

Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования
**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**
(Финансовый университет)

Департамент правового регулирования экономической деятельности

Белоусов Андрей Леонидович

Шокотько Майя Алексеевна

**ИПОТЕКА И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Рабочая программа дисциплины

для студентов, обучающихся по направлению подготовки
40.03.01 «Юриспруденция»,
ОП «Юриспруденция», профиль «Экономическое право»

*Рекомендовано Ученым советом Юридического факультета
(протокол № 27 от 21 марта 2023 г.)*

*Одобрено Советом учебно-научного департамента правового регулирования
экономической деятельности
(протокол № 8 от 02 марта 2023 г.)*

Москва 2023

УДК 347.27(073)
ББК 67.404.212
Б 43

Рецензент: Доцент Департамента правового регулирования экономической деятельности, к.ю.н. Афанасьев И.В.

Белоусов А.Л., Шокотько М.А. Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества

Рабочая программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция», ОП «Юриспруденция» (Экономическое право) — М.: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, «Департамент правового регулирования экономической деятельности», 2023. — 24с.

Рабочая программа дисциплины для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция», ОП «Юриспруденция» (Экономическое право).

В рабочей программе излагается содержание учебной дисциплины, тематический план, задания для самостоятельной работы, приведены формы контроля и учебно-методическое обеспечение дисциплины.

Белоусов Андрей Леонидович

Шокотько Майя Алексеевна

Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества

Рабочая программа дисциплины
направление подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»

© Белоусов А.Л., 2023
© Финансовый университет, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

1. Наименование дисциплины.....	4
2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине.....	4
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	5
4. Объем дисциплины(модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся.....	5
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий.....	6
5.1. Содержание дисциплины.....	6
5.2. Учебно-тематический план.....	7
5.3. Содержание семинаров, практических занятий.....	9
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	10
6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы.....	10
6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю.....	11
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	14
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины.....	21
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.....	23
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.....	23
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем.....	24
11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения.....	24
11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы.....	24
11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации.....	24
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	24

1. Наименование дисциплины

Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества

2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине

Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
ПКП-1	Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота	1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения практических задач.	Знать: ключевые нормативно правовые акты в сфере регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: применять полученные знания при прогнозировании результатов экономической деятельности для решения практических задач
		2. Использует фундаментальные знания в области частного и публичного права в современных условиях.	Знать: основные инструменты и получения информации в области регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: применять на практике фундаментальные знания в области регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости
		3. Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота.	Знать: ключевые проблемы в реализации на практике норм, регулирующих общественные отношения в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: использовать полученные знания при решении ситуативных задач

ПКП-2	Способность действовать с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявлять правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности и давать юридически обоснованные предложения по их преодолению и устранению	1. Действует с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера.	Знать: ключевые риски правового и экономического характера в сфере регулирования ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: использовать полученные знания при решении ситуативных задач
		2. Выявляет правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности.	Знать: основные виды правонарушений при осуществлении ипотечного кредитования и проведения сделок с недвижимостью Уметь: правильно квалифицировать правонарушения при осуществлении ипотечного кредитования и проведения сделок с недвижимостью.
		3. Дает юридически обоснованные предложения по преодолению и устранению правонарушений при осуществлении предпринимательской деятельности.	Знать: нормативно-правовую базу и сформировавшуюся судебную практику в области регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: оказывать юридическую помощь в области регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости.

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества» входит в Цикл профиля (элективный) части, формируемой участниками образовательных отношений и является дисциплиной по выбору модуля «Юридическое сопровождение сделок с недвижимостью» образовательной программы «Юриспруденция», профиль «Экономическое право» по направлению подготовки «Юриспруденция».

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Очная форма обучения / Очно-заочная форма обучения

Вид учебной работы	Всего (в з.е. и часах)	7/8 семестр (в часах)
Общая трудоемкость дисциплины	3 з.е. и 108	108/108
Контактная работа- Аудиторные занятия	34/16	34/16
Лекции	16/8	16/8
Семинары, практические занятия	18/8	18/8
Самостоятельная работа	74/92	74/92
Вид текущего контроля	Контрольная работа	Контрольная работа
Вид промежуточной аттестации	Зачет	Зачет

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

5.1. Содержание дисциплины

Тема 1. Правовое регулирование сферы недвижимости. Понятие и сущность недвижимости. Классификация объектов недвижимости

Правовой институт недвижимости и его место в системе современного российского права и в гражданском законодательстве. Конституция Российской Федерации, международные договоры Российской Федерации, федеральные законы и иные нормативно-правовые акты как источники правового регулирования сферы недвижимости.

