

*Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Северо-Осетинский государственный университет имени
Коста Левановича Хетагурова»*

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
«Операции с недвижимостью и государственная регистрация прав»

Направление подготовки 38.04.10 Жилищное хозяйство
и коммунальная инфраструктура

Программа подготовки
«Управление жилищным хозяйством
и коммунальной инфраструктурой»

Квалификация (степень) выпускника – магистр

Форма обучения – очная

Год начала подготовки – 2024

Утверждена в составе ОПОП

Владикавказ, 2023

1. Цель освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Операции с недвижимостью и государственная регистрация прав» является углубление уровня освоения компетенций и теоретических знаний обучающегося в области правовых основ сделок с недвижимостью, технологий подготовки и совершения операций на рынке недвижимости, приобретение навыков в сфере регистрации объектов недвижимости, достаточных для наибольшей экономической эффективности принятия решений при подготовке и реализации этих операций.

Программа составлена в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.04.01 Строительство.

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений, Блока 1 «Дисциплины (модули) основной профессиональной образовательной программ направления подготовки. Дисциплина является дисциплиной по выбору обучающегося.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Код и наименование компетенции (результат освоения)	Код и наименование индикатора достижения компетенции
ПК-1. Способность анализировать информацию о деятельности по управлению объектами ЖКХ	ПК-1.1 Выбор нормативно-правовых документов, регулирующих деятельность по управлению субъектами и объектами ЖКХ
	ПК -1.3 Подготовка аналитических материалов о текущем состоянии объекта ЖКХ и деятельности по управлению объектами ЖКХ
	ПК -1.4 Проведение количественной и качественной оценки проектных характеристик и потребительских свойств объекта ЖКХ
ПК-8 Способность проводить оценку эффективности деятельности по управлению объектами ЖКХ	ПК- 8.4 Выбор и анализ информации о кадастровой стоимости объектов жилищного фонда

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
ПК-1.1 Выбор нормативно-правовых документов, регулирующих деятельность по управлению субъектами и объектами ЖКХ	Знает основные аспекты правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территорий.
	Знает основные требования нормативных правовых актов и документов, регламентирующих развитие земельно-имущественного комплекса
	Знает состав и правила заполнения документов, необходимых для проведения сделки с недвижимостью
	Имеет навыки (основного уровня) выбора нормативно-правовых документов, регламентирующих порядок деятельности субъектов на рынке недвижимости, правовой режим объектов

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
	недвижимости, порядок и процедуру совершения сделок с недвижимостью
	Имеет навык (начального уровня) заполнения форм договоров на совершение различных видов сделок с недвижимостью
ПК -1.3 Подготовка аналитических материалов о текущем состоянии объекта ЖКХ и деятельности по управлению объектами ЖКХ	Знает состав, структуру, порядок разработки градостроительной документации развития земельно-имущественного комплекса
	Знает способы, приемы и технологии развития земельно-имущественного комплекса
	Имеет навыки (начального уровня) разработки концепций проектных решений развития земельно-имущественного комплекса
	Имеет навыки (начального уровня) по осуществлению технической эксплуатации зданий, сооружений, объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению эффективности и безопасности ее работы имеет навыки работы с технологией, методами доводки, освоением технологических процессов строительного производства, эксплуатации и обслуживания жилых зданий
ПК -1.4 Проведение количественной и качественной оценки проектных характеристик и потребительских свойств объекта ЖКХ	Знает научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений
	Имеет навыки (начального уровня) анализа исходной информации для реализации стратегии развития для конкретного территориального объекта
	Имеет навыки (основного уровня) анализа результатов исследований для определения достаточности и применимости результатов для разработки градостроительной документации
	Имеет навыки (начального уровня) расчета основных плановых показателей исполнительной и учетной документации по реконструкции, капитальному ремонту, технической эксплуатации объекта недвижимости
ПК- 8.4 Выбор и анализ информации о кадастровой стоимости объектов жилищного фонда	Знает рынок услуг по оценке объектов недвижимости, основные требования стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений
	Имеет навыки (начального уровня) сбора информации, ввода ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности
	Имеет навыки (начального уровня) осуществления подготовки и заключения договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости в рамках реконструкции/ капитального ремонта/

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
	технической эксплуатации объекта недвижимости

Информация о формировании и контроле результатов обучения представлена в Фонде оценочных средств (Приложение 1).

3. Трудоемкость дисциплины и видов учебных занятий по дисциплине

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачётные единицы (144 академических часа).

(1 зачетная единица соответствует 36 академическим часам)

Видами учебных занятий и работы обучающегося по дисциплине могут являться.

Обозначение	Виды учебных занятий и работы обучающегося
Л	Лекции
ЛР	Лабораторные работы
ПЗ	Практические занятия
КоП	Компьютерный практикум
КРП	Групповые и индивидуальные консультации по курсовым работам (курсовым проектам)
СР	Самостоятельная работа обучающегося в период теоретического обучения
Контроль	Самостоятельная работа обучающегося и контактная работа обучающегося с преподавателем в период промежуточной аттестации

Структура дисциплины:

Форма обучения – очная.

№	Наименование раздела дисциплины	Семестр	Количество часов по видам учебных занятий и работы обучающегося							Формы промежуточной аттестации, текущего контроля успеваемости*
			Л	ЛР	ПЗ	КоП	КРП	СР	Контроль	
1	Операции с недвижимостью	3	8		8			94	18	Контрольная работа 1 р.1-2, Домашнее задание №1 р.1-2 Домашнее задание №2 р.1-2
2	Государственная регистрация прав		8		8					
	Итого:		16		16			94	18	зачет

* - контрольная работа, домашнее задание, реферат

4. Содержание дисциплины, структурированное по видам учебных занятий и разделам

При проведении аудиторных учебных занятий предусмотрено проведение текущего контроля успеваемости:

В рамках практических занятий предусмотрено выполнение обучающимися контрольной работы.

