его невозможно переместить без несоразмерного ущерба назначению.

Сделка с недвижимостью — это передача прав на объект недвижимости от одного лица к другому. Сделки с недвижимостью могут заключаться между физическими лицами, между юридическими лицами и между физическими и юридическими лицами.

ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости) — это федеральная информационная система, в которую вносятся сведения обо всех объектах недвижимости на территории России и их собственниках.

1. ВИДЫ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Правом распоряжаться объектом недвижимости наделены собственник или его представители по доверенности. Собственниками могут быть как юридические, так и физические дееспособные лица. Приобрести право собственности (владения, пользования или распоряжения) или других вещных прав на недвижимое имущество — есть цель любой сделки с недвижимостью.

Основные виды сделок с имуществом:

- **Купля-продажа жилых/нежилых объектов или земельных участков.** При сделке купли-продажи должен заключаться письменный договор купли-продажи объекта недвижимости. По этому договору продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену.
- **Мена.** В сделке мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой.
- **Дарение.** В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому объект недвижимости в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественных обязанностей.
- **Наследование.** Договор наследования — это сделка, по которой наследодатель определяет потенциальных наследников и порядок перехода прав на имущество после его смерти к пережившим наследодателя участникам договоренностей либо к третьим лицам, которые вправе призываться к наследованию по ст. 1116 ГК.
- **Залог (ипотека).** Ипотечная сделка — это заключительный и основной этап в оформлении и приобретении жилья. В ходе этой

сделки происходит оформление кредитного соглашения между заемщиком и финансовым учреждением, а также договора купли-продажи недвижимости с использованием кредитных средств между покупателем (он же заемщик) и продавцом.

- **Аренда.** При заключении договора аренды передача объекта недвижимости в собственность не предполагается. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Сделки могут совершаться в двух формах:

- **устной** (ст. 159 ГК РФ), если законом или соглашением не установлена письменная форма или если сделка исполнена при самом ее совершении;
- **письменной** (ст. 160 ГК РФ) — во всех остальных случаях. Итогом письменной формы является договор (глава 3).

Сделки также бывают односторонними, двусторонними или многосторонними. Для совершения односторонней сделки достаточно воли одной стороны. Такого вида сделки могут создать обязанности только в случаях, установленных законом или соглашением с этими лицами. Двусторонние или многосторонние сделки (договоры) — это соглашения двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав.

2. УСЛОВИЯ СДЕЛОК

По действующему в Российской Федерации законодательству [2] сделка с недвижимостью признается действительной лишь **при соблюдении следующих условий:**

- законность содержания сделки, то есть содержание сделки не должно противоречить действующему законодательству;
- правоспособность и дееспособность сторон, совершающих сделку;
- соответствие воли и волеизъявления участников сделки, добровольность сделки;
- соблюдение формы сделки;

- обязательная государственная регистрация по месту расположения объекта недвижимого имущества.

Если хотя бы одно из вышеперечисленных условий не будет соблюдено, сделка считается недействительной.

Большинство сделок с недвижимостью подкрепляется договором. В следующих главах подробно рассмотрены условия договоров

2.1 ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

В сделках купли-продажи обязательным является письменный договор.

Условия для заключения договора:

- первое условие — предмет договора. Сторонам необходимо указать информацию об отчуждаемом имуществе: кадастровый номер, адрес нахождения недвижимости, площадь, этаж, этажность, назначение (поможет выписка из реестра недвижимости). Подробное описание объекта также важно, если недвижимости еще нет, например, в случае продажи квартиры в строящемся доме;
- второе обязательное условие — цена недвижимости;
- если предмет сделки — жилая (дом, квартира, часть квартиры или дома), в соглашении необходимо указать перечень граждан, за которыми сохраняется право пользования жилплощадью после оформления сделки (например, граждане, проживающие в квартире на основании договора пожизненного содержания с иждивением или те, кому это право предоставлено по завещательному отказу).

