

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцая Методий Шарлович

Должность: Ректор

Дата подписания: 22.11.2020 13:06:49

Уникальный программный ключ:

236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a382519fa4304cc

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**имени академика М.Д. Миллионщикова**

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый проректор

И.Г. Гайрабеков



2021 \_\_ г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

ДИСЦИПЛИНЫ

**«ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И СТРАХОВАНИЕ»**

**Направление подготовки**

08.03.01 Строительство

**Направленность (профиль)**

**«Экспертиза и управление недвижимостью»**

**Год начала подготовки**

2021

**Квалификация**

Бакалавр

Грозный – 2021

## 1. Цели и задачи дисциплины

Цель преподавания дисциплины «Операции с недвижимостью и страхование» обучить студентов основным понятиям и практическим навыкам при совершении операций с объектами недвижимости и их страховании.

Основные задачи изучения дисциплины:

- формирование у студентов профессиональных знаний и умений по подготовке и совершению операций с объектами недвижимости и их страхованию;
- обеспечение понимания специфики договорных отношений в области недвижимости;
- формирование представления о системе страхования в области недвижимости;
- обеспечение понимания специфики отдельных видов сделок с недвижимостью, их положительных аспектов и недостатков и создание основы для применения полученных знаний при принятии решений в отношении использования объектов недвижимости.

## 2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к профессиональному циклу дисциплины по выбору. Для изучения курса требуется знание: исследование рынка недвижимости. В свою очередь, данный курс, помимо самостоятельного значения, является предшествующей дисциплиной для курсов оценка недвижимости, экономика недвижимости.

## 3. Требования к уровню освоения содержания дисциплины

Таблица 1

Код по ФГОС	Индикаторы достижения	Планируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВ)
<b>Профессиональные</b>		
<b>ОПК-3</b>	<b>ОПК-3.2.</b> Выбор метода или методики решения задачи профессиональной деятельности	<b>Знать:</b> основные сделки и операции с недвижимостью. <b>Уметь:</b> составить пакет основных документов при совершении операции с недвижимостью. <b>Владеть:</b> навыками совершения сделок и уметь отличить действительную сделку от мнимой.
<b>ПК-1</b>	<b>ПК-1.2.</b> Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации	<b>Знать:</b> основные нормативные документы по сделкам с недвижимостью, общие положения о сделках с недвижимостью и их государственной регистрации, экономическую сущность страхования, основные страховые риски и виды страхования. <b>Уметь:</b> оценивать правильность управленческих решений, связанных со страхованием и сделками с недвижимостью, с учетом правового регулирования данных правоотношений; <b>Владеть:</b> методами использования нормативно-правовых документов в сделках с недвижимостью.

#### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 2

Вид учебной работы	Всего часов/ зач.ед.		Семестры	
	ОФО	ЗФО	6	7
			ОФО	ЗФО
<b>Контактная работа (всего)</b>	<b>48/1,3</b>	<b>12/0,3</b>	<b>48</b>	<b>12</b>
В том числе:				
Лекции	32/0,9	6/0,16	32	6
Практические занятия	16/0,4	6/0,16	16	6
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	<b>60/1,7</b>	<b>96/2,7</b>	<b>60</b>	<b>96</b>
В том числе:				
Рефераты	18/0,5	24/0,7	18	24
Подготовка к практическим занятиям	18/0,5	36/1	18	36
Подготовка к зачету	24/0,7	36/1	24	36
<b>Вид отчетности</b>	-	-	<b>зачет</b>	<b>зачет</b>
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ВСЕГО в часах</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
	<b>ВСЕГО в зач. единицах</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

#### 5. Содержание дисциплины

##### 5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 3

№ п/п	Наименование Раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы лабораторных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
1.	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом	2	-	1	3
2.	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	2	-	1	3
3.	Договор как правовая форма сделок с недвижимым имуществом	2	-	1	3
4.	Сделка купля-продажа объекта недвижимости	4	-	2	6
5.	Мена объекта недвижимости	2	-	1	3
6.	Дарение недвижимого имущества	2	-	1	3
7.	Наследование недвижимого имущества	2	-	1	3
8.	Аренда недвижимости	2	-	2	3
9.	Рента	2	-	1	3

**Продолжение таблицы 3**

<b>10.</b>	Операции с объектами недвижимости при приватизации государственного и муниципального имущества	4	-	1	5
<b>11.</b>	Особенности сделок с жилыми помещениями	2	-	1	3
<b>12.</b>	Ипотека. Понятие залога недвижимости	4	-	2	6
<b>13.</b>	Страхование недвижимости	2	-	1	3
	<b>Всего</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>48</b>