№	Наименование раздела дисциплины	Тема и содержание лекций
1	Операции с недвижимостью	<p>Понятие и виды недвижимого имущества как объектов гражданских прав. Особенности правового режима недвижимого имущества.</p> <p>Здания и сооружения как объекты недвижимости.</p> <p>Жилые помещения как вид недвижимого имущества. Понятие и виды жилых помещений. Признаки, отличающие жилое помещение от нежилого. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Жилищный фонд. Нежилые помещения. Понятие нежилых помещений и условия отнесения их к недвижимому имуществу. Предприятие как особый вид недвижимого имущества. Состав предприятия, предприятия, их влияние на стоимость предприятия. Часть предприятия как объект недвижимости. Объекты незавершенного строительства: понятие и условия распространения на них правового режима недвижимого имущества.</p> <p>Форма, содержание и предмет сделки с недвижимостью.</p> <p>Сделки с жилой недвижимостью.</p> <p>Сделки с нежилой недвижимостью.</p> <p>Составление договора купли-продажи жилого помещения.</p> <p>Составление договора найма жилья, находящегося в частной собственности.</p> <p>Составление договора аренды производственного помещения.</p> <p>Составление договора купли-продажи производственного помещения.</p> <p>Оценка законности и действительности типового договора долевого строительства жилья.</p> <p>Оценка законности и действительности договора купли-продажи нежилого помещения государственным унитарным предприятием.</p> <p>Экономическая сущность страхования, франшизы, основные страховые риски, виды страхования (риски собственника, имущественные и предпринимательские).</p>
2	Государственная регистрация прав	<p>Понятие, значение и цели государственной регистрации.</p> <p>Объекты государственной регистрации. Разграничение государственной регистрации прав, перехода прав и государственной регистрации сделок. Понятие и виды прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации.</p> <p>Органы в системе государственной регистрации и порядок регистрации. Особенности регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество.</p> <p>Государственная регистрация сделок с недвижимостью и государственная регистрация перехода прав на недвижимое имущество. Сроки регистрации. Основания для отказа в регистрации. Перечень документов, необходимых для регистрации. Открытость сведений о государственной</p>

		<p>регистрации и её пределы. Единый государственный реестр недвижимости. Особенности государственной регистрации прав на отдельные виды недвижимого имущества.</p> <p>Основания и объем ответственности регистрирующих органов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Сделки, подлежащие государственной регистрации.</p> <p>Сделки, подлежащие нотариальному удостоверению.</p>
--	--	---

4.2 Лабораторные работы

Не предусмотрено учебным планом

4.3 Практические занятия

№	Наименование раздела дисциплины	Тема и содержание занятия
1	Операции с недвижимостью	<p>Договор мены недвижимости. Проблема реализации преимущественного права покупки при мене доли в праве долевой собственности на недвижимость.</p> <p>Понятие и особенности договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением, предметом которых является недвижимое имущество. Субъектный состав договоров. Обременение рентой недвижимого имущества. Обеспечение выплаты ренты.</p> <p>Передача земельного участка в аренду для государственных и муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ. Преимущественное право арендатора на покупку арендованного земельного участка. Арендная плата.</p> <p>Договор социального и "коммерческого" найма жилого помещения.</p> <p>Особенности заключения договора об ипотеке. Существенные условия договора. Закладная как вид ценных бумаг. Содержание закладной. Осуществление прав по закладной.</p>
2	Государственная регистрация прав	<p>Понятие, особенности субъектного состава и предмет договора. Ограничения в распоряжении земельными участками. Понятие и юридическое значение кадастрового учета. Форма договора. Государственная регистрация перехода прав.</p> <p>Разграничение государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения и перехода права на жилое помещение к покупателю. Возможность расторжения договора по обоюдному согласию сторон.</p> <p>Форма и государственная регистрация договора дарения недвижимости. Особенности субъектного состава договора дарения недвижимости. Права и обязанности по договору дарения.</p> <p>Государственная регистрация договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений. Порядок передачи</p>

		арендатору здания или сооружения. Государственная регистрация ипотеки. Государственная регистрация договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением как основания отчуждения жилых (нежилых) помещений.
--	--	---

4.4 Компьютерные практикумы Не

предусмотрено учебным планом

4.5 Групповые и индивидуальные консультации по курсовым работам (курсовым проектам) Не

предусмотрено учебным планом

4.6 Самостоятельная работа обучающегося в период теоретического обучения

Самостоятельная работа обучающегося в период теоретического обучения включает в себя:

- самостоятельную подготовку к учебным занятиям, включая подготовку к аудиторным формам текущего контроля успеваемости;
- выполнение домашнего задания №1 и №2;
- самостоятельную подготовку к промежуточной аттестации.

В таблице указаны темы для самостоятельного изучения обучающимся:

№	Наименование раздела дисциплины	Темы для самостоятельного изучения
1	Операции с недвижимостью	Правовой режим нежилых помещений. Правовой режим земельного участка и недвижимости под ним при продаже того или другого. Продажа доли в праве собственности на недвижимое имущество. Предварительный договор купли-продажи жилого помещения и проблема задатка. Особенности ипотеки земельных участков. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.
2	Государственная регистрация прав	Содержание права хозяйственного ведения и права оперативного управления Договор «титульного страхования» - страхование от рисков потери и/или ограничения права собственности и внешних прав Договор имущественного страхования объекта недвижимости Договор имущественного страхования предприятия Страхование незавершенного строительством объекта

4.7 Самостоятельная работа обучающегося и контактная работа обучающегося с преподавателем в период промежуточной аттестации

Работа обучающегося в период промежуточной аттестации включает в себя подготовку к формам промежуточной аттестации (к зачёту), а также саму промежуточную аттестацию.