Юридическое понятие недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Недвижимость как объект права собственности. Классификация объектов недвижимости. Природные объекты как недвижимое имущество. Земельный участок как недвижимость. Здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства как объекты недвижимости. Предприятие как недвижимость. Единый недвижимый комплекс. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости. Правовая основа государственного кадастрового учета недвижимости. Единый государственный реестр недвижимости. Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости).

Тема 2. Понятие и особенности функционирования рынка

недвижимости

Рынок недвижимости: понятие и особенности. Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Связь рынков недвижимости с рынком капитала в краткосрочном периоде. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в долгосрочном периоде. Причины избыточного инвестирования в недвижимость. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги

Тема 3. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом

Недвижимость как объект права собственности и сделок. Оборотоспособность недвижимого имущества. Сделки на рынке недвижимости. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью. Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости. Форма договоров, опосредующих оборот недвижимости. Договор купли-продажи недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости. Мена объектов недвижимости. Договор дарения недвижимого имущества. Договор ренты. Договор пожизненного содержания с иждивением. Договор аренды недвижимого имущества: понятие и объекты. Наем жилого помещения. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества. Договор доверительного управления чужим имуществом. Ипотека (залог недвижимого имущества).

Тема 4. Понятие и сущность ипотеки и ипотечного кредитования

История становления и развития ипотеки. Ипотечное жилищное кредитование. Залог и ипотека. Инфраструктура ипотечного рынка. Основные системы ипотечного кредитования.

Тема 5. Государственное регулирование ипотечного кредитования в РФ

Становление системы ипотечного кредита в Российской Федерации. Стратегия государства в становлении и развитии системы ипотечного жилищного кредитования. Правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации. Система рефинансирования ипотечных кредитов.

5.2. Учебно-тематический план

Очная форма обучения / Очно-заочная форма обучения

№ № п/п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоёмкость в часах					Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Аудиторная работа- Контактная работа			Самос тоятел ьная работа	
			Общая, в т.ч.:	Лекции	Семинары, практичес кие занятия		
1	Тема 1. Правовое регулирование сферы недвижимости. Понятие и сущность недвижимости. Классификация объектов недвижимости	22/22	8/4	4/2	4/2	14/18	Многосторонняя коммуникация; Решение задач Анализ судебной и арбитражной практики.
2	Тема 2. Понятие и особенности функционирования рынка недвижимости	22/22	8/4	4/2	4/2	14/18	Дискуссия Семинар в диалоговом режиме Решение задач Анализ судебной и арбитражной практики
3	Тема 3. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом	22/22	8/4	4/2	4/2	14/18	Дискуссия Опрос Решение задач Анализ судебной и арбитражной практики.
4	Тема 4. Понятие и сущность ипотеки и ипотечного кредитования	22/22	6/2	2/2	4/-	16/20	Дискуссия; решение ситуативных задач; контрольная работа по темам 1-3.
5	Тема 5. Государственное регулирование ипотечного кредитования в РФ	20/20	4/2	2/-	2/2	16/18	Дискуссия Семинар в диалоговом режиме. Решение задач Анализ судебной и арбитражной практики

В целом по дисциплине	108	34/16	16/8	18/8	74/92	Контрольная работа
Итого в %		31/15	47/50	53/50	69/85	

5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Название дисциплины	тем	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8, 9	Формы проведения занятий
Тема 1. Правовое регулирование сферы недвижимости. Понятие и сущность недвижимости. Классификация объектов недвижимости	и	<p>1. Правовой институт недвижимости и его место в системе современного российского права и в гражданском законодательстве.</p> <p>2. Конституция Российской Федерации, международные договоры Российской Федерации, федеральные законы и иные нормативно-правовые акты как источники правового регулирования сферы недвижимости.</p> <p>3. Юридическое понятие недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Недвижимость как объект права собственности.</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1,2,5,7, 11, 12, 13 из раздела 9: 1,2,4, 6</p>	Многосторонняя коммуникация; Решение задач Анализ судебной и арбитражной практики.
Тема 2. Понятие и особенности функционирования рынка недвижимости		<p>1. Рынок недвижимости: понятие и особенности.</p> <p>2. Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости.</p> <p>3. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.</p> <p>4. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом.</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1-6, 10, 11 из раздела 9: 1,2, 3</p>	Дискуссия Семинар в диалоговом режиме Решение задач Анализ судебной и арбитражной практики
Тема 3. Понятие и виды сделок недвижимым имуществом	с	<p>1. Недвижимость как объект права собственности и сделок. Особенности недвижимого имущества как предмета залога</p> <p>2. Оборотоспособность недвижимого имущества.</p> <p>3. Сделки на рынке недвижимости.</p> <p>4. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью.</p> <p>5. Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости. Форма договоров, опосредующих оборот недвижимости.</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1,2,3,6,7,9,10 из раздела 9: 1,4,5</p>	Многосторонняя коммуникация; Решение задач Анализ судебной и арбитражной практики.
Тема 4. Понятие и сущность ипотеки и ипотечного	и	<p>1. История становления и развития ипотеки</p> <p>2. Понятие и сущность ипотеки и ипотечного кредитования на современном этапе.</p> <p>3. Ипотечное жилищное кредитование как банковский</p>	Дискуссия, решение ситуативных задач; контрольная работа