**5.2 Лекционные занятия**

**Таблица 4**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела дисциплины</b>	<b>Содержание раздела</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1.	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом	Понятие операции (сделки) с недвижимым имуществом. Основание сделки. Признаки ничтожности сделки. Виды сделок. Классификация сделок. Ложные сделки с недвижимостью. Форма сделок с объектами недвижимости. Совершение сделок на основании договорных отношений и по доверенности
2.	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Особенности регистрации отдельных видов имущества. Свидетельство о регистрации прав собственности на недвижимое имущество
3.	Договор как правовая форма сделок с недвижимым имуществом	Принципы и функции договора. Виды договоров: предпринимательские, оказания возмездных услуг, передачи прав на недвижимость. Структура договоров по сделкам с недвижимым имуществом: требования к общей части, предмет, содержание, дополнительные условия договора. Исполнение договора и ответственность сторон по договору. Изменение и расторжение договора. Особенности отдельных договоров: об отчуждении недвижимого имущества, о совершении сделок с земельными участками и др.
4	Сделка купли-продажа объекта недвижимости	Основные цели и условия сделки купли-продажи. Субъекты и объекты сделки. Существенные условия сделки. Последствия нарушения обязательства сторонами договора купли-продажи объекта недвижимости. Налоги, возникающие при совершении сделки купли-продажи объекта недвижимости
5.	Мена объекта недвижимости	Основная характеристика сделки мены. Существенные условия договора мены недвижимости. Установление стоимости обмениваемых помещений и доплаты при совершении сделки мены

6.	Дарение недвижимого имущества	Определение сделки дарения. Особенности сделки. Запрещающие и ограничивающие условия совершения сделки дарения. Дарение имущества, находящегося в совместной форме собственности. Особенности налогообложения сделок дарения недвижимого имущества
7.	Наследование недвижимого имущества	Возникновение права собственности на недвижимое имущество в результате наследования. Наследование по закону. Наследование по завещанию. Наследование отдельных видов имущества. Ответственность наследников по долгам наследодателя. Охрана и управление наследственным имуществом. Особенности налогообложения наследуемого имущества.

Продолжение таблицы 4

8.	Аренда недвижимости	Понятие и функции аренды недвижимости. Принципы аренды недвижимости. Виды аренды и формы арендных договоров. Права и обязанности сторон по договору аренды недвижимого имущества. Экономический аспект аренды недвижимости: состав и функции арендной платы. Аренда как форма приватизации государственного имущества: аренда предприятия, выкуп арендного предприятия. Особенности аренды отдельных видов недвижимости. Продажа прав аренды.
9.	Рента	Понятие ренты. Виды ренты. Особенности договора ренты. Пожизненное содержание с иждивением как разновидность ренты
10.	Операции с объектами недвижимости при приватизации государственного и муниципального имущества	Принципы и функции приватизации государственного и муниципального имущества. Способы приватизации государственного и муниципального имущества. Продажа государственного имущества на аукционе. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах.
11.	Особенности сделок с жилыми помещениями	Приватизация и деприватизация жилых помещений. Порядок купли-продажи жилых помещений. Особенности обмена жилья. Дарение и наследование жилья. Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений. Перевод жилых помещений в нежилой фонд
12.	Ипотека. Понятие залога недвижимости	Понятие залога недвижимости. Ипотека. Виды ипотеки. Ипотечное кредитование. Договор ипотеки: предмет, содержание, особенности. Понятие и суть залога недвижимости. Особенности договора кредитования с использованием залога недвижимости. Особенности ипотеки отдельных объектов недвижимости: зем. участков, жилья, незавершенного строительства. Организация и заключение сделки с использованием залогового кредитования
13.	Страхование недвижимости	Экономическая сущность страхования объектов недвижимости. Принципы и функции страхования. Объекты и субъекты страхования. Договор страхования. Классификация рисков при страховании. Основные методы оценки рисков: Системы страхования объектов недвижимости. Особенности страхования отдельных объектов недвижимости: незавершенного строительства, имущества промышленных предприятий, переданных в залог.

### 5.3. Лабораторные занятия

Лабораторные занятия не предусмотрены.