Другие условия, о которых важно договориться и точно вписать в **договор**:

- наличие обременений (ипотека и другое);
- порядок и сроки расчетов по сделке;
- ответственность сторон;
- порядок разрешения споров в случае возникновения конфликта.

Если покупатель и продавец по договору купли-продажи недвижимости придут к решению о необходимости нотариального удостоверения сделки,

помимо ситуаций, прямо указанных в законе, в тексте соглашения также следует отметить этот факт.

Регистрация сделки в Росреестре как завершающий этап купли-продажи недвижимости.

Право собственности на объекты недвижимости, как и переход права от одного лица к другому, необходимо зарегистрировать в едином государственном реестре. Кроме подписанного договора о продаже квартиры, земельного участка и другой недвижимости, заявления на регистрацию, понадобятся правоустанавливающие документы, доверенность, если совершалась через представителя и другие документы.

Для нотариально удостоверенной сделки процедура оформления регистрации проще, так как документы в регистрирующий орган направляет сам нотариус: после того, как в присутствии сторон договора (доверенных лиц) нотариус удостоверит сделку, в этот же день он передаст заявление на регистрацию и документы в Росреестр (если по независящей от нотариуса причины сделать это будет невозможно, он направит документы в бумажном виде не позднее двух рабочих дней со дня удостоверения договора купли-продажи);

Срок регистрации сделки — 1 день, если документы поданы в бумажной форме, срок увеличится, но составит не более 3 дней.

2.2 ДОГОВОР МЕНЫ

Под договором мены понимается гражданско-правовой договор, в соответствии с которым каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п.1 ст. 567 ГК). К договору мены могут быть применены определенные правила договора о купле-продаже, но одновременно поясняется, что такие правила обязаны не быть в противоречии с этой главой и в целом с существом мены.

Мена не сопровождается денежными расчетами. Единственное исключение составляют ситуации, при которых обмениваются объекты имущества, различные между собой в стоимости. Тогда, соответственно, производится доплата в цене. Договор мены отличается от других возмездных договоров, по которым имущество также передается в собственность контрагента (договор купли-продажи, договор займа), характером встречного предоставления. Участники договора мены обменивают один товар на другой. По договору мены право собственности на полученные в порядке обмена товары переходит к каждой из сторон одновременно после того, как обязательства по передаче товаров исполнены обеими сторонами (ст. 570 ГК Российской Федерации).

Законодатель не устанавливает каких-то определенных сроков для обмена имуществом. В том числе такие условия отсутствуют и применимо к одномоментности передачи имущества обеими сторонами. Одна сторона может передать товар сегодня, другая через некоторое время, определенное соглашением. Вместе с тем права стороны, передавшей имущество первой, законом защищаются. В частности, охрана интересов такой стороны регулируется нормой 328 ГК [1].

2.3 ДОГОВОР ДАРЕНИЯ

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением.

Письменный договор — обязательное условие при дарении недвижимости. Обращаться нужно к нотариусу, работающему в том субъекте Федерации, где находится недвижимость. Переход права нужно обязательно зарегистрировать в Росреестре. Если договор удостоверяется у нотариуса, он самостоятельно направит все документы на регистрацию прав. Срок регистрации в этом случае сокращен — три дня при подаче нотариусом документов на бумажном носителе и один день при подаче документов в электронном виде. Подарить имущество, находящееся в общей совместной собственности, можно только при получении согласия всех остальных собственников (за исключением случаев, когда между вами заключено соглашение, в котором указано иное).

