

НОВАЯ НАУКА

Международный центр
научного партнерства



NEW SCIENCE

International Center
for Scientific Partnership

Ф. И. Хамидуллина

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Учебное пособие

г. Петрозаводск
МЦНП «Новая наука»
2022

УДК 347.214.2
ББК 67
Х18

Автор:

Хамидуллина Фарида Ильдаровна

доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского права
ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»

Рецензенты:

Валеев Дамир Хамитович, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса, заместитель декана по научной деятельности Юридического факультета, ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»

Щенникова Лариса Владимировна, доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

Хамидуллина, Фарида Ильдаровна.

X18 Сделки с недвижимостью : учебное пособие / Хамидуллина Ф. И.
– Петрозаводск : МЦНП «Новая наука», 2022. – 109 с. : рис., табл.

ISBN 978-5-00174-689-8

Учебное пособие состоит из 9 тем по дисциплине «Сделки с недвижимостью», каждая из которых снабжена контрольными вопросами, тестовыми и практическими заданиями, кроссвордами и ребусами.

Материал учебного пособия направлен на формирование у обучающихся необходимых общекультурных и профессиональных компетенций.

Подготовлено для обучающихся в учебных заведениях по юридическим направлениям, преподавателей и всех интересующихся гражданским правом.

УДК 347.214.2
ББК 67

ISBN 978-5-00174-689-8

ОГЛАВЛЕНИЕ

ТЕМА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ	5
Контрольные вопросы.....	5
Практические задания.....	6
Тестовые задания.....	13
Кроссворд.....	17
Ребус	19
ТЕМА 2. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ: РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ.....	20
Контрольные вопросы.....	20
Практические задания.....	21
Тестовые задания.....	30
Кроссворд.....	34
Ребус	36
ТЕМА 3. ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ.....	37
Контрольные вопросы.....	37
Практические задания.....	37
Тестовые задания.....	44
Кроссворд.....	47
ТЕМА 4. КУПЛЯ-ПРОДАЖА И МЕНА НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
Контрольные вопросы.....	49
Практические задания.....	50
Тестовые задания.....	54
Ребус	58
ТЕМА 5. АРЕНДА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	59
Контрольные вопросы.....	59
Практические задания.....	60
Тестовые задания.....	63
Ребус	66
ТЕМА 6. ЗАЛОГОВЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	67
Контрольные вопросы.....	67
Практические задания.....	67
Тестовые задания.....	71
Ребус	79
ТЕМА 7. РЕНТНЫЕ ДОГОВОРЫ.....	80
Контрольные вопросы.....	80
Практические задания.....	80
Тестовые задания.....	84

Кроссворд	88
ТЕМА 8. ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ	90
Контрольные вопросы.....	90
Практические задания.....	90
Тестовые задания.....	93
Кроссворд	96
ТЕМА 9. ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	98
Контрольные вопросы.....	98
Практические задания.....	99
Тестовые задания.....	101
Ребус	106
ОТВЕТЫ НА ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ, КРОССВОРДЫ И РЕБУСЫ	107

ТЕМА 1.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Контрольные вопросы

1. Что понимается под сделкой? Какие признаки сделки Вы можете назвать?
2. Какие виды сделок Вам известны?
3. Дайте характеристику форме сделок.
4. Охарактеризуйте сделки, совершенные под условием.
5. Что представляет собой государственная регистрация сделок?
6. В чем суть юридически значимых сообщений?
7. Перечислите условия действительности сделки.
8. Какие виды недействительных сделок предусмотрены гражданским законодательством? В чем их особенности?
9. Каковы юридические последствия признания сделки недействительной?
10. Дайте определение недвижимых вещей.
11. Дайте определение земельного участка как объекта недвижимого имущества.
12. На какие категории подразделяются земли по целевому назначению?
13. Перечислите виды разрешенного использования земельного участка.
14. Каковы требования, предъявляемые к размеру земельного участка для включения его в гражданский оборот?
15. Каков порядок осуществления кадастрового учета земельных участков?