5. Оценочные материалы по дисциплине

Фонд оценочных средств по дисциплине приведён в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины.

Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации, а также текущего контроля по дисциплине хранятся на кафедре (структурном подразделении), ответственной за преподавание данной дисциплины.

6. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины

Основные принципы осуществления учебной работы обучающихся изложены в локальных нормативных актах, определяющих порядок организации контактной работы и порядок самостоятельной работы обучающихся. Организация учебной работы обучающихся на аудиторных учебных занятиях осуществляется в соответствии с п. 3.

6.1 Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов для освоения дисциплины

Для освоения дисциплины обучающийся может использовать учебные издания и учебно-методические материалы, имеющиеся в научно-технической библиотеке НИУ МГСУ и/или размещённые в Электронных библиотечных системах.

Актуальный перечень учебных изданий и учебно-методических материалов представлен в Приложении 2 к рабочей программе дисциплины.

6.2 Перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем

При осуществлении образовательного процесса по дисциплине используются профессиональные базы данных и информационных справочных систем, перечень которых указан в Приложении 3 к рабочей программе дисциплины.

6.3 Перечень материально-технического, программного обеспечения освоения дисциплины

Учебные занятия по дисциплине проводятся в помещениях, оснащенных соответствующим оборудованием и программным обеспечением.

Перечень материально-технического и программного обеспечения дисциплины приведен в Приложении 4 к рабочей программе дисциплины.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания

Оценивание формирования компетенций производится на основе показателей оценивания, указанных в п.2. рабочей программы и в п.1.1 ФОС.

Связь компетенций, индикаторов достижения компетенций и показателей оценивания приведена в п.2 рабочей программы.

1.1. Описание формирования и контроля показателей оценивания

Оценивание уровня освоения обучающимся компетенций осуществляется с помощью форм промежуточной аттестации и текущего контроля. Формы промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости по дисциплине, с помощью которых производится оценивание, указаны в учебном плане и в п.3 рабочей программы.

В таблице приведена информация о формировании результатов обучения по дисциплине разделами дисциплины, а также о контроле показателей оценивания компетенций формами оценивания.

Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)	Номера разделов дисциплины	Формы оценивания (формы промежуточной аттестации, текущего контроля успеваемости)
Знает основные аспекты правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территорий.	1,2	Контрольная работа № 1, Домашнее задание №1,2 р.1-2
Знает основные требования нормативных правовых актов и документов, регламентирующих развитие земельно-имущественного комплекса	1,2	Зачет
Знает состав и правила заполнения документов, необходимых для проведения сделки с недвижимостью	1,2	Домашнее задание №1,2 р.1-2 Зачет
Имеет навыки (основного уровня) выбора нормативно-правовых документов, регламентирующих порядок деятельности субъектов на рынке недвижимости, правовой режим объектов недвижимости, порядок и процедуру совершения сделок с недвижимостью	1,2	Контрольная работа 1 р.1-2, Домашнее задание №1,2 р.1-2
Имеет навык (начального уровня) заполнения форм договоров на совершение различных видов сделок с недвижимостью	1,2	Контрольная работа 1 р.1-2, Домашнее задание №1,2 р.1-2
Знает состав, структуру, порядок разработки градостроительной документации развития земельно-имущественного комплекса	1,2	зачет
Знает способы, приемы и технологии развития земельно-имущественного комплекса	1,2	зачет

Имеет навыки (начального уровня) разработки концепций проектных решений развития земельно-имущественного комплекса	1,2	Зачет
Имеет навыки (начального уровня) по осуществлению технической эксплуатации зданий, сооружений, объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению эффективности и безопасности ее работы имеет навыки работы с технологией, методами доводки, освоением технологических процессов строительного производства, эксплуатации и обслуживания жилых зданий	1,2	Контрольная работа 1 п.1-2, Домашнее задание п.1-2
Знает научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений	1,2	Контрольная работа 1 п.1-2, Домашнее задание №1,2 п.1-2
Имеет навыки (начального уровня) анализа исходной информации для реализации стратегии развития для конкретного территориального объекта	1,2	Контрольная работа 1 п.1-2, Домашнее задание №1,2 п.1-2
Имеет навыки (основного уровня) анализа результатов исследований для определения достаточности и применимости результатов для разработки градостроительной документации	1,2	Домашнее задание №1,2 п.1-2, Зачет
Имеет навыки (начального уровня) расчета основных плановых показателей исполнительной и учетной документации по реконструкции, капитальному ремонту, технической эксплуатации объекта недвижимости	1,2	Контрольная работа 1 п.1-2, Домашнее задание п.1-2
Знает рынок услуг по оценке объектов недвижимости, основные требования стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений	1,2	Контрольная работа 1 п.1-2, Домашнее задание п.1-2
Имеет навыки (начального уровня) сбора информации, ввода ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности	1,2	Зачет
Имеет навыки (начального уровня) осуществления подготовки и заключения договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости в рамках реконструкции/ капитального ремонта/ технической эксплуатации объекта недвижимости	1,2	Контрольная работа 1 п.1-2, Домашнее задание №1 п.1-2

1.2. Описание критериев оценивания компетенций и шкалы оценивания

При проведении промежуточной аттестации в форме зачёта используется шкала оценивания: «Не зачтено», «Зачтено».