В случае долевой собственности согласие других собственников получать не нужно, но заверять у нотариуса обязательно по закону. Права человека, которому по договору дарения обещан дар, в случае его смерти не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

2.4 ДОГОВОР НАСЛЕДОВАНИЯ

Оформляется договор завещания через:

- устное согласование условий грядущей сделки;
- составление предварительной письменной сделки;

- тщательную проработку составленной бумаги;
- ознакомление с текстом соглашения. Документ составляется на русском языке. Для участвующих иностранцев, не знающих русского, готовят экземпляры на понятном им языке;
- сбор и проверку необходимых документов;
- нотариальное утверждение. В конторе проверяют содержание соглашения, устраняют ошибки, знакомят участников с их правами и обязанностями, итогами совершения сделки и регистрируют договоренности. Там же всем участникам удобнее подписать документ. Оригинальный экземпляр соглашения хранится у нотариуса. Чье-либо уклонение от нотариального удостоверения сделки не позволит признать ее действительной по ст. 165 ГК.

Документы, необходимые для наследственного договора (все бумаги подают с копиями):

- паспорта участников;
- техническая и правоустанавливающая документация на имущество;
- заключение об оценочной стоимости наследства;
- квитанция об оплате госпошлины. По п. 5 ст. 333.24 НК, оплачивается 0,5% суммы сделки, с учетом ст. 333.25 НК (минимум — 300 руб., максимум — 20 000 руб.).

По содержанию договор состоит из следующих разделов:

- наименование документа;
- дата и место его совершения;
- адреса проживания и персональные данные сторон;
- предмет договоренностей;
- его условия;
- время вступления в силу;
- режим изменения и прекращения;
- режим разрешения споров;
- заключительные положения.

Каждый участник имеет права и обязанности из наследственного договора; для отчуждателя это права:

- на односторонний отказ от сделки (п.10 ст.1140.1 ГК РФ);

- осуществление любых сделок с обещанным активом;
- включение в текст условий из предыдущего абзаца;
- заключение нескольких таких сделок.

Отчуждатель обязан:

- включать в текст законные условия;
- уведомлять иных участников о своем одностороннем отказе от сделки;
- возмещать убытки, которые возникли у наследников от исполнения их обязанностей к моменту одностороннего отказа отчуждателя.

Наследники обязаны:

- добросовестно исполнять условия документа;
- допускается возникновение прав и обязанностей после открытия наследства (при появлении неизвестных ранее обязательных наследников и др.).

Наследники вправе:

- оспаривать договоренности при жизни отчуждателя;
- компенсировать расходы при разрыве договоренностей по воле наследодателя;
- отказаться от договора, если это допускается в его тексте (по п. 10 ст. 1140.1 ГК РФ или через п. 3 ст. 1140.1 ГК).

Наследники с обязательной долей (ст. 1149 ГК) — это несовершеннолетние либо нетрудоспособные близкие наследодателей, их дети / супруги / родители / иждивенцы.

Величина их обязательной доли равна половине от их доли при законном наследовании. Обязательную долю выделяют и при наследственных сделках.

2.5 ИПОТЕЧНАЯ СДЕЛКА

В ходе этой сделки происходит оформление кредитного соглашения между заемщиком и финансовым учреждением, а также договора купли-продажи недвижимости с использованием кредитных средств между покупателем (он же заемщик) и продавцом. Дополнительно финансовым учреждением составляется закладная по ипотеке. Это именная ценная бумага, удостоверяющая

право банка на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой. Как правило, кредитная организация требует от заемщика составления закладной еще до выдачи ссуды. После того как будет приобретен объект недвижимости и проведена регистрация сделки, закладная по ипотеке становится собственностью кредитора. Ценная бумага находится в банке до момента полного расчета за кредит.

Договор купли-продажи заключается после подписания кредитного соглашения и получения покупателем заемных средств от банка. Документы подписываются в банке, который предоставил ипотечный кредит на покупку недвижимости. Ипотечная сделка полностью контролируется финансовой организацией.

Следующий этап ипотечной сделки — государственная регистрация договора купли-продажи, в которой от покупателя по нотариально оформленной доверенности выступает представитель банка. Срок регистрации данной сделки составляет пять рабочих дней. Далее продавец жилья предоставляет в банк договор купли-продажи с отметкой о госрегистрации и получает оговоренную сумму, забирая ее из сейфовой ячейки или снимая со счета. Покупатель, в свою очередь, может вселяться в квартиру, когда согласно условиям договора продавец ее освободит.