Практические задания

1. Найдите ошибки в представленных утверждениях и исправьте их.

Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

1.1. Сделка считается совершенной под отменительным условием, если стороны поставили прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

1.2. В последующем согласии (одобрении) на совершение сделки должен быть определен предмет сделки, на совершение которой дается согласие.

1.3. Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд по требованию исполнившей сделку стороны вправе признать сделку недействительной.

1.4. Сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающем из закона, в частности, из законодательства о несостоятельности (банкротстве), оспорима в той части, в какой она предусматривает распоряжение таким имуществом.

1.5. Заблуждение относительно предмета сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

1.6. Срок исковой давности по требованию о признании ничтожной сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год.

1.7. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах только правообладателю.

1.8. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления деятельности, определенной учредительными документами.

1.9. Единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на нескольких земельных участках, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

1.10. Земельный участок как объект права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве вещи, определяемой родовыми признаками.

2. Заполните таблицу: по указанным ниже сделкам с недвижимостью дайте их характеристику, поставив в нужном месте знак «+».

вид договора	продажа недвижимости	мена	аренда предприятий	рента	ДДУИ¹	ДУвДС²
характеристика						
возмездный						
безвозмездный						
реальный						
консенсуальный						
срочный						
бессрочный						
фидуциарный						
алеаторный						

¹ Договор доверительного участия

² Договор участия в долевом строительстве

3. Перечислите случаи, когда в соответствии с действующим законодательством могут создаваться искусственные земельные участки. Ответ аргументируйте, указав ссылки на нормы действующего законодательства.

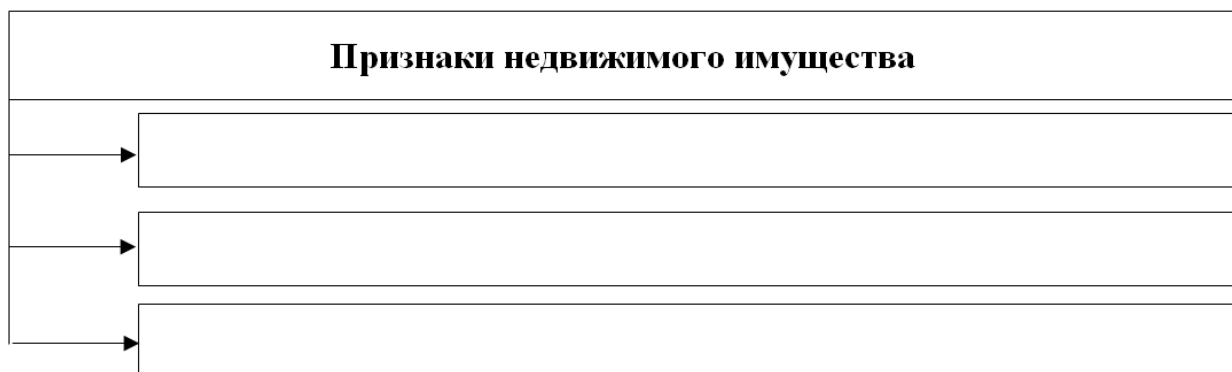
- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

4. Выберите из таблицы недвижимые вещи и укажите их отдельным списком. Ответ аргументируйте, указав ссылки на нормы законодательства.

