

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Б1.В.01

(индекс дисциплины)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Сделки с недвижимостью

(наименование дисциплины)

по направлению подготовки
40.03.01 Юриспруденция

направленность (профиль)
частное право

Форма обучения: очно-заочная

Год набора: 2025

Общая трудоемкость: 4 ЗЕ

Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр	7	Итого
Форма контроля	Зачет	
Вид занятий		
Лекции	6	6
Лабораторные		
Практические		
Руководство: курсовые работы (проекты) / РГР ⁱ		
Промежуточная аттестация	0,25	0,25
Контактная работа	6,25	6,25
Самостоятельная работа	137,75	137,75
Контроль		
Итого	144	144

Рабочую программу составил(и):
Доцент, к.ю.н., Сергеев А.В.

(должность, ученое звание, степень, Фамилия И.О.)

(должность, ученое звание, степень, Фамилия И.О.)

Рецензирование рабочей программы дисциплины:

☐

Отсутствует

☐

Рецензент

(должность, ученое звание, степень, Фамилия И.О.)

Рабочая программа дисциплины составлена на основании ФГОС ВО и учебного плана направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Срок действия рабочей программы дисциплины до **«21» декабря 2030 г.**

УТВЕРЖДЕНО

На заседании

Кафедры «Гражданское право и процесс»

(протокол заседания №1 от «28» августа 2024г.).

1. Цель освоения дисциплины

Цель освоения дисциплины – формирование у обучающихся системы углубленных теоретических знаний и прикладных профессиональных компетенций в области правового регулирования сделок с недвижимым имуществом. Выработка умений и навыков составления, анализа и оспаривания договоров купли-продажи, мены, дарения, аренды, лизинга, ссуды, ренты, доверительного управления, ипотеки и страхования недвижимости, а также применения норм о недействительности сделок.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплины и практики, на освоении которых базируется данная дисциплина: «Гражданское право», «Гражданское право 1», «Гражданское право 2», «Гражданское право 3», «Гражданское право 4», «Земельное право», «Договорное право», «Вещное право», «Обязательственное право», «Учебная практика (ознакомительная практика)» и некоторых других дисциплин гражданско-правовой направленности.

3. Планируемые результаты обучения

Формируемые и контролируемые компетенции (код и наименование)	Индикаторы достижения компетенций (код и наименование)	Планируемые результаты обучения
ПК-1 Способен давать квалифицированные юридические заключения по вопросам гражданского, трудового и жилищного права	ПК-1.1 Выбирает наиболее приемлемые варианты правового решения ситуаций в области гражданского, трудового и жилищного права	Знать: понятие и виды недвижимого имущества; систему и виды сделок с недвижимостью; условия действительности сделок; основания и последствия недействительности сделок; правовое регулирование договоров купли-продажи, мены, дарения, аренды, лизинга, ссуды, ренты, доверительного управления, ипотеки и страхования недвижимости.
		Уметь: квалифицировать сделки с недвижимостью; выявлять пороки сделок; давать заключения о действительности (недействительности) договоров; анализировать судебную практику по спорам из сделок с недвижимостью.
		Владеть: навыками подготовки договоров купли-продажи, аренды, ипотеки и иных договоров в сфере недвижимости; навыками составления претензий, исковых заявлений и правовых заключений.

4. Структура и содержание дисциплины

Модуль (раздел)	Вид учебной работы	Наименование тем занятий (учебной работы)	Семестр	Объем, ч.	Баллы	Интерактив, ч.	Формы текущего контроля (наименование оценочного средства)
	Лек	Понятие недвижимости. История и современное понимание. Понятие, виды и условия действительности сделок. Недействительные сделки	7	2	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Недействительные сделки: виды, пороки, порядок и последствия	7	25	-	-	Вопросы к зачёту
	Лек	Договор купли-продажи недвижимости. Договор мены. Договор дарения	7	2	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Договор купли-продажи недвижимости (жилые помещения, предприятие)	7	13	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Договор мены недвижимого имущества	7	13	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Договор дарения недвижимого имущества	7	13	-	-	Вопросы к зачёту
	Лек	Договор аренды здания, сооружения. Договор лизинга. Договор ссуды	7	2	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Договор аренды здания, сооружения	7	12	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Договор финансовой аренды (лизинга) недвижимости	7	12	-	-	Вопросы к зачёту