Показателями оценивания являются знания и навыки обучающегося, полученные при изучении дисциплины.

Критериями оценивания достижения показателей являются:

Показатель оценивания	Критерий оценивания
Знания	Знание терминов и определений, понятий
	Знание основных закономерностей и соотношений, принципов
	Объём освоенного материала, усвоение всех дидактических единиц (разделов)
	Полнота ответов на проверочные вопросы
	Правильность ответов на вопросы
	Чёткость изложения и интерпретации знаний
Навыки начального уровня	Навыки выбора методик выполнения заданий
	Навыки выполнения заданий различной сложности
	Навыки самопроверки. Качество сформированных навыков
	Навыки анализа результатов выполнения заданий, решения задач
	Навыки представления результатов решения задач
Навыки основного уровня	Навыки выбора методик выполнения заданий
	Навыки выполнения заданий различной сложности
	Навыки самопроверки. Качество сформированных навыков
	Навыки анализа результатов выполнения заданий, решения задач
	Навыки представления результатов решения задач
	Навыки обоснования выполнения заданий
	Самостоятельность в выполнении заданий
	Результативность (качество) выполнения заданий

2. Типовые контрольные задания для оценивания формирования компетенций

2.1. Промежуточная аттестация

2.1.1. Промежуточная аттестация в форме экзамена, дифференцированного зачета (зачета с оценкой), зачета

Форма(ы) промежуточной аттестации: зачет

Перечень типовых примерных вопросов/заданий для проведения зачёта в 3 семестре (очная форма обучения):

№	Наименование раздела дисциплины	Типовые вопросы/задания
1	Операции с недвижимостью	<p>1. Особенности заключения договора купли-продажи земельного участка</p> <p>2. Особенности заключения договора купли-продажи недвижимости</p> <p>3. Особенности заключения договора дарение недвижимости</p> <p>4. Особенности заключения договора мены недвижимости</p> <p>5. Рента: понятие, формы договоров. Обеспечение выплаты ренты, ответственность. Отчуждение имущества под выплату ренты за плату и бесплатно. Ответственность в случае отчуждения недвижимого имущества, переданного под выплату ренты.</p> <p>6. Право хозяйственного ведения</p> <p>7. Право оперативного управления</p> <p>8. Постоянное право пользования земельным участком</p> <p>9. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком</p> <p>10. Ипотека, договор зкладной</p> <p>11. Особенности процедуры заключения договора уступки прав требования</p> <p>12. Нотариат: нотариальные действия при операциях с недвижимостью, отказ в их совершении. Требования к документам, предоставляемых для совершения нотариальных действий. Должностные лица, имеющие право на совершение нотариальных действий, их полномочия.</p> <p>13. Особенности договора инвестирования (долевого участия) на первичном рынке. Стороны договора, предмет договора, условия договора, страхование рисков, ответственность сторон, учетная регистрация договора инвестирования.</p> <p>14. Особенности заключения договора аренды жилого помещения</p> <p>15. Особенности заключения договора аренды нежилого помещения</p> <p>16. Наследование. Завещание. Выдача свидетельств о праве на наследство по закону и по завещанию</p> <p>17. Правоспособность и дееспособность граждан. Правоспособность юридического лица. Права и обязанности членов семьи собственников жилого помещения</p> <p>18. Особенности заключения договора аренды земли</p> <p>19. Особенности заключения брачного договора</p> <p>20. Сервитут</p> <p>21. Приватизация жилья. Законодательная нормативная база. Порядок и условия приватизации жилья в Москве. Жилые помещения не подлежащие приватизации в Москве.</p> <p>22. Лизинг и сублизинг недвижимости</p> <p>23. Порядок и условия продажи свободных комнат в коммунальных квартирах. Российское законодательство и московские нормативные акты. Определение цены</p>

		<p>продажи свободных комнат в коммунальных квартирах</p> <p>24. Субаренда объектов недвижимости</p> <p>25. Договор найма жилого помещения: виды, права третьих лиц. Права нанимателя на вселение других граждан в занимаемое им жилое помещение. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами.</p> <p>26. Особенности кредитования под залог жилья</p> <p>27. Процедура уточнения долей в жилой недвижимости (выделение долей)</p> <p>28. Признание права собственности на жилье по решению суда</p> <p>29. Расторжение договора купли-продажи, приватизации</p> <p>30. Передача нежилых помещений, зданий и сооружений в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ</p> <p>31. Опекa и попечительство. Органы опеки и попечительства. Распоряжение имуществом подопечного. Жилищные права детей, помещенных под опеку или в детское воспитательное учреждение.</p> <p>32. Договоры агентирования, поручения, комиссии. Общее и различия</p> <p>33. Имущество супругов. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов. Раздел общего имущества супругов. Брачный договор</p> <p>34. Право собственности: содержание, виды. Виды общей собственности. Владение, пользование и распоряжение общей долевой и общей совместной собственностью. Прекращение общей собственности. Условия продажи доли в праве собственности.</p> <p>35. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости с участием юридических лиц. Необходимые реквизиты сторон договора. Сделки с жилыми помещениями, земельными участками.</p> <p>36. Понятие договора пожизненного содержания с иждивением. Перечень обязанностей по предоставлению содержания с иждивением.</p> <p>37. Понятие договора пожизненной ренты, условия его заключения. Порядок и условия расторжения договора пожизненной ренты.</p> <p>38. Понятие постоянной ренты. Формы передачи прав получателя ренты в договоре постоянной ренты. Выкупная цена, условия выкупа ренты по инициативе плательщика ренты. Правовые последствия гибели или повреждения имущества, переданного под выплату постоянной ренты.</p> <p>39. Оплата жилья и коммунальных услуг. Меры административного воздействия при уклонении от оплаты жилья и коммунальных услуг.</p> <p>40. Жилищные субсидии. Порядок их предоставления.</p> <p>41. Регистрации граждан на жилую площадь и снятие с регистрационного учета. Особенности регистрации граждан на жилую площадь, находящуюся в собственности.</p> <p>42. Перечень документов, на основании которых устанавливается право собственности на жилую площадь (при приватизации, наследовании, дарении, купле-</p>
--	--	---