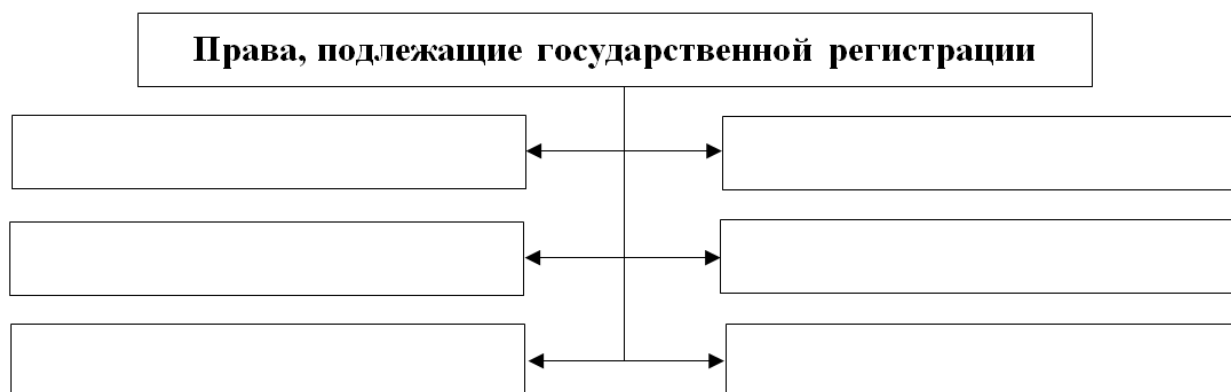
Шлюпки	Земельные участки	Беспилотные гражданские воздушные суда с взлетной массой до 30 кг	Иные плавучие средства	Участки недр
единый недвижимый комплекс	объекты незавершенного строительства	спортивные парусные суда	беспалубные несамоходные суда	железная дорога
коммерческое обозначение	государственные воздушные суда	линии электропередачи	знаки обслуживания	самоходные суда с главными двигателями мощностью менее 55 кВт
сверхлегкие пилотируемые гражданские воздушные суда с массой конструкции до 115 кг	пилотируемые гражданские воздушные суда	предприятие	беспилотные воздушные суда	маломерные суда, используемые в некоммерческих целях

- 1) _____
- 2) _____ и т.д.

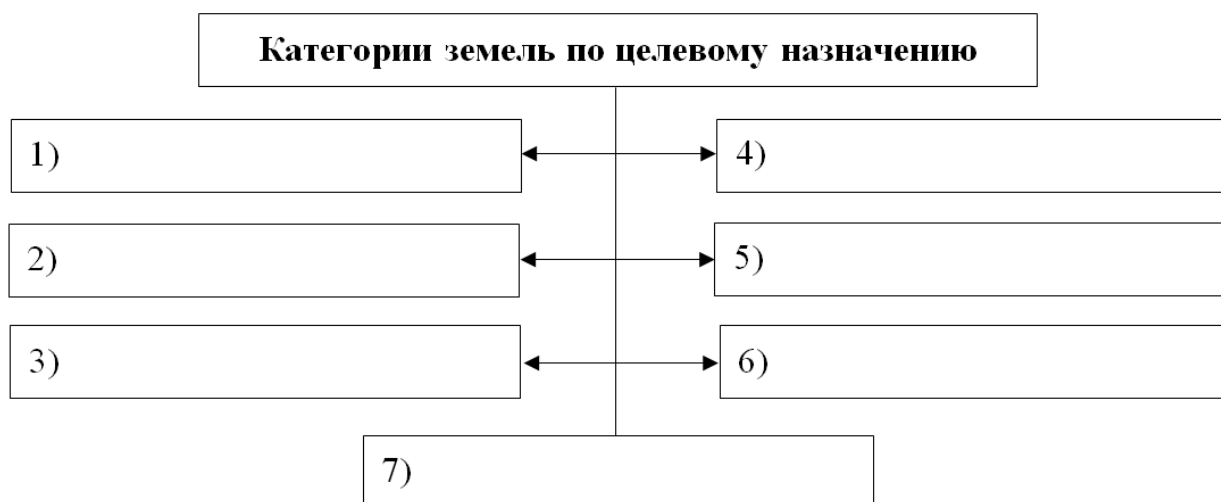
5. Заполните схему «Признаки недвижимого имущества».



6. Заполните схему «Права, подлежащие государственной регистрации».



7. Заполните схему «Категории земель по целевому назначению».