Модуль (раздел)	Вид учебной работы	Наименование тем занятий (учебной работы)	Семестр	Объем, ч.	Баллы	Интерактив, ч.	Формы текущего контроля (наименование оценочного средства)
	Ср	Договор безвозмездного пользования (ссуды) недвижимостью	7	12	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Договор передачи недвижимости под выплату ренты	7	10	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Договор доверительного управления недвижимостью	7	14	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Залог недвижимости (ипотека). Порядок реализации имущества	7	9,75	-	-	Вопросы к зачёту
	Ср	Понятие и особенности договора страхования недвижимого имущества. Содержание договора. Суброгация прав страховщику. Порядок и условия осуществления страховой выплаты	7	4	-	-	Вопросы к зачёту
		Промежуточная аттестация (зачёт)	7	0,25	-	-	
Итого:				144	-		

5. Образовательные технологии

В процессе изучения дисциплины используется технология изучения курса посредством электронных учебно-методических материалов, размещенных в обучающей среде с использованием компьютера, подключенного к сети Интернет.

Теоретическая подготовка студентов опирается на самостоятельное изучение электронного учебника и рекомендованной учебной литературы, которые позволяют получить систематизированные знания, акцентируют внимание на наиболее сложных и ключевых темах.

Для углубления и закрепления полученных знаний предусмотрены занятия в форме вебинара. Вебинар – форма проведения занятия через Интернет. Вовремя вебинара преподаватель и студенты находятся каждый у своего компьютера, связь между ними поддерживается посредством образовательной среды университета. При проведении вебинара преподаватель с использованием слайдов и актуального комментирования, раскрывает наиболее сложные вопросы учебного курса. В ходе вебинара студенты могут задавать вопросы и получать на них ответы в режиме реального времени.

6. Методические указания по освоению дисциплины

При подготовке к ответам на тесты по темам курса и выполнению заданий студенту необходимо тщательно изучить предлагаемую литературу, нормативные правовые акты, учебный материал.

Студент самостоятельно работает с дополнительной и основной литературой, нормативными актами, интернет-ресурсами.

Выполнение письменных работ и практических заданий осуществляется в форме отправки текста и решения тестов. При подготовке к ответам на тесты по темам курса студенту необходимо тщательно изучить предлагаемую литературу, нормативные правовые акты, учебный материал.

7.1. Паспорт оценочных средств

Семестр	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
7	ПК-1	Кейс-задачи, практические задания Вопросы к зачету, тест

7.2. Типовые задания или иные материалы, необходимые для текущего контроля

7.2.1. Задание

(наименование оценочного средства)

Типовой(ые) пример(ы) задания(ий)

Практические задания

Задание № 1

Гражданин Иванов, страдающий психическим расстройством, но не признанный судом недееспособным, продал свою квартиру гражданину Петрову по заниженной цене. Через месяц Иванов обратился в суд с иском о признании договора купли-продажи

недействительным. Какое решение должен вынести суд? Ответ обоснуйте со ссылками на ГК РФ.

Задание № 2

Между ООО «Альфа» и ООО «Бета» заключен договор аренды нежилого здания сроком на 5 лет. Через 2 года арендатор без согласия арендодателя произвел перепланировку здания. Арендодатель требует расторжения договора. Правомерно ли требование? Ответ обоснуйте.

Задание № 3

Фабула: Гражданка Смирнова Елена Васильевна (продавец) продаёт квартиру гражданину Козлову Андрею Петровичу (покупатель). Квартира приобретается за счёт кредитных средств, предоставляемых банком ПАО «Сбербанк».

Характеристики объекта: адрес: г. Тольятти, ул. Мира, д. 10, кв. 35; площадь: 54 кв. м; количество комнат: 2; кадастровый номер: 63:09:0301156:89.

Условия сделки: цена квартиры составляет 4 200 000 рублей. Расчёт производится следующим образом: 600 000 рублей – собственные средства покупателя, которые выплачиваются продавцу в день подписания договора; 3 600 000 рублей – кредитные средства, которые перечисляются банком продавцу после государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к покупателю и государственной регистрации ипотеки в силу закона. Квартира передаётся по передаточному акту в день подписания договора.