### 5.4. Практические (семинарские) занятия

Таблица 5

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	2	3
1.	Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом	Основы гражданского правоотношения с недвижимым имуществом.
2.	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Государственная регистрация: общие положения, процедура и порядок проведения.
3.	Договор как правовая форма сделок с недвижимым имуществом	Операции с недвижимостью: виды и правовое обеспечение. Особенности осуществления сделок с землей. Налогообложение. Расчет платы за пользование землей.
4.	Сделка купля-продажа объекта недвижимости	Составление и оценка договора купли продажи жилых помещений. Документообеспечение сделок. Купля-продажа предприятия как имущественного комплекса.
5.	Мена объекта недвижимости	Составление и оценка договора обмена и мены
6.	Дарение недвижимого имущества	Составление и оценка договора дарения жилья
7.	Наследование недвижимого имущества	Составление и оценка договора наследования жилья
8.	Аренда недвижимости	Способы определения размера арендной платы. Формирование эксплуатационных затрат. Документооборот при аренде.
9.	Рента	Рента: определение цены выкупа постоянной ренты.
10.	Операции с объектами недвижимости при приватизации государственного и муниципального имущества	Составление договоров по оформлению недвижимости в собственность
11.	Особенности сделок с жилыми помещениями	Опрос лекционного материала Тест по теме
12.	Ипотека. Понятие залога недвижимости	Ипотека. Понятие денег во времени. 6 функций сложного процента: накопленная сумма денежной единицы, текущая стоимость единицы, накопление единицы за период.
13.	Страхование недвижимости	Основные направления страхования недвижимости. Расчет страхового возмещения в различных системах страховой ответственности. Составление договора страхования недвижимости

## **6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине**

### **6.1 Практические задания на самостоятельную подготовку к практическим занятиям**

*Образец задания:*

#### **Практическое задание**

**Задача 1.** Страховая оценка объекта страхования – 20 млн руб. Страховая сумма – 12 млн руб. Объект застрахован по системе пропорциональной ответственности. В результате страхового случая объекту был причинен ущерб в размере 5 млн руб. Определить сумму страхового возмещения, которую страховщик выплатит страхователю.

#### **Решение**

Страховое обеспечение = Страховая сумма / Страховая оценка

Страховое обеспечение =  $12 / 20 = 0,6$

Возмещение =  $5 \times 0,6 = 3$  млн руб.

**Задача 2.** Страховая оценка объекта страхования – 100 млн руб. Страховая сумма – 80 млн руб. Объект застрахован по системе первого риска. Безусловная франшиза – 2,5% от страховой суммы. В результате страхового случая был причинен ущерб в размере 63 млн руб. Определить сумму страхового возмещения, которую страховщик выплатит страхователю.

#### **Решение**

Франшиза =  $80 \times 2,5\% = 2$  млн руб.

Возмещение =  $63 - 2\ 000 = 61$  млн руб.

### **6.2. Перечень тем для подготовки рефератов**

1. Понятие, виды и особенности правового режима недвижимого имущества.
2. Правовой режим кондоминиумов.
3. Предприятие как особый вид недвижимого имущества и его правовой режим.
4. Правовые особенности государственной регистрации отдельных видов недвижимого имущества и сделок с ним.
5. Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Договор купли-продажи зданий и сооружений.
7. Договор купли-продажи предприятия.
8. Правовое регулирование продажи государственных предприятий-должников.
9. Особенности продажи предприятий при банкротстве в процессе внешнего управления и в рамках конкурсного производства.
10. Особенности сделок с жилыми помещениями.
11. Договор купли-продажи жилого помещения.
12. Особенности продажи жилых помещений в порядке исполнения судебных решений.
13. Договор дарения недвижимости.
14. Договор мены недвижимости.
15. Договор постоянной ренты.
16. Договор пожизненной ренты.
17. Договоры пожизненного содержания с иждивением.
18. Договор аренды зданий и сооружений.
19. Арендная плата и срок в договоре аренды недвижимости.
20. Договор аренды предприятия.
21. Договор социального найма жилого помещения.
22. Договор коммерческого найма жилого помещения.
23. Правовой режим нанимателей и временных жильцов.
24. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.

25. Особенности заключения договора об ипотеке.
26. Права и обязанности сторон по договору об ипотеке.
27. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество.
28. Особенности ипотеки жилых помещений.
29. Особенности ипотеки земельных участков.

### **Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы студентов:**

1. Абакумов Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 1. Управленческие решения по операциям с недвижимостью [Электронный ресурс]: Учебное пособие/ Абакумов Р.Г., Чеченина И.В. – Электрон. текстовые данные. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014. – 121 с. – Режим доступа: <http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=49714>

2. Абакумов Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 2. Страхование [Электронный ресурс]: Учебное пособие/ Абакумов Р.Г., Чеченина И.В. – Электрон. текстовые данные. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014. – 208 с. – Режим доступа: <http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=49715>

3. Калмыкова, Е.Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова. – Томск: ТПУ, 2011. – 139 с. Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru/?q=node/279>