8. Предприятие является имущественным комплексом. А какие виды имущества входят в состав предприятия. Выпишите соответствующие цифры.

Виды имущества, входящие в состав предприятия:

1) автопарковки; 2) административные комплексы; 3) алмазный фонд; 4) ангары; 5) асфальтированные площадки; 6) деревья и многолетние насаждения; 7) долги; 8) железные дороги; 9) заборы и ограждения; 10) здания и сооружения, возведенные из сборно-разборных конструкций; 11) космический корабль; 12) линии электропередач; 13) моральный вред; 14) объект историко-культурного наследия; 15) объекты незавершенного строительства; 16) офисные здания; 17) пристройки к зданиям; 18) рекламные конструкции; 19) складские помещения; 20) сооружение; 21) теплицы; 22) товарный знак; 23) торговые здания; 24) трубопроводы; 25) участки земли; 26) федеральные автомобильные дороги; 27) фермы; 28) фирменное наименование; 29) фонтаны; 30) честь.

9. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

9.1. _____ – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

9.2. _____ – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

9.3. Сделка считается совершенной под _____ условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

9.4. Оспоримая сделка может быть признана _____, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

9.5. Недействительная сделка _____ юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

9.6. Земельный участок как объект права собственности является _____, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

10. Заполните таблицу «Субъекты, осуществляющие перевод земли из одной категории в другую», поставив в нужном месте «+».

Категории земель	Виды субъектов		
	1 ³	2 ⁴	3 ⁵
земли, находящиеся в федеральной собственности,			
земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,			
земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности,			
земли, находящиеся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения,			
земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности,			
земли иного целевого назначения, находящиеся в частной собственности			

³ Правительство Российской Федерации

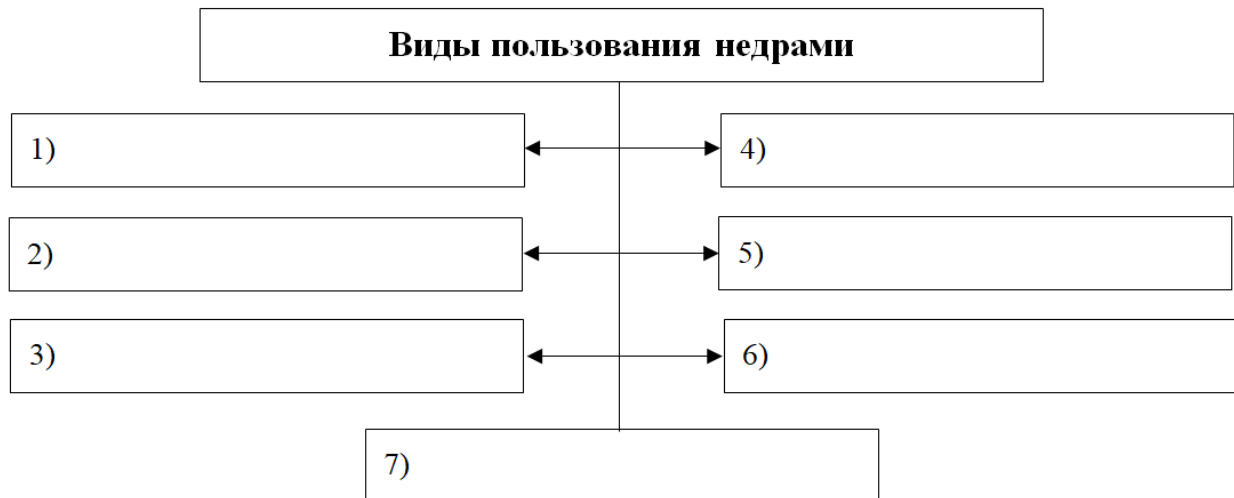
⁴ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации

⁵ органы местного самоуправления

11. Установите соответствие видов земель, предусмотренных Земельным кодексом РФ, с их определениями.

