

Оценочные материалы промежуточной аттестации

ПРАВОВО НЕДВИЖИМОСТИ

Код, направление подготовки	40.04.01 «Юриспруденция»
Направленность (профиль)	Юридическое консультирование и представительство. Правовое обеспечение безопасности граждан и бизнеса
Форма обучения	заочная
Кафедра-разработчик	Гражданско-правовых дисциплин и трудового права
Выпускающая кафедра	Уголовного права и процесса

Типовые задания для контрольной работы

1. 12 марта 2017 г. Семкин и Каташин заключили договор купли-продажи квартиры. Заключая договор, они устно в присутствии риелтора договорились о том, что на следующий день в 10 часов они встретятся у дверей органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с сделок с ним, с тем чтобы осуществить подачу документов, необходимых для государственной регистрации.

Однако, явившись на следующий день в оговоренное место, Каташин (покупатель) так и не встретил там продавца или его представителя. Каташин неоднократно звонил Семкину по телефону. Семкин сначала отвечал, что он болеет и сможет подать документы только через неделю, потом — что у него захворал дядя в Мурманске и ему надо срочно к нему съездить, а в дальнейшем не подходил к телефону.

До 14 мая 2017 г. Семкин так и не подал документы, необходимые для государственной регистрации сделки и перехода права собственности, в орган, осуществляющий такую регистрацию.

В связи с этим Каташин обратился в суд с иском об обязанности продавца: подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о государственной регистрации договора купли-продажи квартиры, заявление о регистрации перехода права собственности к продавцу, а также иные документы, необходимые для регистрации сделки и перехода права, а также передать квартиру покупателю с подписанием акта приема-передачи (в связи с тем, что без этого акта регистрация не может быть осуществлена).

Возражая против иска, Семкин утверждал, что в период, пока он по разным причинам не мог подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию, документы, необходимые для такой регистрации, рыночная цена его квартиры резко выросла (на 10%), чего ни он, ни его риелтор не могли предвидеть на момент подписания договора. Семкин доказал, что цены на другие квартиры в этот период также неожиданно выросли, а потому суммы, которую он выручил бы от продажи квартиры Каташину, не хватило бы ему на приобретение «альтернативной» квартиры в другом районе (поближе к пожилой маме), куда он собирался переехать. Исходя из этого он заявил встречный иск к Каташину о расторжении договора купли-продажи в связи с существенно изменившимися условиями. Как подчеркивал Семкин, при расторжении договора у него не будет никаких долгов перед покупателем, поскольку покупная цена за квартиру еще не была уплачена (согласно условиям договора она подлежала уплате в течение трех дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к покупателю).

Дайте юридическое заключение по ситуации с использованием цифровых технологий и открытых ресурсов, проявляя способность применять нормативные правовые акты, в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью.

Типовые задания для зачета

Аттестационное испытание состоит из двух частей:

- ответа на один теоретический вопрос;
- решения одной ситуационной задачи.

Типовые вопросы к зачету:

1. Понятие и признаки недвижимости. Виды недвижимости.
2. Отнесение отдельных видов имущества к недвижимому: судебная практика.
3. Предприятие как недвижимый комплекс. Единый недвижимый комплекс.
4. Единый государственный реестр недвижимости: общая характеристика.
5. Общий порядок кадастрового учета недвижимого имущества и регистрации прав на него.
6. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права.
7. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи о невозможности государственной регистрации прав без личного участия правообладателя.
8. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости записи о наличии правопритязаний, прав требований в отношении зарегистрированного права.
9. Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество.
10. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество.
11. Право общей собственности на недвижимое имущество.
12. Защита прав собственников недвижимости посредством виндикационного иска.
13. Защита прав собственников недвижимости посредством негаторного иска.
14. Защита прав собственников недвижимости посредством иска о признании права собственности или о признании права отсутствующим.
15. Ипотека: основания возникновения, предмет, стороны. Прекращение ипотеки.
16. Договор об ипотеке.
17. Обращение взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенной недвижимости.
18. Договор купли-продажи недвижимости: предмет, содержание.
19. Договор купли-продажи недвижимости: заключение, изменение, расторжение.
20. Договор аренды недвижимости: предмет, содержание.
21. Договор аренды недвижимости: порядок заключения, изменения, расторжения.

Типовые ситуационные задачи для зачета:

1. Некоммерческое партнерство приобрело в собственность несколько помещений на третьем этаже офисного здания, -принадлежащего ООО «Плаза». В результате конфликта между руководителями собственник здания потребовал от партнерства заключить договор аренды для использования автостоянки, вестибюля, лифтов, лестниц, а также помещений общего пользования в здании. Получив отказ, собственник аннулировал пропуски всех сотрудников партнерства. запретив им посещать здание.

2. В соответствии с договором займа, заключенным между Чудовым и Рысиным, последний получил в долг 150 тыс. рублей от Чудова. Для обеспечения возврата долга был заключен договор о залоге. Предметом залога являлся жилой дом, зарегистрированный в Федеральной регистрационной службе на имя Чудова. Договоры

займа и залога заключены в письменной форме, однако договор о залоге не был зарегистрирован. Не получив своевременно сумму долга, Рысин обратился в суд с требованием об обращении взыскания на заложенный дом. В суд поступило заявление жены Рысина, которая заявила, что дом был построен во время брака и поэтому является совместно нажитым имуществом. Согласие на залог принадлежащей ей части дома она не давала.

Какие требования установлены законодательством на совершение сделок по распоряжению недвижимым имуществом, находящимся в общей совместной собственности супругов? При наличии каких условий договор о залоге объектов общей совместной собственности может быть признан недействительным?

Разрешите спор.