Название дисциплины	тем	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8, 9	Формы проведения занятий
кредитования		<p>продукт.</p> <p>4. Инфраструктура ипотечного рынка.</p> <p>5. Немецкая модель ипотечного кредитования. Американская модель ипотечного кредитования. Схемы ипотечного кредитования с использованием ипотечных ценных бумаг..</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1-7, 8,11 из раздела 9: 1-5</p>	по темам 1-3.
Тема 5. Государственное регулирование ипотечного кредитования в РФ		<p>1. Становление системы ипотечного кредита в Российской Федерации.</p> <p>2. Стратегия государства в становлении и развитии системы ипотечного жилищного кредитования.</p> <p>3. Правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации.</p> <p>4. Система рефинансирования ипотечных кредитов.</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1,2,3,6,9,10 из раздела 9: 1,2,4</p>	<p>Дискуссия</p> <p>Семинар в диалоговом режиме</p> <p>Решение задач</p> <p>Анализ судебной и арбитражной практики.</p>

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

6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы

Наименование тем дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
Тема 1. Правовое регулирование сферы недвижимости. Понятие и сущность недвижимости. Классификация объектов недвижимости	<p>1. Классификация объектов недвижимости. Природные объекты как недвижимое имущество. Земельный участок как недвижимость. Здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства как объекты недвижимости. Предприятие как недвижимость. Единый недвижимый комплекс.</p> <p>2. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости. Правовая основа государственного кадастрового учета недвижимости.</p> <p>3. Единый государственный реестр недвижимости. Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости).</p>	<p>Составление глоссария по учебной дисциплине.</p> <p>Подготовка домашнего задания.</p> <p>Работа с учебной и справочной литературой, интернет-ресурсами.</p>
Тема 2. Понятие и особенности	<p>1. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала.</p> <p>2. Связь рынков недвижимости с рынком капитала в</p>	<p>Подбор материала для написания докладов; эссе; презентаций</p>

Наименование тем дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
функционирования рынка недвижимости	<p>краткосрочном периоде.</p> <p>3. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в долгосрочном периоде.</p> <p>4. Причины избыточного инвестирования в недвижимость.</p> <p>5. Уровень риска на рынке недвижимости.</p> <p>6. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги</p>	
Тема 3. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом	<p>1. Договор купли-продажи недвижимости. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости.</p> <p>2. Мена объектов недвижимости.</p> <p>3. Договор дарения недвижимого имущества.</p> <p>4. Договор ренты.</p> <p>5. Договор пожизненного содержания с иждивением.</p> <p>6. Договор аренды недвижимого имущества: понятие и объекты. Наем жилого помещения. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества.</p> <p>7. Договор доверительного управления чужим имуществом.</p> <p>8. Ипотека (залог недвижимого имущества).</p>	Подбор материала для написания докладов; эссе; презентаций. Подготовка к решению тестовых заданий, ситуативных задач.
Тема 4. Понятие и сущность ипотеки и ипотечного кредитования	<p>1 Роль государства в развитии ипотеки.</p> <p>2. Организационно-правовые основы ипотечной деятельности в России.</p> <p>3. Рынок ипотечного кредитования в России.</p> <p>4. Ипотечные банки и брокеры.</p> <p>5.Американская модель ипотечного кредитования.</p> <p>6. Немецкая модель ипотечного кредитования</p>	Подбор материала для написания докладов; эссе; презентаций. Подготовка к решению ситуативных задач и тестовых заданий Работа в малых группах
Тема 5. Государственное регулирование ипотечного кредитования в РФ	<p>1. Роль «ДОМ.РФ» в развитии ипотечного кредитования.</p> <p>2. Стандарты «ДОМ.РФ». Условия аккредитации и мониторинг деятельности партнеров «ДОМ.РФ». Региональные операторы.</p> <p>3. Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество.</p>	Подбор материала для написания докладов; эссе; презентаций. Подготовка к решению тестовых заданий, ситуативных задач.