1) земли сельскохозяйственного назначения	А) земли, на которых находятся поверхностные водные объекты,
2) земли водного фонда	Б) земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель
3) земли населенных пунктов	В) земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов
4) земли промышленности	Г) земли, которые имеют особое рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим
5) земли особо охраняемых территорий	Д) земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности
6) земли запаса	Е) земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей

12. Заполните схему «Виды пользования недрами».



Тестовые задания

1. Выберите неверный вариант ответа. К недвижимым вещам относятся:
А) подлежащие государственной регистрации суда внутреннего плавания
Б) единый недвижимый комплекс
В) обозначения, индивидуализирующие предприятие,
Г) суда массой до 200 килограмм включительно и мощностью двигателей (в случае установки) до 8 киловатт включительно.
2. К недвижимым вещам относятся:
А) объекты незавершенного строительства
Б) нежилые помещения
В) предприятие
Г) все перечисленное
3. К реестрам судов Российской Федерации, в которых подлежат государственной регистрации судна, не относится:
А) бербоут-чартерный реестр
Б) Государственный судовой реестр
В) реестр судов незавершенного строительства
Г) все перечисленное

4. К реестрам судов Российской Федерации, в которых подлежат государственной регистрации судна, относится:

- А) Российский международный реестр судов
- Б) Российский открытый реестр судов
- В) Государственный судовой реестр
- Г) все перечисленное

5. В Российском открытом реестре регистрируются:

- А) спортивные парусные и прогулочные суда
- Б) суда, которым временно предоставлено право плавания под Государственным флагом Российской Федерации,
- В) суда, используемые для международных перевозок грузов,
- Г) все перечисленное

6. В бербоут-чартерном реестре регистрируются:

- А) спортивные парусные и прогулочные суда
- Б) суда, которым временно предоставлено право плавания под Государственным флагом Российской Федерации,
- В) суда, используемые для международных перевозок грузов,
- Г) все перечисленное

7. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления _____ деятельности.

- А) коммерческой
- Б) предпринимательской
- В) хозяйственной
- Г) все перечисленное

8. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая:

- А) земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги,
- Б) иные исключительные права

В) права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги,

Г) все перечисленное

9. К единым недвижимым комплексам применяются правила ____.

А) о недвижимых вещах

Б) о неделимых вещах

В) о сделках

Г) о сложных вещах

10. Сделка считается совершенной под отменительным условием, если стороны поставили ____ прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

А) возникновение

Б) выгоду

В) недобросовестность

Г) прекращение

11. Если наступлению условия недобросовестно содействовала сторона, которой наступление условия выгодно, то условие признается ____.

А) наступившим

Б) ненаступившим

В) отложенным

Г) отмененным

12. В предварительном согласии на совершение сделки ____, на совершение которой дается согласие.

А) должен быть определен предмет сделки

Б) должна быть указана сделка

В) должны быть определены предмет и цена сделки

Г) должны быть указаны сделка, предмет и цена сделки

13. При последующем одобрении ____, на совершение которой дано согласие.

- А) должен быть определен предмет сделки
- Б) должна быть указана сделка
- В) должны быть определены предмет и цена сделки
- Г) должны быть указаны сделка, предмет и цена сделки

14. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по:

- А) все варианты ответа верные
- Б) решению собственников и членов их семьи
- В) решению суда
- Г) соглашению всех ее участников

15. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право _____ требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя

- А) в течение года
- Б) в течение одного месяца
- В) в течение трех лет
- Г) в течение трех месяцев

16. Право ограниченного пользования соседним участком – это:

- А) акцепт
- Б) нет верного варианта ответа
- В) оферта
- Г) сервитут

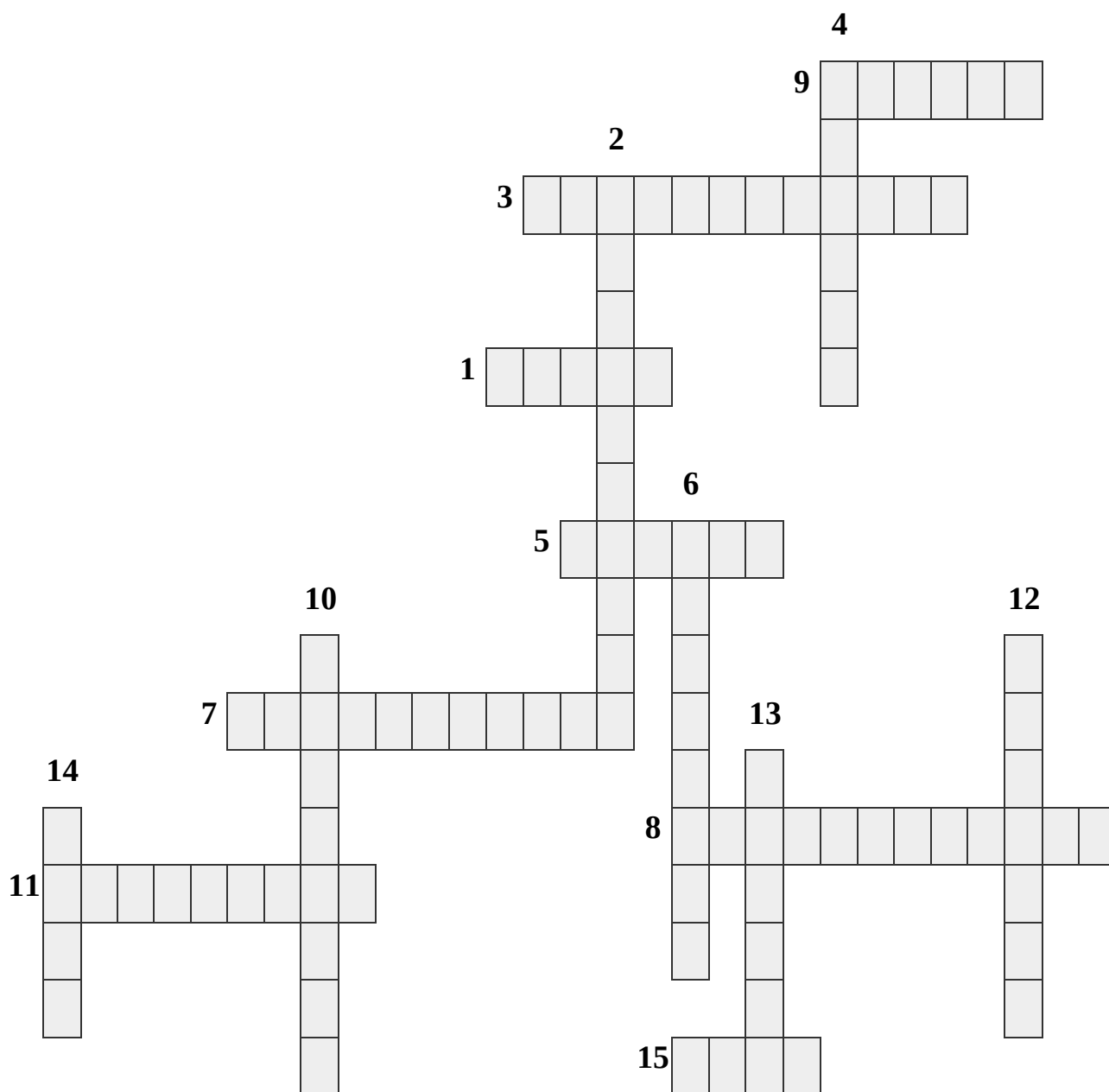
17. Имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности – это:

- А) единый недвижимый комплекс
- Б) предприятие
- В) юридическое лицо
- Г) все варианты ответа верные

18. Все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, – это:

- А) недвижимое имущество
- Б) предприятие
- В) право собственности
- Г) нет верного варианта ответа

Кроссворд



По горизонтали:

1. Часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающаяся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

3. Один из элементов, входящих в состав предприятия, – обозначение, служащее для индивидуализации выполняемых юридическими лицами работ или оказываемых ими услуг.

