

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной
деятельности

 А.Б. Петроченков

« 17 » октября 20 22 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Правовая экспертиза объектов недвижимости
(наименование)

Форма обучения: очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: бакалавриат
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: 144 (4)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: 08.03.01 Строительство
(код и наименование направления)

Направленность: Строительство (общий профиль, СУОС)
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является ознакомление студентов с основами российского законодательством и нормативно-правовыми актами, регламентирующими обследование объектов градостроительной деятельности в части правовой экспертизы документов, устанавливающих имущественные и иные права на объекты градостроительной деятельности.

Задачами учебной дисциплины является:

изучение нормативных правовых актов РФ, руководящих материалов, относящихся к сфере регулирования экспертизы для градостроительной деятельности;

изучение установленных требований к обследованиям объектов градостроительной деятельности; нормативно-технических, руководящих материалов и методик по разработке, оформлению и хранению документации сферы градостроительной деятельности;

формирование умений проводить правовую экспертизу правоустанавливающих и иных документов об объекте градостроительной деятельности.

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

Типы недвижимого имущества и связанные с ними права; вещные права; законодательство и правовые основы операций со всеми типами недвижимости; основные сделки и операции с недвижимостью; органы государственной власти, регистрирующие сделки с недвижимостью; страхование; доверительное управление недвижимостью; оперативное управление недвижимостью.

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
-------------	-------------------	---	--	-----------------

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-5.4	ИД-1ПК-5.4	Знает нормативные правовые акты РФ, руководящие материалы, относящиеся к сфере регулирования экспертизы для градостроительной деятельности; установленные требования к обследованиям объектов градостроительной деятельности; нормативно-технические, руководящие материалы и методики по разработке, оформлению и хранению документации сферы градостроительной деятельности	Знает нормативные правовые акты РФ, руководящие материалы, относящиеся к сфере регулирования экспертизы для градостроительной деятельности; научно-технические проблемы и перспективы развития науки, техники и технологии сферы экспертизы зданий и сооружений; систему нормирования внешних воздействий для проектных целей обоснования надежности и безопасности создаваемых (реконструируемых, ремонтируемых, эксплуатируемых) объектов градостроительной деятельности; методы, приемы, средства порядок проведения обследований объектов градостроительной деятельности, установление требований к таким обследованиям; нормативно-технические, руководящие материалы и методики по разработке, оформлению и хранению документации сферы градостроительной деятельности	Тест
ПК-5.4	ИД-2ПК-5.4	Умеет проводить правовую экспертизу правоустанавливающих и иных документов об объекте градостроительной деятельности	Умеет проводить обследование объекта градостроительной деятельности, его частей в соответствии с установленными требованиями; находить, анализировать и исследовать информацию, необходимую для выбора методики исследования, для проведения или организации натуральных	Отчёт по практическом у занятию

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			исследований объектов градостроительной деятельности; оформлять документацию по результатам экспертиз зданий и сооружений в соответствии с установленными требованиями	
ПК-5.4	ИД-3ПК-5.4	Владеет навыками фиксации результатов обследования объекта градостроительной деятельности в установленной форме	Владеет навыками выбора методики, инструментов и средств выполнения натурных обследований объекта градостроительной деятельности; определения критериев анализа результатов обследований объекта в соответствии с выбранной методикой; проведения натурального обследования объекта, его частей; фиксации результатов обследования объекта градостроительной деятельности в установленной форме	Экзамен

3. Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах	
		Номер семестра	
		5	
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	54	54	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	16	16	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	34	34	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	4	4	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	54	54	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен	36	36	
Дифференцированный зачет			
Зачет			
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	144	144	

4. Содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	
5-й семестр				
				СРС

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Законодательство в области недвижимого имущества	6	0	6	20
<p>Тема 1. Типы недвижимого имущества и связанные с ними права. Право собственности, право владения, право пользования, право распоряжения и их содержание. Основы вещного права. Понятия: имущество, движимое и недвижимое имущество.</p> <p>Тема 2. Законодательство и правовые основы операций со всеми типами недвижимости. Отечественное и международное законодательство в области движимого и недвижимого имущества. Федеральный закон от 30.11.1994 г. N51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)». Отличия континентальной системы права и англо-саксонской в области движимого и недвижимого имущества.</p> <p>Тема 3. Законодательство и правовые основы экспертизы для градостроительной деятельности. Нормативные правовые акты РФ, руководящие материалы, относящиеся к сфере регулирования экспертизы для градостроительной деятельности. Требования к обследованиям объектов градостроительной деятельности. Установленные требования к обследованиям объектов градостроительной деятельности. Нормативно-технические, руководящие материалы и методики по разработке, оформлению и хранению документации сферы градостроительной деятельности.</p>				
Сделки с недвижимостью	6	0	12	16
<p>Тема 4. Теоретические основы свершения сделок и операций с недвижимостью в Российской Федерации. Основные сделки и операции с недвижимым имуществом, последовательность свершения сделок с недвижимым имуществом. Перечень органов государственной власти, регистрирующих сделки с недвижимым имуществом. Анализ статистических данных по совершаемым сделкам и операциям с недвижимостью в Российской Федерации.</p> <p>Тема 5. Практика свершения сделок и операций с недвижимостью в Российской Федерации. Деловые игры (свершение сделки купли-продажи недвижимого имущества; оформление ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств; специальные сделки и операции с недвижимым имуществом).</p> <p>Тема 6. Законодательство в области страхования.</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>Нормативно-правовые акты, регламентирующие страховую деятельность. Субъекты страховой деятельности. Ответственность и права субъектов страховой деятельности. Страхование в строительстве. Страхование ответственности перед третьими лицами. Экономическая сущность страхования. Виды страховых рисков, применяемых при страховании недвижимого имущества.</p> <p>Тема 7. Доверительное управление недвижимым имуществом.</p> <p>Понятие доверительного управления недвижимым имуществом. Зарубежный опыт трастовых операций с недвижимым имуществом.</p> <p>Тема 8. Оперативное управление недвижимым имуществом.</p> <p>Понятие оперативного управления недвижимым имуществом. Особенности оперативного управления.</p>				
<p>Правовая экспертиза документов на объекты градостроительной деятельности</p>	4	0	16	18
<p>Тема 9. Анализ и составления договоров по операциям и сделкам с недвижимым имуществом. Обязательные разделы договоров по операциям и сделкам с недвижимым имуществом. Практика анализа договоров купли-продажи, аренды, сервитута, залога (ипотеки), страхования. Практика составления договоров купли-продажи, аренды, сервитута, залога (ипотеки), страхования.</p> <p>Тема 10. Виды обременений на операции с недвижимым имуществом.</p> <p>Понятия арестов, запретов, залогов, сервитутов, договоров аренды и иных обременений на операции с недвижимым имуществом. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов об объекте градостроительной деятельности.</p> <p>Тема 11. Определение разрешенных вариантов использования земельных участков, условно разрешенных вариантов использования земельных участков.</p> <p>Определение наличия или отсутствия арестов, запретов, залогов, сервитутов, договоров аренды и иных обременений на операции с недвижимым имуществом.</p>				
ИТОГО по 5-му семестру	16	0	34	54
ИТОГО по дисциплине	16	0	34	54

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Отличия российского и зарубежного законодательства в области недвижимого имущества.
2	Законодательство в области экспертизы для градостроительной деятельности.
3	Требования к обследованиям объектов градостроительной деятельности.
4	Практика свершения сделок и операций с недвижимостью в Российской Федерации. Анализ статистических данных.
5	Деловая игра «Свершение сделки купли-продажи недвижимого имущества».
6	Деловая игра «Оформление ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств».
7	Страхование в строительстве; страхование ответственности перед третьими лицами.
8	Практика анализа и составления договоров по операциям и сделкам с недвижимым имуществом.
9	Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов об объекте градостроительной деятельности.
10	Определение разрешенных вариантов использования земельных участков, условно разрешенных вариантов использования земельных участков.
11	Определение наличия или отсутствия арестов, запретов, залогов, сервитутов, договоров аренды и иных обременений на операции с недвижимым имуществом.