		<p>продаже, мене).</p> <p>43. Обмен жилой площади, занимаемой по договору найма, на жилую площадь, находящуюся в собственности физических лиц.</p> <p>44. Налог на имущество физических лиц, налог на доходы физических лиц, налог на имущество, переходящее в порядке наследования/дарения. Земельный налог.</p> <p>45. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условия регистрации сделок. Перечень необходимых документов для предоставления участниками сделки для целей Государственной регистрации. Представительство, доверенность. Срок действия доверенности. Основания прекращения действия доверенности.</p> <p>46. Недействительность сделок. Исковая давность.</p> <p>47. Государственное регулирование земельных отношений. Правовое регулирование использования земель. Ответственность за земельные правонарушения.</p> <p>48. Страхование профессиональной ответственности риэлторов.</p> <p>50. Страхование профессиональной ответственности строителей.</p> <p>51. Страхование гражданской ответственности собственников и нанимателей недвижимости за причинение вреда третьим лицам</p> <p>52. Страхование гражданской ответственности управляющих и подрядных организаций за причинение вреда третьим лицам.</p> <p>53. Страхование гражданской ответственности за выполнение обязательств по Госконтракту.</p> <p>54. Страхование недвижимого имущества от утраты (гибели).</p> <p>55. Страхование недвижимого имущества на случай утраты в результате прекращения права собственности (титульное страхование).</p> <p>56. Страхование земельного участка на случай утраты в результате прекращения права собственности (титульное страхование).</p> <p>57. Ипотечное страхование.</p> <p>58. Страхование финансовых рисков при долевом участии в строительстве.</p> <p>59. Страхование жилых помещений в домах муниципального жилого фонда.</p> <p>62. Страхование строительно-монтажных рисков.</p> <p>63. Страхование гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты.</p>
2	Государственная регистрация прав	<p>1. Государственная регистрация прав на недвижимость</p> <p>2. Понятие и виды сделок с недвижимостью</p> <p>3. Условия действительности сделок с недвижимостью</p> <p>4. Государственная регистрация сделок с недвижимостью</p> <p>5. Понятие и виды недействительных сделок</p> <p>6. Понятие и виды вещных прав</p> <p>7. Формы и виды права собственности</p> <p>8. Понятие и основания возникновения обязательств</p> <p>9. Договорные и внедоговорные обязательства</p>

		<p>10. Документы, необходимые для подписания договора продажи предприятия, их содержание</p> <p>11. Договор доверительного управления недвижимым имуществом</p> <p>12. Договор залога недвижимости (ипотека)</p> <p>13. Договор найма жилого помещения.</p> <p>14. Порядок приобретения и оформления прав на недвижимость</p> <p>15. Государственная регистрация как способ признания прав на самовольную постройку</p> <p>16. Понятие и принципы исполнения обязательств</p> <p>17. Понятие обеспечения обязательств. Виды обеспечения</p> <p>18. Права и обязанности сторон по договору продажи недвижимости</p> <p>19. Особенности продажи недвижимости, находящейся в совместной собственности</p> <p>20. Права и обязанности сторон по договору продажи предприятия</p> <p>21. Договор продажи квартиры(предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность) Законодательство, устанавливающее гражданско-правовой режим недвижимого имущества</p> <p>22. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как общая черта гражданско-правового режима недвижимого имущества</p> <p>23. Государственный учет и описание объектов недвижимости</p> <p>24. Права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации</p> <p>25. Государственная регистрация ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество Сделки с недвижимостью, не подлежащие государственной регистрации</p> <p>26. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимость (необходимые документы, оформление)</p> <p>27. Порядок проведения государственной регистрации сделок с недвижимостью(необходимые документы, оформление)</p> <p>28. Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимость(необходимые документы, оформление)</p> <p>29. Договор купли-продажи недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность сторон)</p> <p>30. Договор мены недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)</p> <p>31. Договор дарения недвижимости (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)</p> <p>32. Договор ренты (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)</p> <p>33. Договор пожизненного содержания с иждивением (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)</p> <p>34. Договор аренды недвижимого имущества (предмет,</p>
--	--	---

		форма, права и обязанности сторон, ответственность) 35.Соглашение об установлении ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества(сервитут). 36.Договор аренды земельного участка(предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность) 37.Договор об ипотеке земельного участка(предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность) 38.Договор об ипотеке жилого дома и земельного участка (предмет, форма, права и обязанности сторон, ответственность)
--	--	--

2.1.2. Промежуточная аттестация в форме защиты курсовой работы (курсового проекта)

Промежуточная аттестация в форме защиты курсовой работы/курсового проекта не проводится.