## **7. Оценочные средства**

### **7.1. Вопросы к первой рубежной аттестации**

1. Понятие недвижимого имущества в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации. Основные характеристики объекта недвижимости.
2. Рынок недвижимости, его функции и классификация.
3. Понятие операции (сделки) с недвижимым имуществом. Основание сделки. Признаки ничтожности сделки.
4. Виды сделок. Классификация сделок. Ложные сделки с недвижимостью. Форма сделок с объектами недвижимости.
5. Совершение сделок на основании договорных отношений и по доверенности.
6. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Особенности регистрации отдельных видов имущества.
8. Основные цели и условия сделки купли-продажи. Субъекты и объекты сделки. Существенные условия сделки. Последствия нарушения обязательства сторонами договора купли-продажи объекта недвижимости.
9. Налоги, возникающие при совершении сделки купли-продажи объекта недвижимости.
10. Виды налогов и сборов по уровням государственного управления.
11. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество организаций.
12. Основная характеристика сделки мены. Существенные условия договора мены недвижимости.
13. Установление стоимости обмениваемых помещений и доплаты при совершении сделки мены.
14. Определение сделки дарения. Особенности сделки. Запрещающие и ограничивающие условия совершения сделки дарения.
15. Дарение имущества, находящегося в совместной форме собственности. Особенности налогообложения сделок дарения недвижимого имущества.

## 7.2. Вопросы ко второй рубежной аттестации

1. Возникновение права собственности на недвижимое имущество в результате наследования. Наследование по закону. Наследование по завещанию.
2. Ответственность наследников по долгам наследодателя. Охрана и управление наследственным имуществом.
3. Особенности налогообложения наследуемого имущества. Особенности налогообложения при сделке дарения.
4. Понятие и функции аренды недвижимости. Принципы аренды недвижимости. Виды аренды и формы арендных договоров.
5. Права и обязанности сторон по договору аренды недвижимого имущества. Экономический аспект аренды недвижимости: состав и функции арендной платы.
6. Понятие ренты. Виды ренты.
7. Особенности договора ренты. Пожизненное содержание с иждивением как разновидность ренты.
8. Принципы и функции приватизации государственного и муниципального имущества. Способы приватизации государственного и муниципального имущества. Порядок приватизации.
9. Продажа государственного имущества на аукционе. Компетенция государственных органов в сфере управления государственной собственностью.
10. Порядок разграничения государственной собственности. Основные принципы разграничения государственной собственности.
11. Понятие залога недвижимости. Ипотека. Виды ипотеки. Ипотечное кредитование.
12. Договор ипотеки: предмет, содержание, особенности. Особенности договора кредитования с использованием залога недвижимости.
13. Виды залогов: твердый залог и залог прав. Механизм ипотечного кредитования.
14. Экономическая сущность страхования объектов недвижимости. Принципы и функции страхования. Объекты и субъекты страхования.
15. Договор страхования. Риски. Системы страхования объектов недвижимости. Особенности страхования отдельных объектов недвижимости.

*Образец билета рубежной аттестации*

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**Институт строительства, архитектуры и дизайна**  
Группа \_\_\_\_\_ Семестр \_\_\_\_\_

**Дисциплина** Операции с недвижимостью и страхование

**Кафедра** «Экспертиза, управление недвижимостью и теплогазоснабжение»

1. Особенности налогообложения наследуемого имущества. Особенности налогообложения при сделке дарения.
2. Понятие и функции аренды недвижимости. Принципы аренды недвижимости. Виды аренды и формы арендных договоров.
3. Совершение сделок на основании договорных отношений и по доверенности.

Подпись преподавателя \_\_\_\_\_ Подпись зав. кафедрой \_\_\_\_\_

## 7.2. Вопросы к зачету

1. Понятие недвижимого имущества в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации. Основные характеристики объекта недвижимости.
2. Рынок недвижимости, его функции и классификация.
3. Понятие операции (сделки) с недвижимым имуществом. Основание сделки. Признаки ничтожности сделки.
4. Виды сделок. Классификация сделок. Ложные сделки с недвижимостью. Форма сделок с объектами недвижимости.
5. Совершение сделок на основании договорных отношений и по доверенности.
6. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Особенности регистрации отдельных видов имущества.
8. Основные цели и условия сделки купли-продажи. Субъекты и объекты сделки. Существенные условия сделки. Последствия нарушения обязательства сторонами договора купли-продажи объекта недвижимости.
9. Налоги, возникающие при совершении сделки купли-продажи объекта недвижимости.
10. Виды налогов и сборов по уровням государственного управления.
11. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество организаций.
12. Основная характеристика сделки мены. Существенные условия договора мены недвижимости.
13. Установление стоимости обмениваемых помещений и доплаты при совершении сделки мены.
14. Определение сделки дарения. Особенности сделки. Запрещающие и ограничивающие условия совершения сделки дарения.
15. Дарение имущества, находящегося в совместной форме собственности. Особенности налогообложения сделок дарения недвижимого имущества.
16. Возникновение права собственности на недвижимое имущество в результате наследования. Наследование по закону. Наследование по завещанию.
17. Ответственность наследников по долгам наследодателя. Охрана и управление наследственным имуществом.
18. Особенности налогообложения наследуемого имущества. Особенности налогообложения при сделке дарения.
19. Понятие и функции аренды недвижимости. Принципы аренды недвижимости. Виды аренды и формы арендных договоров.
20. Права и обязанности сторон по договору аренды недвижимого имущества. Экономический аспект аренды недвижимости: состав и функции арендной платы.
21. Понятие ренты. Виды ренты.
22. Особенности договора ренты. Пожизненное содержание с иждивением как разновидность ренты.
23. Принципы и функции приватизации государственного и муниципального имущества. Способы приватизации государственного и муниципального имущества. Порядок приватизации.
24. Продажа государственного имущества на аукционе. Компетенция государственных органов в сфере управления государственной собственностью.
25. Порядок разграничения государственной собственности. Основные принципы разграничения государственной собственности.
26. Понятие залога недвижимости. Ипотека. Виды ипотеки. Ипотечное кредитование.
27. Договор ипотеки: предмет, содержание, особенности. Особенности договора кредитования с использованием залога недвижимости.
28. Виды залогов: твердый залог и залог прав. Механизм ипотечного кредитования.