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при которой учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установления связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и принятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчётов по практическим занятиям и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задаётся на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

6. Перечень учебно-методического и информационного обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Печатная учебно-методическая литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1. Основная литература		
1	Гражданское право : учебник для вузов / Эриашвили Н. Д., Алексей П. В., Петров И. В., Ильина О. Ю. 4-е изд., перераб. и доп. Москва : ЮНИТИ, 2014. 911 с. 57,0 усл. печ. л.	4
2	Земельное право : учебник / Боголюбов С. А., Галиновская Е. А., Жариков Ю. Г., Минина Е. Л. 3-е изд. Москва : Проспект, 2016. 376 с. 23,5 печ. л.	30
3	Кодолов В. А. Гражданское право : курс-минимум учебное пособие. Москва : Магистр, 2012. 220 с. 13,72 усл. печ. л.	2
4	Кожухар В. М. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность : учебное пособие. Москва : Дашков и К, 2008. 94 с.	7
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Архипов А. П. Страхование : учебник. 3-е изд., стер. Москва : КНОРУС, 2019. 336 с. 21 усл. печ. л.	6
2	Довдиенко И.В., Черняк В.З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка : Учеб. пособие для вузов. М. : ЮНИТИ, 2005. 453 с.	1
3	Ипотечное кредитование жилищного строительства : учебное пособие / Баронин С. А., Бочкарёв В. В., Казейкин В. С., Николаева Е. Л. Москва : ИНФРА-М, 2014. 188 с. 12,0 усл. печ. л.	4
4	Ковалёв А. П. Управление имуществом на предприятии : учебник для вузов. Москва : Финансы и статистика : ИНФРА-М, 2009. 271 с. 17,0 усл. печ. л.	2
5	Коростелев С. П. Кадастровая оценка недвижимости : учебное пособие для вузов. Москва : Маросейка, 2010. 356 с.	3
6	Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. М. : Маросейка, 2009. 406 с., 1 л. ил	15
7	Мурзин А. Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент : учебное пособие. Ростов-на-Дону : Феникс, 2013. 382 с. 20,16 усл. печ. л.	2

8	Наназашвили И. Х., Литовченко В. А. Кадастр и оценка земельной собственности : учебное пособие. М. : Архитектура-С, 2007. 87 с.	6
9	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А., Есипов В. Е., Мирзажанов С. К. 2-е изд., стер. Москва : КНОРУС, 2011. 752 с. 47,0 усл. печ. л.	2
10	Парусова Г. В. Секреты риэлторского мастерства. 5-е изд., стер. Ростов-на-Дону : Феникс, 2012. 218 с.	1
11	Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : ЮНИТИ, 2006. 463 с.	7
12	Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости : Учеб. пособие для вузов. М. : ЮНИТИ, 2002. 303 с.	2
2.2. Периодические издания		
	Не используется	
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Закон РФ от 27.11.1992 N 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» (ред. от 13.07.2015)	1
2	Федеральный закон от 14.11.2002 (ред. от 13.07.2015) № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»	1
3	Федеральный закон от 26.01.1996 г. N14-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)»	1
4	Федеральный закон от 29.12.2004 г. N190-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Градостроительный кодекс Российской Федерации»	1
5	Федеральный закон от 30.11.1994 г. N51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)»	1
6	Федеральный закон от 30.12.2001 года N 195-ФЗ «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»	1
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
	Не используется	
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
	Не используется	

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	Правовая и стоимостная экспертизы объектов недвижимости	https://elib.pstu.ru/Record/ipr105746	сеть Интернет; авторизованный доступ
Дополнительная литература	Правовая экспертиза нормативно-правовых актов	https://e.lanbook.com/book/155355	сеть Интернет; авторизованный доступ
Дополнительная литература	Российская архитектурно-строительная энциклопедия. Том XV Недвижимость в строительной и жилищно-коммунальной сферах России	gosstroy-vniintpi.ru/RASE_15TOM.pdf	сеть Интернет; свободный доступ

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	Сделки с недвижимостью	https://elib.pstu.ru/Record/ipr80758	сеть Интернет; авторизованный доступ
Дополнительная литература	Сделки с недвижимостью: все о посредниках	https://e.lanbook.com/book/55032	сеть Интернет; авторизованный доступ

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	Windows 10 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Adobe Acrobat Reader DC. бесплатное ПО просмотра PDF
Офисные приложения.	Microsoft Office Professional 2007. лиц. 42661567
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
База данных научной электронной библиотеки (eLIBRARY.RU)	https://elibrary.ru/
Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета	http://lib.pstu.ru/
Электронно-библиотечная система Лань	https://e.lanbook.com/
Электронно-библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лекция	<p>Парты, кресла, стол преподавателя, трибуна преподавателя Мультимедийный комплекс, включающий в себя: Автоматизированные рабочие места Студентов АРМ-С, 12 компл.</p> <p>Автоматизированное рабочее место Преподавателя АРМ-П, Автоматизированное рабочее место Лектора АРМ-Л. Интерактивная доска Triumph board 96”Dual Touch wireless. Мультимедиа проектор для интерактивной доски NEC Projector U310WG.</p> <p>Магнитно-маркерная доска Magnetoplan 12 406 CC.</p> <p>Акустическая система ElectroVoice Evid 3.2. Микрофон SHURE MX395B/O. Видеостена из 9 шт. ЖК панелей Delta LW-5588 в комплекте с настенными креплениями.</p> <p>Камеры видеонаблюдения стационарная Etrovision EV8581FA-C.</p>	1
Практическое занятие	<p>Парты, кресла, стол преподавателя, трибуна преподавателя Мультимедийный комплекс, включающий в себя: Автоматизированные рабочие места Студентов АРМ-С, 12 компл.</p> <p>Автоматизированное рабочее место Преподавателя АРМ-П, Автоматизированное рабочее место Лектора АРМ-Л. Интерактивная доска Triumph board 96”Dual Touch wireless. Мультимедиа проектор для интерактивной доски NEC Projector U310WG.</p> <p>Магнитно-маркерная доска Magnetoplan 12 406 CC.</p> <p>Акустическая система ElectroVoice Evid 3.2. Микрофон SHURE MX395B/O. Видеостена из 9 шт. ЖК панелей Delta LW-5588 в комплекте с настенными креплениями.</p> <p>Камеры видеонаблюдения стационарная Etrovision EV8581FA-C.</p>	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«Пермский национальный исследовательский политехнический
университет»**

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

**для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
«Правовая экспертиза объектов недвижимости»
Приложение к рабочей программе дисциплины**

Направление подготовки:	08.03.01 Строительство
Направленность (профиль) образовательной программы:	Экспертиза и управление недвижимостью
Квалификация выпускника:	Бакалавр
Выпускающая кафедра:	Строительный инжиниринг и материаловедение
Форма обучения:	Очная

Курс: 3

Семестр: 5

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану:	4 ЗЕ
Часов по рабочему учебному плану:	144 ч.

Форма промежуточной аттестации:

Экзамен: 5 семестр

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине является частью (приложением) рабочей программы дисциплины. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине разработан в соответствии с общей частью фонда оценочных средств для проведения промежуточной аттестации основной образовательной программы, которая устанавливает систему оценивания результатов промежуточной аттестации и критерии выставления оценок. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине устанавливает формы и процедуры текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.

1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине, объекты оценивания и виды контроля

Согласно РПД освоение учебного материала дисциплины запланировано в течение одного семестра (5-го семестра учебного плана) и разбито на 3 учебных раздела. В каждом разделе предусмотрены аудиторские лекционные и практические занятия, а также самостоятельная работа студентов. В рамках освоения учебного материала дисциплины формируются компоненты компетенций *знать, уметь, владеть*, указанные в РПД, которые выступают в качестве контролируемых результатов обучения по дисциплине (табл. 1.1).