5. Земли, на которых расположены леса, и земли, предназначенные для лесовосстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины и другие).

7. Имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

8. Все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

9. Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

11. Последующее согласие.

15. Обозначение, служащее для индивидуализации товаров юридических лиц или индивидуальных предпринимателей (товарный _____).

По вертикали:

2. Результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

4. Результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части,

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

6. Земли, необходимые для освоения лесов (просеки, дороги и другие), и земли, неудобные для использования (болота, каменистые россыпи и другие).

10. Право ограниченного пользования соседним участком.

12. Земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства.

13. Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

14. Совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (жилищный _____).

Ребус

Найдите и выпишите объекты недвижимого имущества (18).

П	А	Р	К	А	У	А	Н	С	П	Р	Б	О	У	М
Р	Б	Й	Б	С	И	Т	Е	П	Л	И	Ц	А	С	А
Е	Ф	Б	К	К	К	А	Д	Л	Б	Н	А	З	О	Ш
Д	Ф	Б	В	Л	В	Т	Р	В	М	Б	В	Л	О	И
П	Х	А	П	А	Р	Т	А	М	Е	Н	Т	Ы	Р	Н
Р	Ц	М	С	Д	Г	М	Г	Ф	А	К	О	З	У	О
И	Т	Р	У	Б	О	П	Р	О	В	О	Д	Й	Ж	-
Я	Х	З	Д	А	Н	И	Е	Н	Б	Д	О	Ф	Е	М
Т	У	Г	Е	Ж	Н	Х	С	Д	О	И	Р	Е	Н	Е
И	А	Р	Ц	Я	Ц	О	Т	Х	Л	П	О	Р	И	С
Е	Н	Е	П	Ч	Ю	Ж	О	З	Ь	Е	Г	М	Е	Т
Д	Г	А	Р	А	Ж	Ч	Р	Ш	Н	Щ	А	А	Ъ	О
С	А	Ш	Э	Ч	В	Б	А	Ф	И	А	Ю	Ж	С	Ы
Ж	Р	Г	О	С	Т	И	Н	И	Ц	А	Э	Я	З	Т
Я	Ш	Д	Е	Т	Г	Щ	У	Ч	А	С	Т	О	К	И

ТЕМА 2.

**ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ:
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
И РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Контрольные вопросы