29. Экономическая сущность страхования объектов недвижимости. Принципы и функции страхования. Объекты и субъекты страхования.
30. Договор страхования. Риски. Системы страхования объектов недвижимости. Особенности страхования отдельных объектов недвижимости.

*Образец билета к зачету*

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

**БИЛЕТ №1**

**Институт** Строительства, архитектуры и дизайна  
**Дисциплина** Операции с недвижимостью и страхование  
**специальность** ЭУН      **семестр** 6

1. Особенности договора ренты. Пожизненное содержание с иждивением как разновидность ренты.
2. Принципы и функции приватизации государственного и муниципального имущества. Способы приватизации государственного и муниципального имущества. Порядок приватизации.
3. Продажа государственного имущества на аукционе. Компетенция государственных органов в сфере управления государственной собственностью.
- 4.

**УТВЕРЖДАЮ**

Зав. кафедрой «ЭУНиТГ» \_\_\_\_\_

В.Х. Хадисов

Составитель \_\_\_\_\_

З.Р. Алирова

**7.3. Текущий контроль**

**Образец текущего контроля**

**Тема: «Сделка купли-продажа объекта недвижимости»**

**Задача 1. Купля-продажа.** Никитин продал Костину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Костин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него. Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Костиным денежную сумму они готовы вернуть.

Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок?

**Задача 2.** Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых

стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреба и подвалы.

Подлежит ли иск Шарова удовлетворению?

### **Тема: «Аренда недвижимости»**

#### **Задача 1.**

**Рента.** Носов заключил с АО «Стройинвест» договор пожизненной ренты, безвозмездно передав АО под выплату ренты свою квартиру. Получателями ренты в договоре были указаны сам Носов и его супруга. Общий размер ренты был установлен на уровне 10 МРОТ в месяц. После смерти Носова его жена и АО договорились об уменьшении суммы ренты до 5 МРОТ. Через год АО заявило о своем намерении выкупить ренту и выплатило Носовой сумму, эквивалентную 60 МРОТ. Носова приняла деньги, но вскоре обратилась в суд с иском о расторжении договора ренты, возврате квартиры и возмещении убытков. На суде Носова пояснила, что договором не была предусмотрена возможность выкупа ренты, поэтому договор между сторонами остается в силе. Полученная ею сумма в 60 МРОТ является рентой, которую она получила бы, если бы не согласилась на уменьшение размера ренты. Кроме того, полученные ею деньги уже потрачены, поэтому она не может их вернуть. Представитель АО заявил, что уменьшение размера ренты с 10 до 5 МРОТ оформлено дополнительным соглашением сторон и удостоверено нотариусом, следовательно, оно юридически действительно. Что же касается права на выкуп ренты, то оно в общем виде предусмотрено в ГК, поэтому его необязательно указывать в самом договоре. Кроме того, Носова приняла предложенную ей выкупную цену, согласившись тем самым с выкупом ренты.

Решите дело.

#### **Задача 2.**

**Аренда.** Орган по управлению госимуществом передал в аренду ООО «Лаванда» нежилое помещение в отдельно стоящем здании сроком на 5 лет. Через год право заключить договор аренды сроком на 25 лет было продано на торгах акционерному обществу «Кальвадос». Последнее при размещении в здании обнаружило наличие в нем другого арендатора и потребовало у ООО «Лаванда» уплачивать арендную плату в увеличенном размере или освободить занимаемое помещение. ООО «Лаванда», в свою очередь, отказалось выполнить требования АО «Кальвадос» и обратилось в арбитражный суд с требованием о признании торгов по продаже прав заключить договор аренды недействительными. Решите дело.