Контроль уровня усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений осуществляется в рамках текущего, рубежного и промежуточного контроля при изучении теоретического материала, сдаче отчёта по индивидуальному заданию и экзамена. Виды контроля сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля		
	Текущий	Рубежный	Итоговый
	ТО	Т/ИЗ	Экзамен
Усвоенные знания			
3.1 Знать нормативные правовые акты РФ, руководящие материалы, относящиеся к сфере регулирования экспертизы для градостроительной деятельности; установленные требования к обследованиям объектов градостроительной деятельности; нормативно-технические, руководящие материалы и методики по разработке, оформлению и хранению документации сферы градостроительной деятельности	ТО	T1, T2, T3	ТВ
Освоенные умения			
У.1 Уметь проводить правовую экспертизу правоустанавливающих и иных документов об объекте градостроительной деятельности		ОПР	КЗ
Приобретённые владения			
В.1 Владеть навыками фиксации результатов обследования объекта градостроительной деятельности в установленной форме		ИПЗ	КЗ

ТО – теоретический опрос; КЗ – кейс-задача; ИПЗ – индивидуальное задание; Т – рубежное тестирование; ТВ – теоретический вопрос.

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде экзамена, проводимая с учётом результатов текущего и рубежного контроля.

2. Виды контроля, типовые контрольные задания и шкалы оценивания результатов обучения

Текущий контроль успеваемости имеет целью обеспечение максимальной эффективности учебного процесса, управление процессом формирования заданных компетенций обучаемых, повышение мотивации к учебе и предусматривает оценивание хода освоения дисциплины. В соответствии с Положением о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, специалитета и магистратуры в ПНИПУ предусмотрены следующие виды и периодичность текущего контроля успеваемости обучающихся:

- входной контроль, проверка исходного уровня подготовленности обучаемого и его соответствия предъявляемым требованиям для изучения данной дисциплины (не предусмотрено согласно РПД);

- текущий контроль усвоения материала (уровня освоения компонента «знать» заданных компетенций) на каждом групповом занятии и контроль посещаемости лекционных занятий;

- промежуточный и рубежный контроль освоения обучаемыми отдельных компонентов «знать», «уметь» заданных компетенций путем компьютерного или бланчного тестирования, контрольных опросов, защиты отчетов по индивидуальным занятиям и т.д.

Рубежный контроль по дисциплине проводится на следующей неделе после прохождения раздела дисциплины, а промежуточный – во время каждого контрольного мероприятия внутри модулей дисциплины;

- межсессионная аттестация, единовременное подведение итогов текущей успеваемости не менее одного раза в семестр по всем дисциплинам для каждого направления подготовки (специальности), курса, группы;

- контроль остаточных знаний.

2.1. Текущий контроль усвоения материала

Текущий контроль усвоения материала в форме выборочного теоретического опроса студентов проводится по каждой теме. Результаты по 4-балльной шкале оценивания заносятся в книжку преподавателя и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации.

2.2. Рубежный контроль

Рубежный контроль для комплексного оценивания усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится после изучения каждого модуля учебной дисциплины в форме рубежного тестирования и рубежного выполнения индивидуального задания.

2.2.1. Защита практических работ

Всего в семестре запланировано 11 практических работ. Типовые темы практических работ приведены в РПД.

Защита практической работы проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Типовые шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.2 Рубежное тестирование

Всего запланировано 3 рубежных тестирования (Т1, Т2, Т3) после освоения

студентами учебных разделов дисциплины. Типовые тесты приведены в приложениях 1 – 3.

2.2.3. Рубежное выполнение индивидуального задания

Согласно РПД запланировано выполнение 1 индивидуального задания (ИЗ) после освоения студентами 3 учебного раздела дисциплины – «Правовая экспертиза документов на объекты градостроительной деятельности».

Типовые темы индивидуального задания:

1. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на объект жилой недвижимости;
2. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на объект капитального строительства нежилого назначения;
3. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на места общего пользования в жилом здании;
4. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на места общего пользования в административном здании;
5. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на объект коммерческой недвижимости (нежилое помещение в здании многоквартирного дома);

Полный перечень индивидуальных заданий представлен в приложении 4.

2.3. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

Допуск к промежуточной аттестации осуществляется по результатам текущего и рубежного контроля. Условиями допуска являются успешная сдача комплексного индивидуального задания и положительная интегральная оценка по результатам текущего и рубежного контроля.

Промежуточная аттестация, согласно РПД, проводится в виде экзамена по дисциплине устно по билетам. Билет содержит теоретический вопрос (ТВ) для проверки усвоенных знаний и кейс-задачи (КЗ) для контроля усвоенных умений и уровня приобретенных владений всех заявленных компетенций.

Билет формируется таким образом, чтобы в него попали вопросы и практические задания, контролирующие уровень сформированности *всех* заявленных компетенций. Форма билета представлена в общей части ФОС образовательной программы.

2.3.1. Типовые вопросы и задания для экзамена по дисциплине

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. Юридические аспекты и признаки понятия «недвижимость»
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу согласно российскому законодательству
3. Вещное право и виды вещных прав в гражданском законодательстве
4. Органы государственной власти, регистрирующие сделки с недвижимостью
5. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств

Перечень кейс-задач для усвоенных умений и контроля приобретенных владений:

Кейс-задача 1

В 2015 году г-н Б. получил жилой дом в порядке наследования по завещанию после смерти тети. В конце 2019 года он обещал соседке по квартире г-ке А. подарить ее сыну к окончанию им школы унаследованный им дом, а в 2020 году договор дарения был надлежащим образом оформлен.

В 2022 году г-н Б. отказался от исполнения договора, заявив, что в результате рождения третьего ребенка его семейное положение изменилось настолько, что он не может предоставлять г-ке А. с сыном возможность пользования жилым домом, и поменял запоры на воротах и дверные замки в доме. Против исполнения договора была и супруга г-на Б.

Г-ка А. с сыном в течение нескольких лет проживала в летнее время в спорном жилом доме и произвела определенные материальные благоустройства дома и придомовой территории.

Имеет ли г-ка А. или ее сын правовые основания для иска в суд к г-ну Б.? Кто из них имеет право быть истцом? Что может стать предметом судебного разбирательства? На какие положения российского законодательства Вы рекомендовали бы г-ке А. или ее сыну опираться в судебном разбирательстве.

Кейс-задача 2

В 2010 году г-н Б. приобрел здание лыжной базы. На земельный участок, на котором был объект невидимости, был заключен договор аренды сроком на 50 лет. В результате пожара в 2017-м году здание лыжной базы было уничтожено.

Сохранилось ли право собственности на здание лыжной базы у г-на Б.?

Сохранилось ли право аренды земельного участка у г-на Б.?

Имеет ли право г-н А. на приватизацию арендуемого земельного участка?

Кейс-задача 3

В 2009 году г-н Б. заключил договор аренды земельного участка для строительства индивидуального жилого дома. Однако в 2010 году у г-на Б. изменилось финансовое положение, и строительство дома было отложено. В течение последних лет попыток к строительству не предпринималось.

Администрацией городского поселения, в собственности которого находится земельный участок, были собраны доказательства, что физических попыток подготовить земельный участок к строительству со стороны г-на Б. или иных лиц по его поручению (на основании договора подряда) не предпринималось в течение 10 лет. На основании этого Администрация городского поселения подала иск в суд с намерением признать договор аренды земельного участка недействительным.

Имело ли право Администрацией городского поселения на судебный иск? Есть ли до вынесения судом решения право у г-на Б. на действия, которые бы сделали иск не обоснованным?

Кейс-задача 4

В 2009 году г-ка А. приобрела в собственность земельный участок для строительства индивидуального жилого дома. Однако в 2010 году у г-ки А. изменилось финансовое положение, и строительство дома было отложено. В течение последних лет попыток к строительству не предпринималось.

Администрацией городского поселения, на территории которого находится земельный участок, были собраны доказательства, что физических попыток подготовить земельный участок к строительству со стороны г-ки А. или иных лиц по ее поручению (на основании договора подрядов) не предпринималось в течение 10 лет. На основании этого Администрация городского поселения подала иск в суд с намерением изъять у г-ки А. земельный участок.

Имело ли право Администрацией городского поселения на судебный иск? Есть ли до вынесения судом решения право у г-ки А. на действия, которые бы сделали иск не обоснованным?