После полной выплаты кредита банк в течение трех дней снимает залог с объекта недвижимости, и регистрационная палата выдает новое свидетельство о собственности покупателю уже без ограничения (обременения) права.

2.6 ДОГОВОР АРЕНДЫ

Согласно статье 607 ГК РФ по договору аренды собственником (или уполномоченным им лицом) могут быть переданы земельные участки, обособленные природные объекты, предприятия и имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспорт и другое имущество. Главным требованием к арендному имуществу является сохранение своих натуральных свойств в процессе использования. Доходы, полученные в результате использования арендованного имущества, являются собственностью арендатора. Договор аренды должен быть заключен в простой письменной форме, если срок его действия до одного года или если одной из его сторон является юридическое лицо. Нотариальное удостоверение договора аренды производится по желанию сторон.

Договор аренды недвижимости, заключенный на срок более одного года, должен пройти государственную регистрацию, иначе он будет считаться незаключенным (ст. 651 ГК РФ). Если стороны не хотят регистрировать договор,

они могут заключить его на срок менее года, а затем продлевать. Госпошлина за регистрацию составляет с организаций двадцать две тысячи рублей, а с физических лиц — две тысячи рублей. Обязанность арендодателя — это передать арендатору во временное владение и (или) пользование в оговоренный срок то имущество, которое указано в договоре аренды. Имущество должно находиться в состоянии, дающем возможность использовать его по назначению. Обязанность арендатора — принять арендованное имущество и своевременно вносить арендную плату. Как правило, порядок и сроки арендной платы определяются условиями договора аренды.

Договор должен содержать такие характеристики недвижимости как название, назначение, адрес, кадастровый номер. Если же сдается часть объекта недвижимости (квартира, комната, помещение), то и ее площадь, и местонахождение в здании. Договор аренды может быть заключен на определенный срок или без его указания.

Договор будет считаться бессрчным или заключенным на неопределенный срок в случаях когда:

- в договоре не указан срок аренды;
- срок аренды определен путем указания на событие (например, до момента приватизации помещения или до ликвидации арендатора);
- истек срок договора, но арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель не возражает против этого.

Если договор аренды считается бессрчным, то любая из сторон может отказаться от него в любое время, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости — за три месяца. Досрочно расторгнуть договор аренды (если его срок указан) может и арендодатель, и арендатор, но делать это придется в судебном порядке. Основания досрочного расторжения арендодателем приводятся в статье 619 ГК РФ, а арендатором — в статье 620 ГК РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги работы, можно отметить, что информацию о совершении сделок с недвижимостью можно найти в свободном доступе в информационно

правовых системах «Гарант» и «Консультант+» В последние годы в этой сфере произошли значительные изменения, связанные с введением в действие Единого государственного реестра недвижимости. Кроме этого, ежегодно в нормативно-правовые документы добавляются поправки и изменения, поэтому важно учитывать эти изменения в своей работе.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Интернет-ресурс «Правовед».

5. Методические указания по оформлению контрольной работы

Содержание и объем контрольной работы:

1. Титульный лист (приложение 1).
2. Оглавление (приложение 2).
3. Основной раздел может состоять из нескольких подразделов, включающих: фактическую информацию по теме, анализ информации, выводы и заключение.
4. Список информационных источников (должен содержать не менее двух источников).

Текст печатается на одной стороне листа А4 14 кеглем через 1,5 интервала, шрифт Times New Roman. Текст должен быть отформатирован по ширине страницы. Каждая страница имеет одинаковые поля: размер левого поля — 30 мм, правого — 10 мм, верхнего — 20 мм, нижнего — 20 мм. Все страницы, включая иллюстрации и приложения, нумеруются по порядку. Первой страницей считается титульный лист, на котором нумерация страниц не ставится. Порядковый номер страницы печатают справа нижнего поля страницы.