**7.4. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах и формирования, описание шкалы оценивания**

**Таблица 7**

Планируемые результаты освоения компетенции	Критерии оценивания результатов обучения		Наименование оценочного средства
	менее 41 баллов (не зачтено)	61-80 баллов (зачтено)	
<b>ОПК-3.2.</b> Выбор метода или методики решения задачи профессиональной деятельности			
<b>Знать:</b> основные сделки и операции с недвижимостью.	Фрагментарные знания	Сформированные систематические знания	<i>Решение практических заданий, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов</i>
<b>Уметь:</b> составить пакет основных документов при совершении операции с недвижимостью.	Частичные умения	Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> навыками совершения сделок и уметь отличить действительную сделку от мнимой.	Частичное владение навыками	Успешное и систематическое применение навыков	
<b>ПК-1.2.</b> Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации			
<b>Знать:</b> основные нормативные документы по сделкам с недвижимостью, общие положения о сделках с недвижимостью и их государственной регистрации, экономическую сущность страхования, основные страховые риски и виды страхования.	Фрагментарные знания	Сформированные систематические знания	<i>Решение практических заданий, тестовые задания, билеты рубежных аттестаций, темы рефератов</i>
<b>Уметь:</b> оценивать правильность управленческих решений, связанных со страхованием и сделками с недвижимостью, с учетом правового регулирования данных правоотношений;	Частичные умения	Сформированные умения	
<b>Владеть:</b> методами использования нормативно-правовых документов в сделках с недвижимостью	Частичное владение навыками	Успешное и систематическое применение навыков	

## **8. Особенности реализации дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

Для осуществления процедур текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся созданы фонды оценочных средств, адаптированные для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья и позволяющие оценить достижение ими запланированных в основной образовательной программе результатов обучения и уровень сформированности всех компетенций, заявленных в образовательной программе. Форма проведения текущей аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.). При тестировании для слабовидящих студентов используются фонды оценочных средств с укрупненным шрифтом. На экзамен приглашается сопровождающий, который обеспечивает техническое сопровождение студенту. При необходимости студенту-инвалиду предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на экзамене (или зачете). Обучающиеся с ограниченными возможностями здоровья и обучающиеся инвалиды обеспечиваются печатными и электронными образовательными ресурсами (программы, учебные пособия для самостоятельной работы и т.д.) в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

1) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья **по зрению:**

- **для слепых:** задания для выполнения на семинарах и практических занятиях оформляются рельефно-точечным шрифтом Брайля или в виде электронного документа, доступного с помощью компьютера со специализированным программным обеспечением для слепых, либо зачитываются ассистентом; письменные задания выполняются на бумаге рельефно-точечным шрифтом Брайля или на компьютере со специализированным программным обеспечением для слепых либо надиктовываются ассистенту; обучающимся для выполнения задания при необходимости предоставляется комплект письменных принадлежностей и бумага для письма рельефно-точечным шрифтом Брайля, компьютер со специализированным программным обеспечением для слепых;

- **для слабовидящих:** обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс; обучающимся для выполнения задания при необходимости предоставляется увеличивающее устройство; возможно также использование собственных увеличивающих устройств; задания для выполнения заданий оформляются увеличенным шрифтом;

2) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья **по слуху:**

- **для глухих и слабослышащих:** обеспечивается наличие звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования, при необходимости обучающимся предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования; предоставляются услуги сурдопереводчика;

- **для слепоглухих** допускается присутствие ассистента, оказывающего услуги тифлосурдопереводчика (помимо требований, выполняемых соответственно для слепых и глухих);

3) для лиц с тяжелыми нарушениями речи, глухих, слабослышащих лекции и семинары, проводимые в устной форме, проводятся в письменной форме;

4) для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, **имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата:**

- для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата, нарушениями двигательных

функций верхних конечностей или отсутствием верхних конечностей: письменные задания выполняются на компьютере со специализированным программным обеспечением или надиктовываются ассистенту; выполнение заданий (тестов, контрольных работ), проводимые в письменной форме, проводятся в устной форме путем опроса, беседы с обучающимся.