6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю

В рамках дисциплины «Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества» студент выполняет контрольную работу. Контрольная

работа охватывает основной материал дисциплины. Предоставляется преподавателем каждому студенту, размещается на информационно-образовательном портале.

Примерные темы контрольных работ:

1. Правовой институт недвижимости и его место в системе современного российского права и в гражданском законодательстве.
2. Понятие и сущность недвижимости в законодательстве и научной доктрине.
3. Проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации.
4. Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество.
5. Правовые основы секьюритизации ипотечных кредитов.
6. Перспективы развития законодательства в сфере ипотечного кредитования.
7. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала.
8. Связь рынков недвижимости с рынком капитала в краткосрочном периоде.
9. Юридическая ответственность за нарушения градостроительного законодательства.
10. Причины избыточного инвестирования в недвижимость.
11. Уровень риска на рынке недвижимости.
12. Современные модели принятия решений по управлению недвижимостью: кривая опыта, концепция жизненного цикла.
13. Автоматизация процессов управления эксплуатацией недвижимости
14. Особенности сделок с частью объекта недвижимости.
15. Особенности единого недвижимого комплекса как объекта недвижимости.
16. Особенности земельных участков как объектов рынка недвижимости.
17. Особенности сделок с нежилыми помещениями.
18. Особенности отчуждения жилых помещений.
19. Правовой статус риелтора на современном этапе развития рынка недвижимости.
20. Инвестиционная привлекательности рынка недвижимости.

Примерный перечень тем дискуссий:

1. Ипотечное кредитование как инструмент повышения доступности жилья

2. Инвестиционная привлекательности российского рынка недвижимости на современном этапе.
3. Связь рынков недвижимости с рынком капитала в краткосрочном периоде.
4. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в долгосрочном периоде.
5. Сравнительная характеристика американской и немецкой моделей ипотечного кредитования
6. Понятие недвижимости по дореволюционному российскому праву.

Примеры типовых ситуационных и тестовых заданий:

Ситуационное задание 1

Смирнова, зарегистрировавшись в качестве индивидуального предпринимателя, взяла кредит в сумме 10 млн. руб. по залог квартиры, которая была у нее в собственности и это ее единственное жилье и в которой она проживала с двумя несовершеннолетними детьми. Из-за проблем в бизнесе Смирнова не смогла исполнить свои обязательства по кредитному договору и банк подал в суд заявление об обращении взыскания на квартиру как предмет залога.

Дайте правовую оценку ситуации.

Ситуационное задание 2

Новикова приобрела апартаменты в строящемся туристическом комплексе. Отношения с застройщиком они оформили договором, который назвали "договором инвестирования". Но в обозначенный срок строительство не завершили, тогда женщина решила взыскать неустойку за просрочку.

Она посчитала, что относится к категории потребителей, ведь она приобрела недвижимость для нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, и подала иск по месту своего жительства.

Но три инстанции отказались признавать ее потребителем, в том числе в связи с заключением именно договора инвестирования.

Дайте правовую оценку ситуации.

Примеры типовых тестовых заданий:

Тестовое задание 1.

А) В какой момент переходит право собственности на недвижимое имущество при сделках с ним:

- Б) с момента внесения в государственный реестр записи о регистрации данного права
- В) с момента подписания акта передачи недвижимого имущества
- Г) конкретный момент определяется соглашением сторон сделки
- В) с момента заключения договора
- Д) с момента достижения сторонами согласия

Тестовое задание 2.

Закон для сделки по продаже долей в праве общей собственности на недвижимость требует:

- А) простой письменной формы
- Б) письменной формы, удостоверенной нотариусом и государственной регистрации перехода права
- В) устной формы
- Г) письменной формы, удостоверенной нотариусом
- В) письменной формы и государственной регистрации перехода права

Тестовое задание 3.

Каков срок приобретательной давности на недвижимое имущество?

- А) 1 год
- Б) 3 года
- В) 5 лет
- Г) 10 лет
- Д) 15 лет

Критерии бальной оценки различных форм текущего контроля успеваемости, содержатся в соответствующих методических рекомендациях Департамента правового регулирования экономической деятельности.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2 «Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине».