Полный перечень вопросов и кейс-задач представлен в приложении 5.

Полный перечень теоретических вопросов и практических заданий в форме утвержденного комплекта экзаменационных билетов хранится на выпускающей кафедре.

2.3.2. Шкалы оценивания результатов обучения на дифференцированном зачёте

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при сдаче дифференцированного зачёта для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3. Критерии оценивания уровня сформированности компонентов и компетенций

3.1. Оценка уровня сформированности компонентов компетенций

При оценке уровня сформированности компетенций в рамках выборочного контроля при экзамене считается, что *полученная оценка за компонент проверяемой в билете компетенции обобщается на соответствующий компонент всех компетенций, формируемых в рамках данной учебной дисциплины.*

Типовые критерии и шкалы оценивания уровня сформированности компонентов компетенций приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3.2. Оценка уровня сформированности компетенций

Общая оценка уровня сформированности всех компетенций проводится путем агрегирования оценок, полученных студентом за каждый компонент формируемых компетенций, с учетом результатов текущего и рубежного контроля в виде интегральной оценки по 4-х балльной шкале. Все результаты контроля заносятся в оценочный лист и заполняются преподавателем по итогам промежуточной аттестации.

Форма оценочного листа и требования к его заполнению приведены в общей части ФОС образовательной программы.

При формировании итоговой оценки промежуточной аттестации в виде экзамена используются типовые критерии, приведенные в общей части ФОС образовательной программы.

Рубежный тест №1 (оценка знаний)
Раздел 1 «Законодательство в области недвижимого имущества»
Вариант 1

1. Источником российского гражданского права является:

- а). федеральный закон РФ
- б). постановление главы администрации субъекта федерации
- в). постатейный комментарий гражданского кодекса;
- г). судебное решение по конкретному делу.

2. Вправе ли государственные или муниципальные унитарные предприятия распоряжаться недвижимым имуществом

- а). нет
- б). да, вправе без ограничений
- в). вправе с согласия собственника

3. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на:

- а). установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей
- б). только на установление гражданских прав и обязанностей
- в). только на изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей

4. В простой письменной форме должны совершаться:

- а). любые сделки между гражданами
- б). сделки юридических лиц между собой и гражданами
- в). сделки юридических лиц между собой и гражданами, исполняемые при самом их совершении

5. Совершение сделки на бланке определенной формы, скрепление печатью является обязательным, если это установлено:

- а). только законом или соглашением сторон
- б). только законом или иными правовыми актами
- в). законом, иными правовыми актами или соглашением сторон

6. Возможно ли нотариальное удостоверение сделок, если об этом заключено соглашение сторон, хотя закон данного вида сделок эту форму не предусматривает:

- а). да
- б). нет

7. Несоблюдение нотариальной формы влечет :

- а). ничтожность сделки
- б). оспоримость сделки

8. Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных:

- а). законом или иными правовыми актами
- б). законом или соглашением сторон

в). соглашением сторон

9. Государственная регистрация сделок обязательна:

- а). в случаях, указанных в законе и иных нормативных актах
- б). в случае, указанном в законе
- в). в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида государственная регистрация не требовалась

10. Недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна по общему правилу:

- а). с момента ее совершения
- б). с момента признания ее недействительной уполномоченным государственным органом
- в). с момента признания ее недействительной судом

11. Сроки исковой давности:

- а). предусматриваются законом
- б). предусматриваются законом, но могут быть изменены соглашением сторон
- в). определяются соглашением сторон

12. Общий срок исковой давности, установленный Гражданским кодексом РФ:

- а). 4 месяца
- б). 1 год
- в). 3 года

13. Являются ли объекты незавершенного строительства в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» объектами учета в государственном кадастре недвижимости?

- а) не являются
- б) являются
- в) являются при наличии зарегистрированных прав

14. б. Из чего состоит Реестр объектов недвижимости?

- а) из реестров объектов недвижимости кадастровых округов, ведение которых осуществляется на электронных носителях; форм государственных реестров земель кадастровых районов, содержащих сведения о ранее учтенных земельных участках, и журналов учета кадастровых номеров кадастровых районов на бумажных носителях
- б) из дежурной кадастровой карты и кадастровых дел на электронных носителях
- в) из совокупности межевых планов, ведение которых осуществляется на электронных носителях; иных документов, содержащих сведения о ранее учтенных земельных участках

Рубежный тест №2 (оценка знаний)
Раздел 2 «Сделки с недвижимостью»
Вариант 1

1. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на:

- а) установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей
- б) только на установление гражданских прав и обязанностей
- в) только на изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей

2. В простой письменной форме должны совершаться:

- а) любые сделки между гражданами
- б) сделки юридических лиц между собой и гражданами
- в) сделки юридических лиц между собой и гражданами, исполняемые при самом их совершении

3. Совершение сделки на бланке определенной формы, скрепление печатью является обязательным, если это установлено:

- а) только законом или соглашением сторон
- б) только законом или иными правовыми актами
- в) законом, иными правовыми актами или соглашением сторон

4. Несоблюдение нотариальной формы влечет :

- а) ничтожность сделки
- б) оспоримость сделки

5. Возможно ли нотариальное удостоверение сделок, если об этом заключено соглашение сторон, хотя закон данного вида сделок эту форму не предусматривает:

- а) да
- б) нет

6. Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных:

- а) законом или иными правовыми актами
- б) законом или соглашением сторон
- в) соглашением сторон

7. Государственная регистрация сделок обязательна:

- а) в случаях, указанных в законе и иных нормативных актах
- б) в случае, указанном в законе
- в) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида государственная регистрация не требовалась

8. Недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна по общему правилу:

- а) с момента ее совершения
- б) с момента признания ее недействительной уполномоченным государственным органом
- в) с момента признания ее недействительной судом

9. В какой форме допускается заключать договоры купли-продажи недвижимости?

- а) только в письменной форме путем составления одного документа
- б) только в письменной форме путем обмена документами
- в) допускается и путем составления одного документа и путем обмена документами

10. Какие последствия влечет несоблюдение письменной формы договора купли-продажи недвижимости?

- а) договор не заключен.
- б) договор недействителен.
- в) стороны в случае спора не могут ссылаться на свидетельские показания в подтверждение договора и его условий.

11. В договоре купли-продажи недвижимости не указана цена недвижимости. Каковы последствия?

- а) применяется цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество.
- б) договор не заключен.
- в) договор недействителен.

12. Заключен договор купли-продажи недвижимости. Продавец не является для регистрации сделки и перехода права собственности на объект недвижимости, не подписывает соответствующие заявления. Договор не предусматривает каких-либо условий о порядке регистрации сделки, перехода права собственности. Что может предпринять в данном случае покупатель?

- а) самостоятельно обратиться в территориальную организацию по госрегистрации и зарегистрировать сделку, переход права собственности в одностороннем порядке.
- б) обратиться в Национальное кадастровое агентство и зарегистрировать сделку, переход права собственности в одностороннем порядке.
- в) обратиться в суд с требованием о госрегистрации сделки, перехода права собственности, а также взыскать убытки.
- г) обратиться в суд с требованием о госрегистрации сделки, перехода права собственности, а также взыскать законную неустойку.

Рубежный тест №3 (оценка знаний)

Раздел 3 «Правовая экспертиза документов на объекты градостроительной деятельности»

Вариант 1

1. В какой форме допускается заключать договоры купли-продажи недвижимости?

- а) только в письменной форме путем составления одного документа.
- б) только в письменной форме путем обмена документами.
- в) допускается и путем составления одного документа и путем обмена документами.

2. Стороны заключили предварительный договор купли-продажи недвижимости. В нем указали, что обязуются заключить основной договор в отношении части нежилых помещений на 2-м этаже строящегося объекта. Также прописали, что конкретный перечень помещений и их площадей стороны установят позднее в рамках основного договора. Соответствует ли такой предварительный договор законодательству?

- а) соответствует.
- б) не соответствует, предварительный договор считается незаключенным.
- в) не соответствует, предварительный договор недействителен.

3. В договоре купли-продажи недвижимости не указана цена недвижимости. Каковы последствия?