## **9. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

### **9.1. Учебная литература**

1. Абакумов Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 1. Управленческие решения по операциям с недвижимостью [Электронный ресурс]: Учебное пособие/ Абакумов Р.Г., Чеченина И.В. – Электрон. текстовые данные. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014. – 121 с. – Режим доступа: <http://www.bibliocomplector.ru/book/?id=49714> – ЭБС «IPRbooks»

2. Абакумов Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 2. Страхование [Электронный ресурс]: Учебное пособие/ Абакумов Р.Г., Чеченина И.В. – Электрон. текстовые данные. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014. – 208 с. – Режим доступа: <http://www.bibliocomplector.ru/book/?id=49715> – ЭБС «IPRbooks»

3. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: Учебное пособие/ Л.В. Аверина [и др.]. – Электрон. текстовые данные. – Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. – 184 с. – Режим доступа: <http://www.bibliocomplector.ru/book/?id=49888> – ЭБС «IPRbooks»

4. Калмыкова, Е.Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова. – Томск: ТПУ, 2011. – 139 с. Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru/?q=node/279> – ЭБС «IPRbooks»

### **9.2. Методические указания для освоения дисциплины (Приложение)**

## **10. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

### **10.1. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Аудиторные занятия проводятся в аудиториях института цифровой экономики и Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа 3-12 (УК №2 ФГБОУ ВО ГГНТУ, г. Грозный, пр. Кадырова, 30)

Аудитория на 24 посадочных мест оборудована специализированной учебной мебелью, переносной проектор BENQ, переносной экран, ноутбук, колонки Genius SP-S110.

Набор демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий

### **10.2. Помещения для самостоятельной работы**

Помещение для самостоятельной работы 2-13. Читальный зал библиотеки (УК №2 ФГБОУ ВО ГГНТУ, г. Грозный, пр. Кадырова, 30).

**Методические указания по освоению дисциплины  
«Операции с недвижимостью и страхование»**

**1. Методические указания для обучающихся по планированию и организации времени, необходимого для освоения дисциплины.**

Изучение рекомендуется начать с ознакомления с рабочей программой дисциплины, ее структурой и содержанием разделов (модулей), фондом оценочных средств, ознакомиться с учебно-методическим и информационным обеспечением дисциплины.

Дисциплина «Операции с недвижимостью и страхование» состоит из 13 связанных между собою тем, обеспечивающих последовательное изучение материала.

Обучение по дисциплине «Операции с недвижимостью и страхование» осуществляется в следующих формах:

1. Аудиторные занятия (лекции, практические занятия).
2. Самостоятельная работа студента (подготовка к лекциям, практическим занятиям, тестам/рефератам/, и иным формам письменных работ, выполнение, индивидуальная консультация с преподавателем).
3. Интерактивные формы проведения занятий (лекция-дискуссия и др. формы).

Учебный материал структурирован и изучение дисциплины производится в тематической последовательности. Каждому практическому занятию и самостоятельному изучению материала предшествует лекция по данной теме. Обучающиеся самостоятельно проводят предварительную подготовку к занятию, принимают активное и творческое участие в обсуждении теоретических вопросов, разборе проблемных ситуаций и поисков путей их решения. Многие проблемы, изучаемые в курсе, носят дискуссионный характер, что предполагает интерактивный характер проведения занятий на конкретных примерах.

Описание последовательности действий обучающегося:

При изучении курса следует внимательно слушать и конспектировать материал, излагаемый на аудиторных занятиях. Для его понимания и качественного усвоения рекомендуется следующая последовательность действий:

1. После окончания учебных занятий для закрепления материала просмотреть и обдумать текст лекции, прослушанной сегодня, разобрать рассмотренные примеры (10 – 15 минут).
2. При подготовке к лекции следующего дня повторить текст предыдущей лекции, подумать о том, какая может быть следующая тема (10 - 15 минут).
3. В течение недели выбрать время для работы с литературой в библиотеке (по 1 часу).
4. При подготовке к практическому занятию повторить основные понятия по теме, изучить примеры. Решая конкретную ситуацию, - предварительно понять, какой теоретический материал нужно использовать.

**2. Методические указания по работе обучающихся во время проведения лекций.**

Лекции дают обучающимся систематизированные знания по дисциплине, концентрируют их внимание на наиболее сложных и важных вопросах. Лекции обычно излагаются в традиционном или в проблемном стиле. Для студентов в большинстве случаев в проблемном стиле. Проблемный стиль позволяет стимулировать активную познавательную деятельность обучающихся и их интерес к дисциплине, формировать творческое мышление, прибегать к противопоставлениям и сравнениям, делать обобщения, активизировать внимание обучающихся путем постановки проблемных вопросов, поощрять дискуссию.

Во время лекционных занятий рекомендуется вести конспектирование учебного материала, обращать внимание на формулировки и категории, раскрывающие суть того или

иного явления, или процессов, выводы и практические рекомендации.

Конспект лекции лучше подразделять на пункты, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать вопросы плана лекции, предложенные преподавателям. Следует обращать внимание на акценты, выводы, которые делает преподаватель, отмечая наиболее важные моменты в лекционном материале замечаниями «важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек, подчеркивая термины и определения.