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний

Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
ПКП-1 Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота	1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения практических задач.	Знать: ключевые нормативно правовые акты в сфере регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: применять полученные знания при прогнозировании результатов экономической деятельности для решения практических задач	<p align="center">Задание 1.</p> <p>ООО Альфа и ПАО Бета заключили договор купли - продажи недвижимого имущества (нежилого здания). После подписания акта приема - передачи ООО Альфа (покупатель) начало пользоваться зданием, приступило к монтажу в нем своего оборудования. Однако государственной регистрации перехода права собственности на этот момент еще не произошло. После того как спустя месяц право собственности было зарегистрировано ООО Альфа обратилось к ПАО Бета с требованием возместить ему все расходы, связанные с бременем содержания имущества в течение периода времени до регистрации перехода права собственности. ПАО Бета не согласилось с такой позицией, посчитав, что обязанность по содержанию недвижимого имущества возникает не с момента государственной регистрации права собственности на объект, а с момента возникновения возможности владеть и пользоваться таким имуществом.</p> <p align="center"><i>Кто прав в данном споре?</i></p> <p align="center">Задание 2.</p> <p>Решив взять ипотечный кредит, гражданин Иванов обратился в банк «Финансвест». При подписании кредитного договора выяснилось, что одно из условий обязывает заемщика получать предварительное согласие банка «Финансвест», если заемщик захочет обратиться в другую кредитную организацию за кредитом. Представитель банка «Финансвест» пояснил Иванову, что данное условие направленно на защиту банка от риска неоплаты кредита со стороны заемщика.</p> <p align="center"><i>Правомерно ли условие кредитного договора, обязывающее заемщика получать предварительное согласие банка на кредитование у третьих лиц?</i></p>
	2. Использует фундаментальные знания в области частного и публичного права в современных	Знать: основные инструменты и получения информации в области регулирования общественных	<p align="center">Задание 1.</p> <p>На основе положений гражданского законодательства раскройте следующие понятия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок; - здание; - сооружение; - помещение;

	условиях.	отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: применять на практике фундаментальные знания в области регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости	-машино-место; -объекты незавершенного строительства Задание 2. Господин Иванов приобрел земельный участок для целей развития территории и строительства коттеджного поселка. Однако, через полгода продавец участка вступил в процедуру банкротства и арбитражный управляющий потребовал возврата земельного участка в конкурсную массу. Дайте правовую оценку подобной ситуации. Как господин Иванов может защитить свои права?
	3. Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота.	Знать: ключевые проблемы в реализации на практике норм, регулирующих общественные отношения в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: использовать полученные знания при решении ситуативных задач	Задание 1. В подвальном помещении жилого дома располагается кафе, которое работает круглосуточно. Проживающий в этом доме Петров из-за постоянного шума, не может заснуть. Проведя очередную бессонную ночь, Петров решил обратиться в местную администрацию. Однако, там ему сказали, что местная администрация не имеет право ограничивать режим работы кафе, находящегося в подвальном помещении жилого дома в вечернее и ночное время, поскольку в настоящее время закон, ограничивающий режим работы предприятий общественного питания, расположенных в жилых домах, отсутствует. <i>Права ли местная администрация и что можно сделать в этой ситуации?</i> Задание 2. На основании материалов судебной практики проведите исследование основных проблем защиты прав собственности владельцев недвижимого имущества. <i>Предложите свои варианты изменения правового поля в данной сфере с целью решения указанных проблем.</i>
ПКП-2 Способность действовать с учетом кризисных	1. Действует с учетом кризисных ситуаций в экономике,	Знать: ключевые риски правового и экономического характера в сфере регулирования	Задание 1. Гражданин Кротов В. И., имея в собственности три нежилых помещения, приобретенных по договорам купли-продажи, заключенных по результатам торгов, сдавал их в