- а) применяется цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество.
- б) договор не заключен.
- в) договор недействителен.

4. Заключен договор купли-продажи недвижимости. Продавец не является для регистрации сделки и перехода права собственности на объект недвижимости, не подписывает соответствующие заявления. Договор не предусматривает каких-либо условий о порядке регистрации сделки, перехода права собственности. Что может предпринять в данном случае покупатель?

- а) самостоятельно обратиться в территориальную организацию по госрегистрации и зарегистрировать сделку, переход права собственности в одностороннем порядке.
- б) обратиться в Национальное кадастровое агентство и зарегистрировать сделку, переход права собственности в одностороннем порядке.
- в) обратиться в суд с требованием о госрегистрации сделки, перехода права собственности, а также взыскать убытки.
- г) обратиться в суд с требованием о госрегистрации сделки, перехода права собственности, а также взыскать законную неустойку.

5. Какие последствия влечет несоблюдение письменной формы договора купли-продажи недвижимости?

- а) договор не заключен.
- б) договор недействителен.

в) стороны в случае спора не могут ссылаться на свидетельские показания в подтверждение договора и его условий.

6. Заключен договор купли-продажи здания. Покупатель перечислил продавцу деньги в размере цены здания, указанной в договоре. Продавец требует от покупателя дополнительно оплатить стоимость передаваемого земельного участка, на котором находится здание. В договоре указана только цена здания, про стоимость земельного участка ничего не сказано. Прав ли продавец?

- а) да.
- б) нет.

7. Нужно ли удостоверять договор купли-продажи недвижимости, заключаемый между юридическими лицами, перед его государственной регистрацией?

- а) нет, не нужно.
- б) нужно удостоверить у регистратора.
- в) нужно удостоверить у нотариуса.
- г) нужно удостоверить либо у регистратора, либо у нотариуса.

8. Продавец передал покупателю объект недвижимости с недостатками, не оговоренными в договоре. Может ли покупатель отказаться от исполнения договора?

- а) да, если требования к качеству нарушены существенно.
- б) да, если такое право покупателя предусмотрено договором.
- в) да, независимо от обстоятельств, предусмотренных в пунктах а и б.

9. Покупатель приобретает объект недвижимости, который является историко-культурной ценностью. В течение 30 календарных дней с момента приобретения права собственности на объект покупатель должен подписать охранное обязательство. Каковы последствия неисполнения такой обязанности?

- а) договор может быть признан недействительным.
- б) договор признается незаключенным.
- в) договор может быть расторгнут продавцом в одностороннем порядке.

10. Государственная регистрация сделок обязательна:

- а) в случаях, указанных в законе и иных нормативных актах
- б) в случае, указанном в законе
- в) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида государственная регистрация не требовалась

Типовые темы индивидуального задания:

1. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на объект жилой недвижимости.
2. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на объект капитального строительства нежилого назначения.
3. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на места общего пользования в жилом здании.
4. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на места общего пользования в административном здании.
5. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на объект коммерческой недвижимости (нежилое помещение в здании многоквартирного дома).
6. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на объект коммерческой недвижимости (складское помещение);
7. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на нежилое помещение (келлер / парковочное место) в здании многоквартирного дома.
8. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на земельный участок (сельскохозяйственного назначения).
9. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на земельный участок для индивидуального жилищного строительства.
10. Правовая экспертиза отдельных положений правоустанавливающих и иных документов на недвижимое имущество предприятия.
11. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на объект жилой недвижимости.
12. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на объект капитального строительства нежилого назначения.
13. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на места общего пользования в жилом здании.
14. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на места общего пользования в административном здании.
15. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на объект коммерческой недвижимости (нежилое помещение в здании многоквартирного дома).
16. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на объект коммерческой недвижимости (складское помещение).
17. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на нежилое помещение (келлер / парковочное место) в здании многоквартирного дома.
18. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на земельный участок (сельскохозяйственного назначения).
19. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на земельный участок для индивидуального жилищного строительства.
20. Правовая экспертиза правоустанавливающих и иных документов на недвижимое имущество предприятия.
21. Правовая экспертиза юридической чистоты сделки при приобретении

недвижимости.

22. Правовая экспертиза документов при приобретении недвижимости.
23. Правовая экспертиза документов при распоряжении недвижимостью;
24. Правовые меры защиты нарушенных прав участников рынка

недвижимости.

25. Правовая природа агентского договора по продаже недвижимости.
26. Правовая природа договора купли-продажи дома и земельного участка;
27. Правовая природа предварительного договора купли-продажи

квартиры.

28. Правые аспекты введения эскроу.

29. Правовая природа договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома.

30. Правовая природа института гражданского законодательства в области недвижимости, история и развитие.

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. Юридические аспекты и признаки понятия «недвижимость».
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу согласно российскому законодательству.
3. Вещное право и виды вещных прав в гражданском законодательстве.
4. Органы государственной власти, регистрирующие сделки с недвижимостью.
5. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств.
6. Виды обязательственных правоотношений в сфере недвижимости, выделяемые гражданским законодательством РФ.
7. Правовой режим права хозяйственного ведения, прав оперативного управления.
8. Сервитут, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
9. Особенность заключения договора аренды и залога.
10. Виды сделок с недвижимостью в российском законодательстве.
11. Условия необходимые для действительности или недействительности сделок. Виды недействительных сделок.
12. Правовые последствия признания сделки недействительной.
13. Случаи признания сделки ничтожной.
14. Правовые последствия несоблюдения формы сделки.
15. С какого момента сделка с недвижимостью считается заключённой, с какого момента происходит переход права собственности на объект недвижимости.
16. Сделки, подлежащие обязательной государственной регистрации.
17. Сущность государственной регистрации прав на недвижимость и правовые последствия неосуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
18. Различие «регистрации объекта недвижимости» и «регистрации прав».
19. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и объекты, подлежащие государственной регистрации в РФ.
20. Законодательства в области страхования. Виды страховых рисков, применяемых при страховании недвижимого имущества.
21. Оформление сделки по залогу недвижимости (ипотека). Особенности договора ипотеки в соответствии с законодательством РФ.
22. Институт гражданского законодательства в отрасли недвижимого имущества, история и развитие.
23. Оформление сделок с недвижимостью, типы, условия, основания.
24. Правовая природа счет эскроу.
25. Правовая природа договора страхования недвижимого имущества.
26. Доверенность, представительство в сделках с недвижимостью.
27. Правовая экспертиза сделок с недвижимостью.
28. Правовые аспекты и способы управления многоквартирным домом.
29. Риски инвестиций в недвижимость.

30. Вещные права и ограниченные вещные права, предусмотренные законодательством РФ.

Перечень кейс-задач для освоенных умений и контроля приобретенных владений:

Кейс-задача 1

В 2015 году г-н Б. получил жилой дом в порядке наследования по завещанию после смерти тети. В конце 2019 года он обещал соседке по квартире г-ке А. подарить ее сыну к окончанию им школы унаследованный им дом, а в 2020 году договор дарения был надлежащим образом оформлен.

В 2022 году г-н Б. отказался от исполнения договора, заявив, что в результате рождения третьего ребенка его семейное положение изменилось настолько, что он не может предоставлять г-ке А. с сыном возможность пользования жилым домом, и поменял запоры на воротах и дверные замки в доме. Против исполнения договора была и супруга г-на Б.

Г-ка А. с сыном в течение нескольких лет проживала в летнее время в спорном жилом доме и произвела определенные материальные благоустройства дома и придомовой территории.

Имеет ли г-ка А. или ее сын правовые основания для иска в суд к г-ну Б.? Кто из них имеет право быть истцом? Что может стать предметом судебного разбирательства? На какие положения российского законодательства Вы рекомендовали бы г-ке А. или ее сыну опираться в судебном разбирательстве.

Кейс-задача 2

В 2010 году г-н Б. приобрел здание лыжной базы. На земельный участок, на котором был объект невидимости, был заключен договор аренды сроком на 50 лет. В результате пожара в 2017-м году здание лыжной базы было уничтожено.