2.2. Текущий контроль

2.2.1. Перечень форм текущего контроля:

*Контрольная работа 1 р.1-2,
Домашнее задание №1,2 р.1-2*

2.2.2. Типовые контрольные задания форм текущего контроля:

Примерные вопросы для проведения контрольной работы по теме « Операции с недвижимостью» в форме теста:

Вопрос №1

Что такое право собственности?

- а) Право владения, пользования и распоряжения имуществом
- б) Право, получаемое кредитором на отчуждение заложенного имущества при невозврате долга
- в) Право арендатора на имущество на весь срок аренды

Вопрос №2

Какие условия договора купли-продажи являются существенными?

- а) Цена договора
- б) Штрафные санкции
- в) Предмет договора

Вопрос №3

Назовите виды ренты, предусмотренные ГК РФ?

- а) Временная
- б) Пожизненная
- в) Посмертная
- г) Постоянная
- д) Пожизненное содержание с иждивением

Вопрос №4

Если объект недвижимости находится под арестом (запрещение), в каком документе это отражено?

- а) Договор приватизации
- б) Справка из налоговой инспекции
- в) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

г) Выписка из Поземельной книги

д) Определение суда

Вопрос №5

Плательщик ренты по договору пожизненного содержания с иждивенцем вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять жилое помещение (найм, аренда)?

а) Самостоятельно

б) Только с согласия получателя ренты

Вопрос №6

Часть страхового тарифа, предназначенная для покрытия страховых выплат, называется:

а) Брутто-тариф (брутто-ставка);

б) Нетто-тариф (нетто-ставка);

в) Нагрузка

Вопрос №7

Каким документом оформляется передача недвижимого имущества?

а) Доверенностью

б) Передаточным актом

в) Договором купли-продажи

Вопрос №8

Объектами страхования имущества являются:

а) Имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества

б) Имущественные интересы страхователя (застрахованного лица), связанные с риском неполучения доходов, возникновения непредвиденных расходов физических лиц, юридических лиц

в) Имущественные интересы, связанные с риском возникновения убытков от предпринимательской деятельности из-за нарушения своих обязательств контрагентами предпринимателя или изменения условий этой деятельности по независящим от предпринимателя обстоятельствам, в том числе с риском неполучения ожидаемых доходов

Вопрос №9

Когда сделка и право считаются зарегистрированными?

а) С момента приёма документов на государственную регистрацию

б) С момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости

в) С момента выдачи свидетельства о государственной регистрации права и правоустанавливающих документов с отметкой о государственной регистрации

г) После проведения правовой экспертизы

Вопрос №10

Каков срок исковой давности при признании оспоримой сделки недействительной?

а) 3 года

б) 1 год

в) 5 лет

Вопрос №11

Какие права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации?

а) Право аренды (более года)

б) Право собственности

в) Право найма

г) Право государственной собственности

д) Право хозяйственного ведения

е) Право оперативного управления

ж) Ограничения (обременения) прав

з) Право доверительного управления

и) Никакие

Вопрос №12

Какие жилые помещения подлежат приватизации?

- а) Жилые помещения, находящиеся в колхозном жилищном фонде
- б) Жилые помещения, находящиеся в домах акционерных обществ
- в) Жилые помещения, находящиеся в домах государственного и муниципального жилищного фонда

Вопрос №13

Можно ли приватизировать жилое помещение, находящееся в аварийном состоянии?

- а) Да
- б) Нет

Вопрос №14

Заявление на приватизацию жилья должно подаваться лично с...

- а) С 14 лет
- б) С 16 лет
- в) С 18 лет

Вопрос №15

В договоре для обозначения предварительного платежа упоминается задаток. Договор не выполнен по вине стороны, получившей этот платёж. Уплаченная сумма...

- а) Не подлежит возврату
- б) Подлежит возврату
- в) Подлежит возврату в двукратном размере

Вопрос №16

Можно ли приватизировать жилые помещения в домах, имеющих статус общежития?

- а) Да
- б) Нет

Вопрос №17

Условия, при которых осуществляется размещение страховщиками страховых резервов:

- а) Диверсификация
- б) Возвратность
- в) Прибыльность
- г) Ликвидность

Вопрос №18

С какого возраста возникает гражданская дееспособность?

- а) С 16 лет
- б) С 18 лет
- в) С 14 лет

Вопрос №19

Объектом найма жилого помещения является....

- а) Любое жилое помещение
- б) Изолированное жилое помещение
- в) Изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры)

Вопрос №20

В какой форме заключается договор ренты?

- а) Нотариальной
- б) Простой письменной
- в) Устной

Домашнее задание № 1 р.1-2 в форме реферата. Примерные темы рефератов:

1. Особенности формирования и развития рынка торговых помещений (помещений предприятий общественного питания).
2. Залог недвижимости и основные этапы оформления залога.
3. Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении.
4. Особенности сделок с земельными участками.
5. Использование показателей рыночной активности и недвижимость для принятия решений о сроках совершения сделок с недвижимостью.
6. Использование современных информационных технологий для изучения и прогнозирования показателей рынка недвижимости.
7. Эволюция права собственности: содержание, виды.
8. Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
9. Субъекты рыночных операций с недвижимостью, их характеристики.
10. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
11. Особенности защиты прав в обороте жилой недвижимости.
12. Правовые теории недвижимости: опыт зарубежного законодательства.
13. Способы защиты права собственности и других вещных прав при оспаривании государственной регистрации.
14. Исключение недвижимого имущества из акта описи или освобождение его от ареста.
15. Действия с недвижимостью при заключении брака и бракоразводном процессе.
16. Виндикационный иск в обороте недвижимого имущества.
17. Негаторный иск в обороте недвижимого имущества.
18. Сервитуты и их применение в обороте недвижимого имущества.
19. Нетипичные объекты недвижимого имущества.
20. Функции и задачи Бюро технической Инвентаризации: роль и место в сделках с недвижимостью.
21. Траст как особая форма управления недвижимостью.
22. Классификация сделок с объектами недвижимости.
23. Особенности операций с объектами несовершенного строительства.
24. Специфика владения права собственности несовершеннолетними на недвижимое имущество.
25. Кадастровый учет недвижимого имущества.
26. Операции с недвижимостью и материнской капитал.
27. Страхование профессиональной ответственности строителей.
28. Страхование гражданской ответственности собственников и нанимателей недвижимости за причинение вреда третьим лицам
29. Страхование гражданской ответственности управляющих и подрядных организаций за причинение вреда третьим лицам.
30. Страхование профессиональной ответственности нотариусов.
31. Страхование профессиональной ответственности риэлторов.
32. Страхование недвижимого имущества на случай утраты в результате прекращения права собственности (титовое страхование).
33. Страхование гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты.
34. Страхование ответственности организаций, управляющих жилищным фондом
35. Страхование общего имущества в многоквартирных домах
36. Страхование коттеджей, дачных домов и строений на приусадебных участках.
37. Страхование жилых помещений в многоквартирных домах
38. Страхование строительно-монтажных рисков.
39. Страхование финансовых рисков при долевом участии в строительстве

40. Рисковое страхование жизни для защиты семьи на случай потери кормильца или утраты трудоспособности.
41. Страхование от непредвиденных финансовых потерь, связанных с внезапной болезнью или несчастным случаем.
42. Страхование сотрудников от несчастных случаев на производстве
43. Страхование убытков от перерыва в производстве.
44. Страхование гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты.
45. Страхование жилых помещений в домах муниципального жилого фонда.
46. Ипотечное страхование.
47. Страхование земельного участка на случай утраты в результате прекращения права собственности (титульное страхование).
48. Страхование недвижимого имущества от утраты (гибели).
49. Страхование ответственности арендаторов нежилых помещений
50. Страхование имущества юридических лиц

Домашнее задание № 2 р.1-2 в.

Типовые задания:

Задание № 1

В торговом центре по вине подрядчика, производившего ремонтные работы, произошел пожар, в результате которого были испорчены огнем или во время его тушения товарно-материальные ценности на сумму 1 540 тысяч рублей. Для оценки ущерба собственником торгового центра была привлечена судебная экспертная организация, выполнившая строительно-техническую экспертизу. Стоимость экспертных услуг составила 240 тыс. рублей. Согласно дефектной ведомости и смете на ремонтно-восстановительные работы затраты на устранение последствий пожара составят 3 120 тысяч рублей. До устранения последствий пожара и во время проведения восстановительных работ эксплуатация объекта невозможна. Какова сумма ущерба, которая должна быть предъявлена подрядчику для возмещения, если продолжительность ремонтных работ определена подрядчиком в три месяца, а ежемесячная прибыль торгового центра составляла 870 тысяч рублей?

Задание № 2

В рамках процедуры банкротства производится оценка объекта не-движимости – торгового центра. При полной загрузке торговый центр может приносить ежегодный валовой доход 500 000 тыс. руб. Расходы на техническое обслуживание составляют 35 000 тыс. руб., на оплату персонала 20 000 тыс. руб., амортизация – 15 000 тыс. руб., средняя загрузка аналогичных центров в данном районе 80 %. Определить рыночную стоимость торгового центра, если ставка капитализации для аналогичных объектов 10 %.

Задание № 3

Инвестор рассматривает несколько вариантов инвестиционных вложений равного объема в недвижимость: торговый центр, гостиница, досуговый центр и логистический комплекс. Реализация проектов предполагается на земельном участке, обладающем следующими условными характеристиками по пятибалльной шкале: транспортная доступность 3/5, инфраструктурная обеспеченность 4/5, перспективы градостроительного развития территории 2/5, экологическая обстановка 4/5, крупные жилые массивы в пешей доступности 5/5. Осуществить сравнительную оценку эффективности использования участка под рассматриваемые альтернативные проекты при относительном равенстве важности показателей для инвестора.

3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания

Процедура проведения промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости регламентируется локальным нормативным актом, определяющим порядок осуществления текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

3.1. Процедура оценивания при проведении промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине в форме экзамена и/или дифференцированного зачета (зачета с оценкой)

Промежуточная аттестация по дисциплине в форме экзамена/дифференцированного зачёта (зачета с оценкой) не проводится.

3.2. Процедура оценивания при проведении промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине в форме зачета

Промежуточная аттестация по дисциплине в форме зачёта проводится в 6 семестре. Для оценивания знаний и навыков используются критерии и шкала, указанные п.1.2.

Ниже приведены правила оценивания формирования компетенций по показателю оценивания «Знания».

Критерий оценивания	Уровень освоения и оценка	
	Не зачтено	Зачтено
Знание терминов и определений, понятий	Не знает терминов и определений	Знает термины и определения
Знание основных закономерностей и соотношений, принципов	Не знает основные закономерности и соотношения, принципы построения знаний	Знает основные закономерности и соотношения, принципы построения знаний
Объём освоенного материала, усвоение всех дидактических единиц (разделов)	Не знает значительной части материала дисциплины	Знает материал дисциплины
Полнота ответов на проверочные вопросы	Не даёт ответы на большинство вопросов	Даёт ответы на большинство вопросов
Правильность ответов на вопросы	Допускает грубые ошибки при изложении ответа на вопрос	Не допускает ошибок при изложении ответа на вопрос
Чёткость изложения и интерпретации знаний	Излагает знания без логической последовательности	Излагает знания в логической последовательности
	Не иллюстрирует изложение поясняющими схемами, рисунками и примерами	Иллюстрирует изложение поясняющими схемами, рисунками и примерами
	Неверно излагает и интерпретирует знания	Верно излагает и интерпретирует знания

Ниже приведены правила оценивания формирования компетенций по показателю оценивания «Навыки начального уровня».