<p>ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявлять правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности и давать юридически обоснованные предложения по их преодолению и устранению</p>	<p>вызываемых рисками правового и экономического характера.</p>	<p>ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости Уметь: использовать полученные знания при решении ситуативных задач</p>	<p>аренду, без регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Проверяющим органом была проведена выездная проверка, по результатам которой был составлен протокол о привлечении Кротова В. И. к ответственности за незаконную предпринимательскую деятельность.</p> <p>В принятом акте было установлено, что прибыль Кротова В. И. от сдачи принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещений составляла разницу между полученной арендной платой и расходами на содержание данных помещений, а систематичность получения прибыли подтверждается ежемесячными перечислениями Кротову В. И. от арендаторов денежных средств. Также в принятом акте указывалось на коммерческое предназначение предоставляемой Кротовым В. И. в аренду недвижимости</p> <p>Кротов В. И. обратился в суд с административным иском о признании названного выше акта проверки незаконным.</p> <p>В обоснование своих требований заявитель ссылаясь на то, что по его мнению, денежные средства, которые он получал от сдачи принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещений являются не прибылью от предпринимательской деятельности, как было указано в протоколе, а - доходом от иной экономической деятельности, поскольку сдача в аренду принадлежащих ему нежилых помещений представляет собою реализацию его права на распоряжение этим имуществом.</p> <p><i>Укажите и раскройте признаки предпринимательской деятельности.</i></p> <p><i>Можно ли квалифицировать деятельность по сдаче нежилых помещений в аренду Кротова В. И. в качестве предпринимательской?</i></p> <p>Задание 2.</p> <p>Определить целесообразные условия реструктуризации ипотечного кредита для заемщика, попавшего в сложную жизненную ситуацию.</p> <p><i>Какими документами регламентируется данная процедура?</i></p>
	<p>2. Выявляет правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности.</p>	<p>Знать: основные виды правонарушений при осуществлении ипотечного кредитования и</p>	<p>Задание 1.</p> <p>ООО А выдало закладную ООО Б. ООО Б передало права по закладной кредитной организации по договору цессии. ООО А уведомили о смене кредитора путем простого извещения. ООО А отказывается исполнять долг по закладной до тех пор пока ему не будут</p>

		<p>проведения сделок с недвижимостью</p> <p>Уметь: правильно квалифицировать правонарушения при осуществлении ипотечного кредитования и проведения сделок с недвижимостью.</p>	<p>представлены документы, подтверждающие полномочия кредитной организации по закладной. Кредитная организация считает, что ООО А не вправе требовать предъявления каких-либо документов, удостоверяющих смену кредитора по закладной, если ему надлежащим образом известили об этом.</p> <p><i>Кто прав в данном споре?</i></p> <p>Задание 2.</p> <p>На основании ходатайства, поданного ОАО «РЖД», орган исполнительной власти принял решение об изъятии земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «Рост».</p> <p>Решение об изъятии земельного участка было направлено правообладателю по адресу, указанному в ЕГРЮЛ в качестве места нахождения юридического лица.</p> <p>В связи с отсутствием ООО «Рост» по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, адресат уведомление об изъятии не получил и пропустил срок обжалования решения об изъятии.</p> <p><i>Предусмотрено ли гражданским законодательством такое основание прекращения права собственности на земельный участок, как изъятие для государственных и муниципальных нужд?</i></p> <p><i>Вправе ли орган исполнительной власти принимать решение об изъятии земельного участка на основании ходатайства, поданного организацией, являющейся естественной монополией для размещения на изымаемом земельном участке объекта инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования?</i></p>
--	--	---	--

	<p>3. Дает юридически обоснованные предложения по преодолению и устранению правонарушений при осуществлении предпринимательской деятельности.</p>	<p>Знать: нормативно-правовую базу и сформировавшуюся судебную практику в области регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости</p> <p>Уметь: оказывать юридическую помощь в области регулирования общественных отношений в сфере ипотечного кредитования и обеспечения функционирования рынка недвижимости.</p>	<p>Задание 1.</p> <p><i>Проанализируйте судебную практику:</i></p> <p>ООО Альфа и ООО Бета заключили договор аренды нежилого помещения, в отношении которого арбитражным судом установлен запрет на передачу в аренду. ООО Альфа подало иск о признании недействительным в соответствии со ст. 169 ГК РФ заключенного договора аренды нежилого помещения, а также о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде взыскания денежной суммы с ООО Бета в доход РФ.</p> <p>Позиция суда: заключение договора в нарушение установленного судом запрета не свидетельствует об антисоциальности сделки. Квалифицирующим признаком антисоциальной сделки является ее цель, т.е. достижение такого результата, который не просто не отвечает закону или нормам морали, а противоречит - заведомо и очевидно для участников гражданского оборота - основам правопорядка и нравственности.</p> <p>Задание 2.</p> <p>На основании анализа действующего законодательства дайте оценку урегулированности в Российской Федерации отношений в сфере обращения взыскания на недвижимое имущество, выступающее предметом залога.</p> <p><i>Предложите ваши варианты дальнейшего развития законодательства.</i></p>
--	---	---	--

Примерные вопросы для подготовки к зачету:

1. Понятие и сущность ипотеки и ипотечного кредитования
2. Понятие и признаки недвижимости. Виды недвижимости.
3. Правовой институт недвижимости и его место в системе современного российского права и в гражданском законодательстве.
4. Право собственности на недвижимое имущество.
5. Иные вещные права на недвижимое имущество.
6. Правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ.
7. Рынок недвижимости. Влияние экономики страны на рынок недвижимости.
8. Здания, сооружения как объекты недвижимости: понятие, виды, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.
9. Машино-места как объекты рынка недвижимости: понятие, особенности

государственной регистрации, особенности распоряжения.