Задание: Составьте проект договора купли-продажи квартиры с обременением (ипотека в силу закона), включив все существенные условия, предусмотренные Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В договоре должны быть указаны: предмет договора (характеристики квартиры, кадастровый номер), цена и порядок расчёта, порядок передачи квартиры, условия об ипотеке в силу закона (основание возникновения, залогодержатель, обеспечиваемое обязательство), ответственность сторон, заключительные положения, реквизиты и подписи сторон.

Краткое описание и регламент выполнения

Студенту выдается комплект из трех заданий. Решение должно содержать ответ на каждый поставленный в задачах вопрос. В каждом задании необходимо провести анализ ситуации с точки зрения права. Для обоснования своего ответа необходимо в обязательном порядке ссылаться на приведенные нормативные материалы к задаче (при наличии), а также материалы, которые Вы используете для подготовки ответа. При заполнении таблиц, выполнении заданий, проведении расчета необходимо кратко отвечать на поставленные вопросы, между тем, ответы не должны строиться по типу «да» и «нет», одновременно они должны быть и содержательными. При составлении проектов документов необходимо учитывать условия, которые должны быть обязательно включены в проекты документов, по содержанию они должны соответствовать требованиям задания. Задание открытого типа: прочитайте текст и запишите правильный, развернутый обоснованный ответ. Максимальное количество баллов (за комплект заданий в количестве 3) – 55 баллов. Баллы выставляются пропорционально правильным ответам

Критерии оценки:

Отлично (50-55 баллов). Все задания выполнены полностью и правильно. По кейс-задачам даны полные ответы со ссылками на статьи Гражданского кодекса РФ. Договор составлен с соблюдением всех требований законодательства, включены все существенные условия, структура логична, формулировки чёткие.

Хорошо (38-49 баллов). Задания выполнены в основном правильно. По одной-двум задачам отсутствует ссылка на конкретные статьи Гражданского кодекса РФ или ответ

неполный. Договор составлен правильно, но имеет незначительные недостатки (например, отсутствует один из реквизитов сторон или не указан кадастровый номер).

Удовлетворительно (20-37 баллов). Задания выполнены частично. По двум-трём задачам дан неполный или неточный ответ, отсутствуют ссылки на нормы права. Договор составлен, но требует доработки (отсутствует одно из существенных условий или нарушена структура).

Неудовлетворительно (0-19 баллов). Задания не выполнены либо содержат грубые ошибки. По кейс-задачам даны неправильные ответы, студент не знает норм Гражданского кодекса РФ. Договор не составлен или составлен с грубыми нарушениями, отсутствуют большинство существенных условий. Выполнено только одно задание из трёх или ни одного

7.3.Оценочные средства для промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

7.3.1. Вопросы к промежуточной аттестации

Семестр 7

№ п/п	Вопросы к зачету
1.	Понятие и виды недвижимого имущества.
2.	История становления и развития институтов недвижимости и государственной регистрации прав на неё.
3.	Современное понимание недвижимости.
4.	Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
5.	Понятие и виды сделок с недвижимостью.
6.	Условия действительности сделок с недвижимостью.
7.	Субъекты сделок с недвижимостью.
8.	Субъективная сторона сделки (воля и волеизъявление).
9.	Форма сделок с недвижимостью.
10.	Государственная регистрация сделок с недвижимостью.
11.	Содержание сделки. Существенные, обычные и случайные условия.
12.	Недействительные сделки с недвижимостью: понятие и виды.
13.	Сделки с пороком субъектного состава.
14.	Сделки с пороками воли.
15.	Сделки с пороками формы.
16.	Сделки с пороками содержания.
17.	Порядок и последствия признания сделок недействительными.
18.	Договор купли-продажи недвижимости: понятие и особенности.
19.	Существенные условия договора купли-продажи недвижимости.
20.	Особенности купли-продажи жилых помещений.
21.	Особенности купли-продажи предприятия.
22.	Договор мены недвижимого имущества.
23.	Договор дарения недвижимого имущества.
24.	Ответственность по договору дарения. Прекращение договора дарения.
25.	Договор передачи недвижимости под выплату ренты. Разновидности ренты.
26.	Договор аренды здания, сооружения.
27.	Содержание договора аренды здания, сооружения. Досрочное расторжение.
28.	Договор финансовой аренды (лизинга) недвижимости.
29.	Договор безвозмездного пользования (ссуды) недвижимым имуществом.
30.	Договор доверительного управления недвижимым имуществом.
31.	Залог недвижимости (ипотека): понятие и особенности.
32.	Требования действующего законодательства к залогу недвижимости.
33.	Порядок реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке.
34.	Договор страхования недвижимого имущества: понятие и особенности.
35.	Содержание договора страхования недвижимого имущества.
36.	Суброгация прав страховщику.
37.	Порядок и условия осуществления страховой выплаты.
38.	Судебная практика по спорам из договора купли-продажи недвижимости.
39.	Судебная практика по спорам из договора аренды недвижимости.
40.	Судебная практика по спорам из договора ипотеки и страхования