Критерий оценивания	Уровень освоения и оценка	
	Не зачтено	Зачтено
Навыки выбора методик выполнения заданий	Не может выбрать методику выполнения заданий	Может выбрать методику выполнения заданий

Навыки выполнения заданий различной сложности	Не имеет навыков выполнения учебных заданий	Имеет навыки выполнения учебных заданий
Навыки самопроверки. Качество сформированных навыков	Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач	Не допускает ошибки при выполнении заданий
Навыки анализа результатов выполнения заданий, решения задач	Делает некорректные выводы	Делает корректные выводы
Навыки представления результатов решения задач	Не может проиллюстрировать решение задачи поясняющими схемами, рисунками	Иллюстрирует решение задачи поясняющими схемами, рисунками

Ниже приведены правила оценивания формирования компетенций по показателю оценивания «Навыки основного уровня».

Критерий оценивания	Уровень освоения и оценка	
	Не зачтено	Зачтено
Навыки выбора методик выполнения заданий	Не может выбрать методику выполнения заданий	Может выбрать методику выполнения заданий
Навыки выполнения заданий различной сложности	Не имеет навыков выполнения учебных заданий	Имеет навыки выполнения учебных заданий
Навыки самопроверки. Качество сформированных навыков	Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач	Не допускает ошибки при выполнении заданий
Навыки анализа результатов выполнения заданий, решения задач	Делает некорректные выводы	Делает корректные выводы
Навыки представления результатов решения задач	Не может проиллюстрировать решение задачи поясняющими схемами, рисунками	Иллюстрирует решение задачи поясняющими схемами, рисунками
Навыки обоснования выполнения заданий	Не может обосновать алгоритм выполнения заданий	Обосновывает алгоритм выполнения заданий
Быстрота выполнения заданий	Не выполняет задания или выполняет их очень медленно, не достигая поставленных задач	Выполняет задания в поставленные сроки
Самостоятельность в выполнении заданий	Не может самостоятельно планировать и выполнять задания	Планирование и выполнение заданий осуществляет самостоятельно
Результативность (качество) выполнения заданий	Выполняет задания некачественно	Выполняет задания с достаточным уровнем качества

3.3. Процедура оценивания при проведении промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине в форме защиты курсовой работы (курсового проекта)

Промежуточная аттестация по дисциплине в форме защиты курсовой работы/курсового проекта не проводится.

Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц	Количество экземпляров в библиотеке
1	Экономика и управление жилищно-коммунальным хозяйством : учебник для студентов образовательных учреждений высшего образования, обучающихся по направлениям подготовки 38.03.01 "Экономика", 38.03.10 "Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура" (уровень бакалавриата), 38.04.10 "Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура" (уровень магистратуры), 38.06.01 "Экономика" (уровень подготовки кадров высшей квалификации) / под ред.: П. Г. Грабового, А. Н. Кирилловой ; Нац. исслед. Моск. гос. строит. ун-т. — Москва : АСВ ; Просветитель, 2018. — 669 с. : ил., цв. ил., табл. - Библиогр.: с. 646-663 (256 назв.). — ISBN 978-5-4323-0292-2	51
2	Организация строительства и девелопмент недвижимости : учебник для студентов: в 2-х ч. / ред. П. Г. Грабовый ; Нац. исслед. Моск. гос. строит. ун-т. - Москва : АСВ ; Просветитель, 2018. Ч.2 : Девелопмент недвижимости. - 4-е изд., перераб. и доп. - 2018. - 604 с. - ISBN 978-5-4323-0280-9	50

Электронные учебные издания в электронно-библиотечных системах (ЭБС):

№ п/п	Автор, название, место издания, год издания, количество страниц	Ссылка на учебное издание в ЭБС
1	Голованов Н.М. Сделки с недвижимостью : учебное пособие / Голованов Н.М., Матвеева М.А.. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017. — 245 с. — ISBN 978-5-9227-0806-7	https://www.iprbookshop.ru/80758.html
№ п/п	Автор, название, место издания, год издания, количество страниц	Ссылка на учебное издание в ЭБС
2	Акаёмова Н.В. Особенности государственной регистрации отдельных видов недвижимого имущества и прав : учебное пособие / Акаёмова Н.В.. — Москва : Российский государственный университет правосудия, 2021. — 99 с. — ISBN 978-5-93916-872-4	https://www.iprbookshop.ru/117246.html
3.	Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 2. Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга : практикум / . — Москва : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 263 с. — ISBN 978-5-7264-1382-2	https://www.iprbookshop.ru/62633.html
4.	Коланьков С.В. Управление недвижимостью : учебник / Коланьков С.В.. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 202 с. — ISBN 978-5-4486-0480-5	https://www.iprbookshop.ru/78735.html

Перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем

Наименование	Электронный адрес ресурса
«Российское образование» - федеральный портал	http://www.edu.ru/index.php
Научная электронная библиотека	http://elibrary.ru/defaultx.asp?
Электронная библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Федеральная университетская компьютерная сеть России	http://www.runnet.ru/
Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"	http://window.edu.ru/

Материально-техническое и программное обеспечение дисциплины