10. Жилые помещения как объекты рынка недвижимости: понятие, виды, особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.

11. Здания, сооружения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности как объекты рынка недвижимости: особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.

12. Нежилые помещения как объекты рынка недвижимости: особенности государственной регистрации, особенности распоряжения.

13. Физические лица как субъекты рынка недвижимости.

14. Юридические лица как субъекты рынка недвижимости.

15. Оценщики, эксперты как субъекты рынка недвижимости.

16. Риэлтерская деятельность на рынке недвижимости.

17. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

18. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовой статус, состав органов.

19. Единый государственный реестр недвижимости: содержание, значение для правоотношений и экономической деятельности.

20. Государственный кадастровый учет: порядок ведения записей, значение реестра.

21. Порядок внесения записи в единый государственный реестр, значение и основания внесения записи.

22. Порядок исключения записи из государственного реестра, значение и основания исключения.

23. Понятие, цели и функции государственного регулирования в сфере недвижимости.

24. Порядок и основания предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

25. Ответственность органа регистрации прав, государственного регистратора.

26. Органы государственной власти, осуществляющие контрольные и надзорные функции на рынке недвижимости: состав органов, полномочия.

27. Особенности купли-продажи недвижимости, предприятий, порядок заключения договора, содержание договора.
28. Дарение недвижимого имущества: особенности, порядок заключения договора, содержание договора.
29. Долевое участие в строительстве: правовое регулирование, порядок заключения договора, содержания и особенности государственной регистрации.
30. Особенности совершения сделок на рынке недвижимости с обремененными объектами.

Примеры практико-ориентированных заданий

1. Между ПАО «Инвест» и ООО «Финанс» заключен договор аренды нежилого помещения. Согласно условиям договора аренды, способы оплаты определены либо в твердой денежной сумме, вносимой ежемесячно, либо выполнением работ средствами и силами арендатора (ООО «Финанс»), о чем арендатор обязан предоставить отчет с указанием стоимости затрат не позднее 5 числа месяца, следующего после выполненных работ. ООО «Дон» выполнило работы по улучшению имущества, однако отчет не предоставило. ПАО «Инвест» обратилось с требованием о внесении арендной платы в твердой денежной суммы. Арендатор возразил, указав, что данное обязательство является альтернативным, а значит право выбора способа оплаты по договору принадлежит арендатору и потребовало зачесть стоимость выполненных работ как оплату по договору.

1. *Допускает ли гражданское законодательство указанные в задании способы оплаты по договору аренды?*

2. *Кому принадлежит в данном случае право выбора способа исполнения обязательства?*

3. *Является ли нежилое помещение недвижимым имуществом?*

4. *Если бы в результате выполнения улучшений помещения данное помещения было реконструировано, прекратилось бы действия договора аренды?*

2. На основании ходатайства, поданного ПАО «МРСК», орган исполнительной власти принял решение об изъятии земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «Инвест». Решение об изъятии земельного участка было направлено правообладателю по адресу, указанному в ЕГРЮЛ в качестве места нахождения юридического лица. В связи с отсутствием ООО «Инвест» по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, адресат уведомление об изъятии не получил и пропустил срок обжалования решения об изъятии.

1. *Предусмотрено ли гражданским законодательством такое основание прекращения права собственности на земельный участок, как изъятие для государственных и муниципальных нужд?*

2. *Вправе ли орган исполнительной власти принимать решение об изъятии земельного участка на основании ходатайства, поданного организацией, являющейся естественной монополией для размещения на изымаемом земельном участке объекта инфраструктуры электроэнергетики?*

3. *Какой срок для обжалования решения об изъятии земельного участка для государственных нужд предусмотрен земельным законодательством?*

Соответствующие приказы, распоряжения ректората о контроле уровня освоения дисциплин и сформированности компетенций студентов

Приказ от 23.03.2017 г. №0557/о «Об утверждении Положения о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам бакалавриата и магистратуры в Финансовом университете» и приказы филиалов по данному вопросу.