Все иллюстрации (фотографии, рисунки, чертежи, графики, диаграммы и т.п.) обозначаются сокращенно словом «Рис.», которое пишется под иллюстрацией и нумеруется в рамках раздела арабскими цифрами: например, «Рис. 2.1.», т.е. первый рисунок второй части. Под рисунком по центру обязательно размещаются его наименование и поясняющие надписи. Таблицы нумеруются так же, как рисунки при этом слово «Таблица» пишется вверху, с правой стороны над таблицей с соответствующим номером: например, «Таблица 3». Ниже слова «Таблица» помещают наименование или ее заголовок.

Контрольные задания представляются студентами на проверку в электронном виде с использованием инструментов системы дистанционного обучения.

6. Вопросы для самоконтроля

1. Понятие и виды недвижимости.
2. Виды недвижимости по природе.
3. Виды недвижимости по закону.
4. Государственная регистрация прав на недвижимость.
5. Понятие и виды сделок с недвижимостью.
6. Условия действительности сделок с недвижимостью.
7. Государственная регистрация сделок с недвижимостью.
8. Воля и волеизъявление в сделках с недвижимостью.
9. Понятие и виды недействительных сделок.
10. Понятие и виды вещных прав.
11. Формы и виды права собственности.
12. Первоначальные и производные способы возникновения права собственности.
13. Понятие и основание возникновения обязательств.
14. Договорные и внедоговорные обязательства.
15. Договор как основание возникновения обязательственного правоотношения.
16. Кондоминиум как имущественный комплекс.
17. Понятие технологического имущественного комплекса.
18. Паевой инвестиционный фонд как имущественный комплекс.
19. Документы, необходимые для подписания договора продажи предприятия; их содержание.
20. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.
21. Договор залога недвижимости (ипотека).
22. Договор найма жилого помещения.
23. Порядок приобретения и оформления прав на недвижимость.
24. Государственная регистрация как способ признания прав на самовольную постройку.
25. Понятие и принципы исполнения обязательств.
26. Понятие обеспечения обязательств. Виды обеспечения.
27. Права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости.
28. Особенности продажи недвижимости, находящейся в совместной собственности.
29. Права и обязанности сторон по договору продажи предприятия.

30. Договор продажи квартиры (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
31. Законодательство, устанавливающее гражданско-правовой режим недвижимого имущества.
32. История развития понятия «недвижимое имущество» (Древний Рим, Германия, Франция, Россия).
33. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как общая черта гражданско-правового режима недвижимого имущества.
34. Принципы регистрации прав на недвижимость: обязательность внесения, публичная достоверность, специальность, старшинство, гласность (публичность).
35. Типы реестров прав на недвижимость.
36. Жилые помещения как объекты недвижимости.
37. Оборотоспособность объектов недвижимого имущества.
38. Оборотоспособность земельных участков.
39. Государственный учет и описание объектов недвижимости.
40. Права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации.
41. Государственная регистрация ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.
42. Сделки с недвижимостью, не подлежащие государственной регистрации.
43. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению.
44. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимость (необходимые документы, оформление).
45. Порядок проведения государственной регистрации сделок с недвижимостью (необходимые документы, оформление).
46. Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимость (необходимые документы, оформление).
47. Договор купли-продажи недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
48. Договор мены недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
49. Договор дарения недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).