Целесообразно разработать собственную систему сокращений, аббревиатур и символов. Однако при дальнейшей работе с конспектом символы лучше заменить обычными словами для быстрого зрительного восприятия текста.

Работая над конспектом лекций, необходимо использовать не только основную литературу, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал преподаватель. Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит глубоко овладеть теоретическим материалом.

Тематика лекций дается в рабочей программе дисциплины.

### **3. Методические указания обучающимся по подготовке к практическим занятиям.**

На практических занятиях приветствуется активное участие в обсуждении конкретных ситуаций, способность на основе полученных знаний находить наиболее эффективные решения поставленных проблем, уметь находить полезный дополнительный материал по тематике семинарских занятий.

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к практическому занятию:

1. Ознакомление с планом практического занятия, который отражает содержание предложенной темы;

2. Проработать конспект лекций;

3. Прочитать основную и дополнительную литературу.

В процессе подготовки к практическим занятиям, необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной литературы. При всей полноте конспектирования лекции в ней невозможно изложить весь материал из-за лимита аудиторных часов. Поэтому самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной литературой, материалами периодических изданий и Интернета является наиболее эффективным методом получения дополнительных знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у студентов отношение к конкретной проблеме. Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса.

4. Ответить на вопросы плана практического занятия;

5. Проработать тестовые задания и задачи;

6. При затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю.

Результат такой работы должен проявиться в способности студента свободно ответить на теоретические вопросы практикума, выступать и участвовать в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильно выполнять практические задания и иные задания, которые даются в фонде оценочных средств дисциплины.

#### **4. Методические указания обучающимся по организации самостоятельной работы**

Цель дисциплины «Операции с недвижимостью и страхование» обучить студентов основным понятиям и практическим навыкам при совершении операций с объектами недвижимости и их страховании.

Самостоятельная работа обучающихся является важнейшим видом освоения содержания дисциплины, подготовки к практическим занятиям.

Сюда же относятся и самостоятельное углубленное изучение тем дисциплины. Самостоятельная работа представляет собой постоянно действующую систему, основу образовательного процесса и носит исследовательский характер.

Организация самостоятельной работы обучающихся ориентируется на активные методы овладения знаниями, развитие творческих способностей, переход от поточного к индивидуализированному обучению, с учетом потребностей и возможностей личности.

Правильная организация самостоятельных учебных занятий, их систематичность, целесообразное планирование рабочего времени позволяет студентам развивать умения и навыки в усвоении и систематизации приобретаемых знаний, обеспечивать высокий уровень успеваемости в период обучения, получить навыки повышения профессионального уровня.

Подготовка к практическому занятию включает, кроме проработки конспекта и презентации лекции, поиск литературы (по рекомендованным спискам и самостоятельно), подготовку заготовок для выступлений по вопросам, выносимым для обсуждения по конкретной теме. Такие заготовки могут включать цитаты, факты, сопоставление различных позиций, собственные мысли. Если проблема заинтересовала обучающегося, он может подготовить презентацию или доклад и выступить с ним на практическом занятии. Практическое занятие - это, прежде всего, дискуссия, обсуждение конкретной ситуации, то есть предполагает умение внимательно слушать членов малой группы и модератора, а также стараться высказать свое мнение, высказывать собственные идеи и предложения, уточнять и задавать вопросы коллегам по обсуждению.

При необходимости можно обратиться за консультацией и методической помощью к преподавателю.

Самостоятельная работа реализуется:

- непосредственно в процессе аудиторных занятий - на лекциях, практических занятиях;
- в контакте с преподавателем вне рамок расписания - на консультациях по учебным вопросам, в ходе творческих контактов, при ликвидации задолженностей, при выполнении индивидуальных заданий и т.д.
- в библиотеке, дома, на кафедре при выполнении обучающимся учебных и практических задач.

Виды СРС и критерии оценок

(по балльно-рейтинговой системе ГГНТУ, СРС оценивается в 15 баллов)

1. Реферат
2. Участие в мероприятиях

Темы для самостоятельной работы прописаны в рабочей программе дисциплины. Эффективным средством осуществления обучающимся самостоятельной работы является электронная информационно-образовательная среда университета, которая обеспечивает доступ к учебным планам, рабочим программам дисциплин (модулей), практик, к изданиям электронных библиотечных систем.

## Составитель

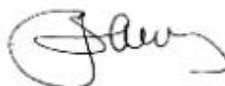
Стар. преп. кафедры «Экспертиза,  
управление недвижимостью  
и теплогазоснабжение»



З.Р. Алирова

## СОГЛАСОВАНО

Зав. выпускающей каф. «ЭУНТГ»



/Хадисов В.Х./

Директор ДУМР



М. А. Магомаева