Сохранилось ли право собственности на здание лыжной базы у г-на Б.?

Сохранилось ли право аренды земельного участка у г-на Б.?

Имеет ли право г-н А. на приватизацию арендуемого земельного участка?

Кейс-задача 3

В 2009 году г-н Б. заключил договор аренды земельного участка для строительства индивидуального жилого дома. Однако в 2010 году у г-на Б. изменилось финансовое положение, и строительство дома было отложено. В течение последних лет попыток к строительству не предпринималось.

Администрацией городского поселения, в собственности которого находится земельный участок, были собраны доказательства, что физических попыток подготовить земельный участок к строительству со стороны г-на Б. или иных лиц по его поручению (на основании договора подряда) не предпринималось в течение 10 лет. На основании этого Администрация городского поселения подала иск в суд с намерением признать договор аренды земельного участка недействительным.

Имело ли право Администрацией городского поселения на судебный иск? Есть ли до вынесения судом решения право у г-на Б. на действия, которые бы сделали иск не обоснованным?

Кейс-задача 4

В 2009 году г-ка А. приобрела в собственность земельный участок для строительства индивидуального жилого дома. Однако в 2010 году у г-ки А. изменилось финансовое положение, и строительство дома было отложено. В течение последних лет попыток к строительству не предпринималось.

Администрацией городского поселения, на территории которого находится земельный участок, были собраны доказательства, что физических попыток подготовить земельный участок к строительству со стороны г-ки А. или иных лиц по ее поручению (на основании договора подрядов) не предпринималось в течение 10 лет. На основании этого Администрация городского поселения подала иск в суд с намерением изъять у г-ки А. земельный участок.

Имело ли право Администрацией городского поселения на судебный иск? Есть ли до вынесения судом решения право у г-ки А. на действия, которые бы сделали иск не обоснованным?

Кейс-задача 5

Г-ка А., проживая в США, является единственной наследницей ушедшего из жизни родственника, у которого имелось недвижимое имущество в России.

Имеет ли г-ка А. право на вступление в наследство, не приезжая в Россию?

Имеет ли г-ка А. право на распоряжение наследуемым имуществом, не приезжая в Россию?

По приезду в Россию на похороны родственника, имеет ли г-ка А. в связи необходимостью срочного возвращения в США право до выдачи ей свидетельства о праве на наследство совершить в Санкт-Петербурге сделки купли-продажи перешедшего к ней по наследству имущества, так как покупатели у нее уже есть?

Кейс-задача 6

Государственное учреждение «Научно-исследовательский институт «Петропроект» сдало в аренду коммерческой организации отдельно стоящее здание сроком на два года без права выкупа. Узнав об этом в момент, когда соответствующий договор был представлен на регистрацию, Комитет по управлению государственным имуществом потребовал, чтобы НИИ немедленно расторг договор, поскольку, по мнению комитета, только он вправе сдавать в аренду имущество, являющееся государственной собственностью. В свою очередь, регистрирующий орган приостановил государственную регистрацию договора. НИИ отказался расторгнуть договор и обратился за консультацией частнопрактикующему юристу, который посоветовал обжаловать действия регистрирующего органа в суд.

Каков порядок сдачи в аренду государственного имущества, закрепленного или не закрепленного за государственным предприятием (учреждением)? Изменится ли решение, если срок договора аренды будет равен трем месяцам?

Кейс-задача 7

Г-н Б. решил купить у г-ки А. дачу с земельным участком. После составления договора купли-продажи они за регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации договора. В регистрации было отказано по причине, что договор нотариально не удостоверен, а земельный участок не имеет кадастрового номера. Правомерен ли отказ? С какого момента переходит

право собственности при отчуждении недвижимого имущества, в частности при отчуждении по договору купли-продажи?

Кейс-задача 8

1. Охарактеризуйте данные виды сделок:

Договор дарения –

Завещание -

Договор купли-продажи недвижимого имущества –

Доверенность –

Договор безвозмездного пользования –

Договор залога недвижимости –

Предварительный договор купли продажи, содержащий определенное условие -

Договор аренды недвижимости –

Договор мены недвижимого имущества –

Кейс-задача 9

Примените последствия недействительности данных сделок:

Договор ренты заключенный без соблюдения требуемой законом нотариальной формы;

Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный по цене на порядок дешевле рыночной вследствие стечения тяжелых жизненных обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась

Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный лицом признанным судом недееспособным вследствие психического расстройства

Кейс-задача 10

Между гражданами Коваленко и Калмыковым был заключен договор мены принадлежащих им на праве собственности квартир. По данному договору к Коваленко перешло право собственности на 2-х комнатную квартиру, расположенную на втором этаже пятиэтажного панельного дома, а к гр. Калмыкову 3-х комнатная квартира, расположенная на пятом этаже в этом же доме. В соответствии с условиями договора квартиры были признаны сторонами равноценными. Впоследствии Коваленко осознал невыгодность для себя данной сделки и отсутствие обстоятельств, которыми он руководствовался при ее совершении. В то же время Коваленко узнал, что Калмыков до совершения данной сделки, решением суда был признан недееспособным вследствие психического расстройства. Коваленко, желая вернуть свою квартиру обратно, обратился в суд с иском о применении последствий ничтожной сделки, так как она была заключена недееспособным лицом. Курятникова, которая является опекуном Калмыкова предъявила в суд встречный иск о признании договора мены действительным.

Кейс-задача 11

Гражданин Кривенко сдавал внаем принадлежащую ему дачу гражданину Збруеву. Сумма арендной платы по договору аренды составляла 18 тыс. рублей в месяц. В результате небрежности гражданина Збруева произошел взрыв газового баллона, что привело к пожару. В результате пожара имуществу гражданина Кривенко был причинен ущерб, который составил 450 тыс. рублей, (стоимость строительного материала, восстановительного ремонта и необходимой дачной

мебели). Срок восстановительного ремонта по договору подряда со строительной организацией составил 4 месяца.

Рассчитайте размер убытков причиненных гражданину Кривенко.

Кейс-задача 12

Гражданин Попов сдал в аренду гр-ну Турову квартиру в многоквартирном доме сроком на 6 месяцев. Через три месяца гражданин Попов умер. По окончании договора аренды Туров в квартире проживал и платил по выставленным счетам. Через пять лет Туров обратился в суд с иском о признании за ним права собственности на квартиру в силу приобретательной давности.

Какое решение должен вынести суд?

Кейс-задача 13

Вследствии сильного урагана ветхая крыша дома принадлежавшего в равных долях на праве общей собственности гражданке Столяровой и гражданину Усатову оказалась разрушена. Гражданка Столярова предложила гражданину Усатову солидарно отремонтировать поврежденную крышу. Гражданин Усатов отказался, сославшись на отсутствие средств. Гражданка Столярова осуществила ремонт крыши за счет личных средств. Впоследствии гражданка Столярова обратилась в суд с иском о взыскании с гражданина Усатова 50% стоимости восстановительного ремонта крыши.

Какое решение должен вынести суд?

Кейс-задача 14

Гражданин Русаков обратился в суд с иском о разделе совместного супружеского имущества. В состав данного имущества он включил: двухкомнатную квартиру, приобретенную в браке, а так же загородный дом, полученный его супругой по наследству, включение дома в состав совместно нажитого имущества гражданин Русаков мотивировал тем, что за счет общих средств в период брака супруги осуществили в загородном доме косметический ремонт.

Какое решение должен вынести суд?

Кейс-задача 15

Гражданка Егорова и коммерческий банк «Доверие» заключили кредитный договор сроком на три месяца, по которому гражданка Егорова обязывалась выплатить банку сумму кредита в размере 20 000 и оговоренные в кредитном договоре проценты. Поручителем по данному договору выступил гражданин Еремеев. По истечении срока договора Гражданка Егорова на выплатила сумму долга и проценты по нему, в банке пояснила, что она потеряла работу, на ее иждивении находится несовершеннолетний ребенок, и она в данный момент может выплатить только часть суммы долга с процентами, банк предъявил требование, о взыскании всей суммы долга к поручителю. В судебном порядке сумма долга, проценты по нему и судебные расходы были взысканы с поручителя.