50. Договор ренты (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
51. Договор пожизненного содержания с иждивением (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
52. Договор аренды недвижимого имущества (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
53. Соглашение об установлении ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (сервитут). Предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность.
54. Договор аренды земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
55. Договор об ипотеке земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
56. Договор об ипотеке жилого дома и земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
57. Государственная регистрация прав на недвижимость на основании судебных актов.
58. Правовой режим лесных участков.
59. Правовой режим участков недр.
60. Договор об ипотеке жилых помещений (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность). Особенности его государственной регистрации.
61. Договор купли-продажи жилого дома (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность). Порядок государственной регистрации.
62. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность). Порядок оформления.
63. Понятие и состав предприятия как имущественного комплекса. Порядок государственной регистрации права собственности на предприятие.
64. Понятие помещения как объекта гражданских прав. Отличие помещений от частей построек. Правовой режим жилых и нежилых помещений.
65. Понятие здания и сооружения как объектов гражданских прав. Различия в их гражданско-правовом режиме.
66. Принцип «единой судьбы» земельных участков и расположенных на них построек. Принципы его применения.

67. Понятие и виды незавершенных строительством зданий и сооружений, их правовой режим. Особенности государственной регистрации прав на них.
68. Концессионное соглашение (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность).
69. Права на земельные участки и сделки с ними.
70. Земельные участки как объекты гражданских прав.
71. Приобретение ограниченных вещных прав на землю.
72. Особенности купли-продажи земельных участков.
73. Особенности аренды земельных участков.
74. Особенности сделок с участками сельскохозяйственных земель.
75. Правовой режим публичных и частных сервитутов. Порядок государственной регистрации сделок с недвижимостью, обремененной сервитутом.
76. Водные объекты как объекты гражданских правоотношений. Гражданско-правовой режим водных сооружений.
77. Понятие и признаки самовольной постройки. Возможность и условия признания права собственности на самовольную постройку.
78. Приобретение права собственности на бесхозяйные недвижимости.
79. Приобретение права собственности на недвижимость по давности владения. Возможность и условия.
80. Возникновение права собственности на недвижимость при создании новых построек в результате исполнения инвестиционных договоров.
81. Виды инвестиционных договоров в строительстве: договор простого товарищества, договор участия в долевом строительстве, договоры об уступке прав, связанных с недвижимостью.

7. Перечень рекомендуемой литературы

Библиографическое описание	Количество экземпляров в библиотеке
Гражданский кодекс РФ. Часть 2: http://base.garant.ru .	Электронный доступ через ЭБС Университета
Градостроительный кодекс РФ: http://base.garant.ru .	Электронный доступ через ЭБС Университета
Земельный кодекс РФ http://base.garant.ru .	Электронный доступ через ЭБС Университета
ФЗ от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и др. http://ivo.garant.ru	Электронный доступ через ЭБС Университета
ФЗ от 24.07.2007 г. № 221 «О кадастровой деятельности» и др. http://ivo.garant.ru	Электронный доступ через ЭБС Университета
Егоров В.Ю., Шишелова С.А. Комментарий к Градостроительному кодексу РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ. 3-е изд., перераб. и доп.: практическое пособие. Саратов: Ай Пи Ар Медиа, 2014. 540 с. http://base.garant.ru .	Электронный доступ через ЭБС Университета

ЛИТЕРАТУРА ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ИЗУЧЕНИЯ

1. Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие. / В.В. Иванов, О.К. Хан. М.: ИНФРА-М, 2009. 446 с. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://znanium.com/bookread.php?book>
2. Квеско Р.Б., Квеско С.Б. Инновационный менеджмент. Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2009. 160 с. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://textb.net/112/index.html>
3. Городов О.А. Правовое обеспечение инновационной деятельности. М.: ИНФРА-М, 2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.bookin.org.ru/book/2699454>

Образец титульного листа контрольной работы

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК)

Контрольная работа по дисциплине
«Правовое обеспечение операций с недвижимостью»

**Вариант 10 «Основные понятия государственной регистрации
прав на недвижимое имущество»**

студента заочной формы обучения
по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

(ФИО)

Москва 202_ год

Пример содержания контрольной работы

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Введение	<i>Номер страницы</i>
2.	Виды сделок с недвижимостью	<i>Номер страницы</i>
3.	Условия сделок	<i>Номер страницы</i>
4.	Заключение	<i>Номер страницы</i>
5.	Список использованной литературы	<i>Номер страницы</i>