	недвижимости.
--	---------------

7.3.2. Критерии и нормы оценки

Семестр	Форма проведения промежуточной аттестации	Критерии и нормы оценки	
7	Зачет (по накопительному рейтингу)	«зачтено»	55-100 баллов
		«не зачтено»	0-54 баллов

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

8.1. Обязательная литература

№ п/п	Авторы, составители	Заглавие (заголовок)	Тип (учебник, учебное пособие, учебно-методическое пособие, практикум, др.)	Год издания	Количество в научной библиотеке / Наименование ЭБС
1.	Гончарова М.А., Стурова В.А.	Управление недвижимым имуществом	учебное пособие	2023	ЭБС «IPR SMART»

8.2. Дополнительная литература

№ п/п	Авторы, составители	Заглавие (заголовок)	Тип (учебник, учебное пособие, учебно-методическое пособие, практикум, др.)	Год издания	Количество в научной библиотеке / Наименование ЭБС
1.	Романенко Н.Г., Епифанова Т.В., Мосиенко Т.А. и др.	Гражданское право	учебно- методическое пособие	2024	ЭБС « Znanium.ru »

8.3. Перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем

- *Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система Кон-сультантПлюс — Режим доступа к журн.: <http://www.consultant.ru/>*
- *Гарант.РУ [Электронный ресурс] : информационно-правовой портал — Режим доступа к журн.: <http://www.garant.ru/>*

8.4. Перечень программного обеспечения

№ п/п	Наименование ПО	Реквизиты договора (дата, номер, срок действия)
1.	Windows. WinPro 10 RUS Upgrd OLP NL Acdmc	Договор № 757 от 04.07.2018, срок действия – бессрочно; контракт № 1653 от 14.12.2018, срок действия – бессрочно
2.	Office Standart 2013 Russian OLP NL AcademicEditio	Договор № 690 от 19.05.2015, срок действия – бессрочно
3.	Mirapolis Human Capital Management	Лицензионный договор № 234/10/21-К от 19.10.2021, срок действия – до 01.03.2022

8.5. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

№ п/п	Наименование оборудованных учебных кабинетов, лабораторий, мастерских и др. объектов для проведения практических и лабораторных занятий, помещений для самостоятельной работы обучающихся (номер аудитории)	Перечень основного оборудования
1.	Аудитория веб-конференций. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа. Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа. Учебная аудитория для курсового проектирования (выполнения курсовых работ). Учебная аудитория для проведения групповых и индивидуальных консультаций. Учебная аудитория для проведения занятий текущего контроля и промежуточной аттестации (Э-405)	Стол преподавательский, экран телевизионный, роутер, стойка для телевизора, веб.камера, транспарант-перетяжка, ширма, наушники, компьютер с выходом в Интернет, хромакей.
2.	Аудитория веб-конференций. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа. Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа. Учебная аудитория для курсового проектирования (выполнения курсовых работ). Учебная аудитория для проведения групповых и индивидуальных консультаций. Учебная аудитория для проведения занятий текущего контроля и промежуточной аттестации (Э-705)	Стол преподавательский, экран телевизионный, роутер, стойка для телевизора, веб.камера, транспарант-перетяжка, ширма, наушники, компьютер с выходом в Интернет.
3.	Помещение для самостоятельной работы обучающихся (Г-401)	Столы, стулья, компьютеры
4	Помещение для самостоятельной работы обучающихся (Э-816)	стулья-пюпитры, тумбы, шкаф. стол переговорный, стулья, телевизор, столики под компьютеры, плакаты, манекен