Верное ли решение вынес суд? Какие права возникают у поручителя исполнившего обязательство?

Кейс-задача 16

Между кредитной организацией «Надежда» и гражданкой Арсентьевой был заключен кредитный договор сроком на 3 года. Приложением к данному договору

является договор о залоге дачного участка, принадлежащего гражданке Арсентьевой, содержащий условие, что взыскание на заложенное имущество в случае не исполнения обязательства будет производиться во внесудебном порядке. По истечении срока исполнения обязательства гражданка Арсентьева его не исполнила. На письменное требование о возврате долга не отреагировала. Позднее выяснилось, что гражданка Арсентьева в установленном законом порядке была признана безвестно отсутствующей. Банк принял решение обратить взыскание на предмет залога во внесудебном порядке. Верно ли данное решение?

Кейс-задача 17

ИП Кургузов заключил кредитный договор с небанковской кредитной организацией «Помощь». Приложением к данному договору является договор о залоге, принадлежащей Кургузову однокомнатной квартиры (данная квартира является единственным жильем Кургузова). Между Кургузовым и кредитной организацией было заключено соглашение, что взыскание на заложенное имущество будет производиться во внесудебном порядке. Впоследствии Кургузов не смог выплатить сумму долга и процентов по нему, так как бизнес не приносил дохода. Кредитная организация, в соответствии с действующим законодательством вынесла предупреждение, что в случае неуплаты суммы основного долга и процентов по нему обратит взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке путем его реализации с публичных торгов. ИП Кургузов обратился за консультацией к юристу.

Подготовьте разъяснение юриста.

Кейс-задача 18

Гражданка Соколова сдавала в аренду семье гражданина Петрова дачу. Договор был заключен в письменной форме сроком на один год, цена по договору составила 15 тыс. руб. в месяц. По вине гражданина Петрова, забывшего выключить утюг в доме произошел пожар. Имуществу был причинен ущерб, на 150 тыс. руб. согласно оценочного акта. Срок восстановительного ремонта, до состояния пригодного для использования составил 3 месяца.

Рассчитайте состав и размер убытков причиненных гражданке Соколовой.

Кейс-задача 19

Гражданин Васечкин согласился купить у гражданина Сидорова его земельный участок и находящийся на нем дом с хозяйственными постройками. Кроме того, Сидоров обещал Васечкину продать вместе с участком зреющий на нем урожай. Васечкин при заключении договора потребовал также продать ему сельскохозяйственный инвентарь Сидорова и его козу, которые, однако, находились на другом его участке. Эти условия также были включены в договор купли-продажи участка. Договор между указанными гражданами был нотариально удостоверен. В последний момент Сидоров передумал и отказался зарегистрировать его в органах юстиции.

Возникли ли у Васечкина какие-либо права на проданное имущество? Порождает ли такой договор правовые последствия? Есть ли у Васечкина какой-нибудь выход из сложившейся ситуации?

Для решения данной задачи необходимо определить, какое имущество относится к категории движимого, а какое - к категории недвижимого.

Кейс-задача 20

Группа граждан создала хозяйственное товарищество для выращивания товарной рыбы на арендованном у местной администрации озере, ранее используемом для отдыха, туризма и любительского рыболовства. Рядом с озером был построен искусственный водоем-бассейн, где и выращивалась рыба. Бассейн был соединен с озером с помощью шлюза, который изредка открывался, чтобы выращенная рыба могла выйти в открытый водоем. Гражданин Н. с сыном гуляли около бассейна и наблюдали за рыбой. Мальчик решил покормить рыбу и бросил в водоем кусок мяса, валявшийся рядом. Работник товарищества, заметив это, потребовал, чтобы отец с сыном прошли в здание администрации. Там представитель администрации объяснил посетителям, что они грубо нарушили правила нахождения на территории водоема, записал фамилию и адрес гражданина Н. и потребовал покинуть территорию водоема. На следующий день вся рыба в водоеме погибла. Ветеринар дал заключение, что гибель рыбы произошла из-за отравления. Администрация водоема обратилась в суд с требованием о возмещении гражданином Н. убытков из-за гибели рыбы, а также о его привлечении к административной ответственности за нарушение требований водного законодательства и законодательства об охране окружающей среды.

Является ли построенный товариществом бассейн недвижимостью? Распространяется ли на данный водоем водное законодательство и законодательство об охране окружающей среды? Является ли разводимая в нем рыба природным ресурсом, на который распространяется законодательство о животном мире? Должен ли гражданин Н. быть привлечен к ответственности? Если должен, то к ответственности какого рода: гражданско-правовой (в форме возмещения убытков) или к административной, предусмотренной водным законодательством и законодательством об охране окружающей среды?

Кейс-задача 21

В 1995 г. Садовым товариществом “Родник” и “Росинка” был представлен земельный участок, расположенный в болотистой местности. Члены садовых товариществ вырыли несколько прудов, соединив их дренажными каналами, так что вода в садовых участках уходила в протекающую неподалеку реку. В 1997 г. “Росинка” возвела в своей территории дамбу, перекрыв доступ сток воды с территории “Росинка”, заявив, что канал проходил по территории участка, принадлежащего ей на праве собственности, а потому она имела право возвести дамбу. “Родник” обратился в суд с требованием защитить свое право.

Как суд должен разрешить данное дело? Имела ли “Росинка” право возвести дамбу? Каковы границы права собственности

Кейс-задача -22

Маша Степанова после смерти обоих родителей проживала одна в квартире, доставшейся ей по наследству. Ее попечителем был назначен ее брат, проживавший с семьей в соседнем доме. В 16 лет Мария вышла замуж за своего знакомого, намеревавшегося переехать на Крайний Север. Они подали заявление о снижении брачного возраста в местную администрацию и после положительного решения зарегистрировали свой брак. После этого Маша решила продать свою квартиру, однако орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на

недвижимость и сделок с нею, отказался зарегистрировать договор, поскольку Маша является несовершеннолетней, а значит, для совершения соответствующей сделки ей необходимо получить согласие попечителя, а также органа опеки и попечительства. Маша обратилась в суд.

Какое решение должен вынести в суд?

Кейс-задача 23

Кононенко, являвшийся в прошлом индивидуальным предпринимателем, был признан по решению суда банкротом. Судебный пристав, пришедший описывать его имущество, арестовал все находившееся в квартире Кононенко имущество (мебель, технику, одежду, книги, детские вещи), а заодно и всю квартиру, принадлежавшую всей семье. Кроме того, в опись был включен автомобиль, зарегистрированный на имя жены Кононенко.

Какое имущество судебный пристав не должен описывать? Допустимо ли обращение взыскания по долгам одного из супругов? Как судебный пристав мог определить, какое имущество принадлежит каждому члену семьи?

Кейс-задача 24

Иванов, студент Свердловского юридического института, проживал с Поляковой в одной комнате общежития. На четвертом курсе у Поляковой родилась девочка, однако Иванов отказался официально предъявлять себя отцом ребенка. Полякова решила не предъявлять в суд иск об установлении отцовства, поскольку опасалась, что, если ситуация приобретет характер конфликта, Иванов бросит ее и ребенка, а также откажется от ее воспитания и содержания. Однако, закончив институт, Иванов уехал в другой город на постоянное место жительства в другой город. Там женился, у него родились дети. Тем не менее он не забывал свою первую дочь, время от времени писал ей письма, посылал денежные переводы. Когда первой дочери Иванова исполнилось 23 года, ее отец скоропостижно скончался от инсульта. За оформлением прав на наследство. К письму были приложены письма Иванова, в которых он называл ее дочерью, их общие фотографии, квитанции денежных переводов, подтверждающих, по мнению дочери Поляковой, что она находилась у него на иждивении. Жена Иванова и его дети, рожденные в браке, возражали против признания за дочерью Поляковой права на наследство, поскольку отцовство Иванова установлено не было.

Имеет ли дочь Поляковой и Иванова право на наследство? Какое значение имеет официальное установление отцовства? Может ли внебрачная дочь Иванова быть признанной его иждивенцем и соответственно наследовать его имущество? Какое правовое значение имеет нахождение на иждивении наследователя? Сможет ли дочь Поляковой защитить свои интересы?