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Сборники нормативных правовых актов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (в действующей редакции)

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (в действующей редакции)

3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)

4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)

5. Жилищный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)

6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в действующей редакции)

7. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в действующей редакции)

8. Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ"Об ипотечных ценных бумагах" (в действующей редакции)

9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (в действующей редакции)

Основная литература

10. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и

виды недвижимых вещей : учебное пособие для вузов / В. А. Алексеев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Юрайт, 2022. — 487 с. — (Высшее образование). — Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/493355> (дата обращения: 27.02.2023).— Текст: электронный

11. Афанасьев, И. В. Актуальные проблемы вещного права : учебное пособие для вузов / И. В. Афанасьев ; под редакцией Г. Ф. Ручкиной. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 161 с. — (Высшее образование). — Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/518304> (дата обращения: 27.02.2023).— Текст : электронный

Дополнительная литература

12. Николюкин, С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум : учебное пособие для вузов / С. В. Николюкин. — Москва : Юрайт, 2023. — 329 с. — (Высшее образование).— Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/519768> (дата обращения: 27.02.2023).— Текст : электронный

13. Лазарова Л.Б. Ипотечное жилищное кредитование и страхование: учебное пособие /Л.Б Лазарова, Ф.А. Каирова. - Москва: Прометей, 2019. - 186 с. – ЭБС Лань. - URL: <https://e.lanbook.com/book/121566> (дата обращения: 27.02.2023). - Текст: электронный.

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины:

1. <http://www.duma.gov.ru> – Официальный сайт Государственной Думы РФ.
2. <http://www.government.ru> – Официальный сайт Правительства РФ.
3. <http://www.kremlin.ru/sdocs/themes.shtml> – Официальный сайт Президента Российской Федерации.
4. <http://www.pravo.eup.ru> – «Юридическая электронная библиотека».
5. Верховный Суд РФ - <http://www.supcourt.ru>;
6. Российская газета - <http://www.rg.ru>;
7. Библиотечно-информационный комплекс Финуниверситета (электронная библиотека, ресурсы на русском языке):

http://www.library.fa.ru/res_mainres.asp?cat=rus

8. Библиотечно-информационный комплекс Финуниверситета (электронная библиотека, ресурсы на иностранных языках):

http://www.library.fa.ru/res_mainres.asp?cat=en

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

<p>Положение о реферате, эссе, контрольной работе, домашнем творческом задании студента по дисциплине (модулю)</p> <p>Методическое обеспечение дисциплины на Информационно-образовательном портале</p> <p>Обеспечение дисциплины на Форуме ИОП</p>	<p>http://www.fa.ru/univer/DocLib/Организация%20учебного%20процесса/Нормативные%20документы%20по%20самостоятельной%20работеПриказ%20№0611_о%20от%2001.04.2014.PDF</p> <p>https://portal.fa.ru/Catalog?MenuId=Catalog</p> <p>https://portal.fa.ru/Www/phpBB/viewforum.php?f=86</p>
<p>Методические указания по выполнению контрольной работы</p>	<p>Контрольная работа является одной из форм текущего контроля успеваемости студентов по дисциплине «Правовые основы управления недвижимостью». Целью контрольной работы является оценка качества усвоения студентами наиболее важных тем дисциплины «Правовые основы управления недвижимостью».</p> <p>В рамках подготовки к контрольной работе студент должен ознакомиться с содержанием учебной литературы, конспектом лекций, нормативными правовыми актами и судебной практикой.</p> <p>Контрольная работа выполняется в учебной аудитории по вариантам и включает в себя задания теоретического характера.</p> <p>Студент в содержании контрольной работы в рамках выполнения теоретического задания должен отразить понимание сущности поставленных вопросов и всесторонне их осветить. Изложение материала должно быть логичным, без повторений, содержать обобщения и выводы по поставленному вопросу. Все основные положения должны быть убедительно аргументированы.</p> <p>Встречающиеся в научной литературе различные точки зрения по рассматриваемым вопросам предпочтительно отразить в контрольной работе и обосновать собственную позицию. В необходимых случаях должен быть проведен анализ соответствующего нормативно-правового материала.</p>

11. Перечень информационных технологий, используемых при

осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости).

11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:

1. Windows, Microsoft Office.
2. Антивирус Kaspersky

11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Справочная правовая система «Консультант Плюс»: www.consultant.ru
2. Справочная правовая система «Гарант»: www.garant.ru
3. Электронная энциклопедия: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Wiki>
4. Система комплексного раскрытия информации «СКРИН»: <http://www.skrin.ru/>

11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации

Указанные средства не используются.

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

Материально-техническая база, которой располагает Финансовый университет: аудиторный фонд, компьютерные классы, библиотека Финансового университета и др.; ПК, интернет, справочники.