Кейс-задача 25

Покровский, создавая с другими учредителями общество с ограниченной ответственностью, внес в уставной капитал общества квартиру в многоквартирном доме, принадлежавшую ему на праве собственности. После гибели Покровского в автокатастрофе стал вопрос о правопреемстве в ООО и должны были получить стоимость доли умершего. Сын Покровского предъявил в суд иск к ООО, в котором требовал вернуть причитающийся ему по завещанию недвижимое имущество.

Правомерно ли требование наследника? Мог ли Покровский завещать свою долю в ООО? Мог ли Покровский завещать спорную квартиру? На что может претендовать наследник?

Кейс-задача 26

Дубову Ю. А. на праве собственности принадлежит земельный участок с находящимся на нем жилым домом, расположенные по адресу: Смоленская область, город Рославль, улица Кирова, дом 42. По указанному адресу по месту жительства зарегистрированы умершие Степанов В. А. и Степанова Н. В., а также Степанов А. В. Однако фактически Степанов А. В. в доме № 42 не проживает, брeмени его содержания не несет, более того, не является членом семьи Дубова Ю. А. и не ведет с ним общего хозяйства. Кроме того, при продаже Степановым А. В. Дубову Ю. А. указанного жилого дома с земельным участком возможность сохранения за Степановым А. В. права пользования ими не оговаривалась и не устанавливалась. При этом о каких-либо правопритязаниях на земельный участок с находящимся на нем жилым домом, расположенные по адресу: Смоленская область, город Рославль, улица Кирова, дом 42, Степанов А. В. не заявляет и в настоящее время. В связи со сложившейся ситуацией Дубов Ю. А. обратился в суд с иском о признании Степанова В. А., Степанову Н. В., Степанова А. В. утратившими право пользования жилым помещением — жилым домом по адресу: Смоленская область, город Рославль, улица Кирова, дом 42.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

Кейс-задача 27

Дарькин А. Д. и Тимофеева А. В. являются собственниками квартир, расположенных по адресу: Самарская область, город Тольятти, улица Волжская, дом 5, квартира 1 и 2 соответственно. Их квартиры расположены в одноэтажном жилом доме, имеют отдельные вводы газа для отопления, электричества, общих инженерных сетей нет, отсутствуют помещения общего пользования, их квартиры эксплуатируются независимо друг от друга. Управляющей организации, обслуживающей общее имущество многоквартирного дома, нет, текущий и капитальный ремонт они делают самостоятельно. Изолированные части жилого дома, поименованные как квартира № 1 и квартира № 2, расположены на земельных участках, которые разделены между собой забором, на них имеются хозяйственные постройки, зеленые насаждения, порядок пользования земельными участками сложился, споров не имеется.

Дом № 5 по адресу: Самарская область, город Тольятти, улица Волжская, состоит из двух обособленных частей, разделенных общей капитальной стеной, которые являются изолированными друг от друга, имеют самостоятельные выходы на территорию общего пользования, данные части дома могут использоваться по своему назначению для проживания самостоятельно друг от друга.

Согласно техническому паспорту на жилой дом № 5 является одноэтажным, имеет общую площадь 80 кв.м, в том числе жилую — 50,0 кв.м, состоит из двух помещений — квартиры № 1 общей площадью 35,0 кв.м и квартиры №2 общей площадью 45,0 кв.м. Каждое помещение имеет отдельные входы, в каждом из них имеет кухня, жилые комнаты, прихожая.

Дарькин А. Д. и Тимофеева А. В. обратились в суд с иском к Администрации города Тольятти в котором просили изменить статус принадлежащих им жилых помещений — квартир № 1 и №2, расположенных по адресу: Самарская область, город Тольятти, улица Волжская, дом 5, признав их частями указанного жилого дома, помещением № 1 и помещением № 2, признать многоквартирный жилой дом № 5 утратившим статус многоквартирного.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

Кейс-задача 28

12 апреля 2001 года Розова О. А. получила свидетельства о государственной регистрации на 1/2 доли одноэтажного жилого дома, общей площадью 50,0 кв.м, жилой 42,0 кв.м и 1/2 земельного участка площадью 200,0 кв.м, расположенных по адресу: Мурманская область, город Мончегорск, улица Ленина, дом 1 на основании свидетельства о праве на наследство по закону, после смерти матери Мироновой А. А.

Вторым наследником и собственником оставшихся долей является брат Розовой О. А. Мионов М. А. Дом изначально был построен как двухквартирный, имеет обособленные комнаты и отдельные входы. Постановлением № 23/6-п Администрацией города Мончегорска Мурманской области присвоен квартирам Розовой О. А. и Мионова М. А. почтовые адреса: Мурманская область, город Мончегорск, улица Ленина, дом 1, квартира № 1 и № 2 соответственно. Лицевые счета у Розовой О. А. и Мионова М. А. разные.

Розова О. А. обратилась в администрацию города Мончегорска с заявлением об изменении статуса жилого дома на многоквартирный. Администрация города отказала Розовой О. А., предложив обратиться в суд. В части использования земельного участка постоянно возникают конфликты между Розовой и Мионовым, так как Мионов считает себя собственником всего участка. Поскольку площадь приусадебного участка принадлежащего Розовой О. А. и Мионову М. А. не позволяет разделить его в натуре, Розова О. А. обратилась в суд с иском об определении порядка пользования земельным участком, а также о признании жилого дома № 1, расположенный по адресу: Мурманская область, город Мончегорск, улица Ленина, дом 1 многоквартирным домом с двумя квартирами.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

Кейс-задача 29

Суворова О. А. проживает и зарегистрирована в квартире по адресу: Чувашская республика, Чебоксарский муниципальный район, поселок Кугеси, улица Дружбы, дом 4, квартира 12, с 04 июля 1995 года.

21 июня 1995 года на состав семьи из трех человек администрацией поселка Кугеси ей был выдан ордер на данное жилое помещение площадью 75,5 кв.м, состоящее из двух комнат. Кроме нее в указанной квартире зарегистрирована и проживает ее дочь — Ильина К. В., которая отказывается от участия в приватизации.

08 августа 2005 года между Суворовой О. А. и администрацией поселка Кугеси был заключен договор социального найма жилого помещения.

Желая приватизировать квартиру Суворова О. А. обратилась к администрации поселка с заявлением о безвозмездной передаче квартиры № 12 в собственность. Однако, ей было оказано, поскольку занимаемые по договору социального найма жилые комнаты № 1 и № 2 по указанному адресу, значатся на кадастровом учете как самостоятельные объекты, и их приватизация в обычном порядке как одного жилого помещения — не представляется возможным.

Администрация поселка указала, что квартира № 12 не входит в перечень жилых помещений, которые не подлежат приватизации, является единым объектом недвижимости.

В связи с тем, что приватизировать квартиру во внесудебном порядке не представляется возможным, Суворова О. А. обратилась в суд с иском к администрации поселка Кугеси, о признании в порядке приватизации права собственности на квартиру, расположенную по адресу: поселок Кугеси, улица Дружбы, дом 4, квартира 12.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

Кейс-задача 30

12 декабря 1993 года по договору купли-продажи Петров В. Я. приобрел квартиру и земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Московская область, город Видное, улица Правды, дом 3, квартира 10.

Учреждением юстиции выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру 12 июля 2017 г.

Фактически квартира № 10, как объект недвижимости не является квартирой, а имеет все характеристики жилого дома. В кадастровой выписке от 25 августа 2017 года № 89-01/12 указано, что жилой дом является индивидуальным, расположен на земельном участке, площадью 1500 кв.м. Несоответствие наименования объекта недвижимости, а именно квартиры № 10 в технической документации препятствует реализации прав собственника Петрову В. Я.

Перевод квартиры в жилой дом необходим для регистрации ранее возникших прав и право собственности на дом и земельный участок.

В связи со сложившейся ситуацией Петров В. Я. обратился в суд об изменении статуса жилого помещения и признании права собственности на жилой дом.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.