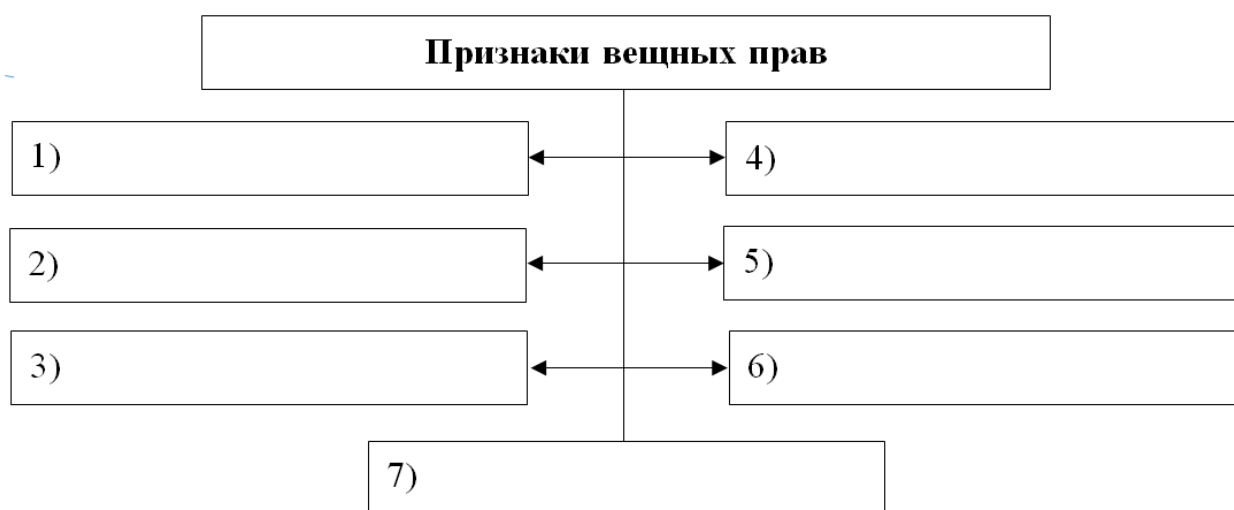
1. Перечислите виды вещных прав в современном гражданском законодательстве.
2. Раскройте содержание права собственности.
3. Назовите первоначальные основания возникновения права собственности.
4. Назовите производные основания возникновения права собственности.
5. В чем особенности возникновения права собственности на самовольную постройку?
6. В чем особенности возникновения права собственности в силу приобретательной давности?
7. Перечислите основные формы собственности.
8. Назовите виды собственности.
9. Перечислите основания прекращения права собственности на недвижимое имущество.
10. Особенности прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.
11. Какие права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков, Вам известны?
12. Особенности распоряжения имуществом казенного предприятия, учреждения.
13. Сервитут: понятие, объект, содержание и субъекты.

14. Перечислите виды сделок, подлежащих государственной регистрации.

15. Перечислите сделки с недвижимым имуществом, требующие нотариального удостоверения и государственной регистрации.

Практические задания

1. Заполните схему «Признаки вещных прав».



2. Найдите ошибки в представленных утверждениях и исправьте их.

Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

2.1. Передача имущества в доверительное управление влечет переход права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах правообладателя или указанного им третьего лица.

2.2. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено решением суда, законом или договором.

2.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его правообладатель, если иное не предусмотрено законом или договором.

2.4. Коммерческие и некоммерческие организации, включая государственные и муниципальные предприятия, а также учреждения, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

2.5. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для возникновения иных вещных прав на это имущество.

2.6. В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к государству – правопреемнику реорганизованного юридического лица.

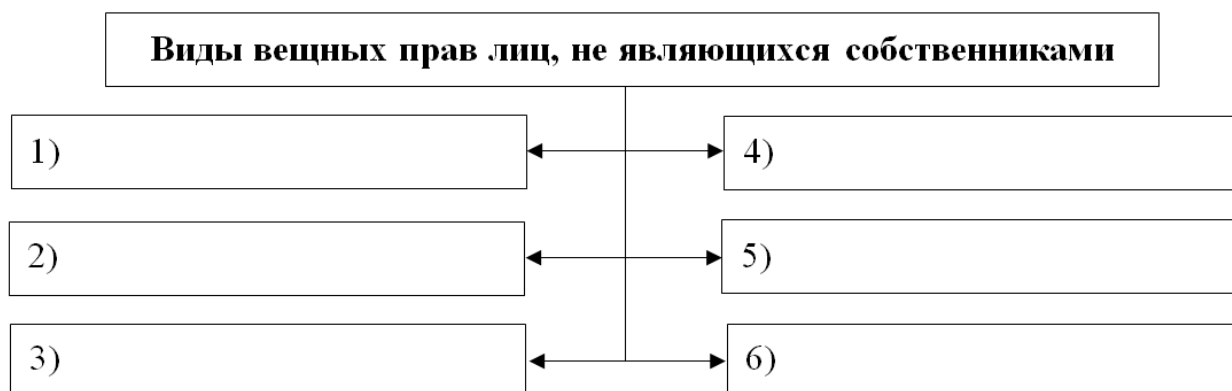
2.7. Использование самовольной постройки допускается.

2.8. Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента прекращения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

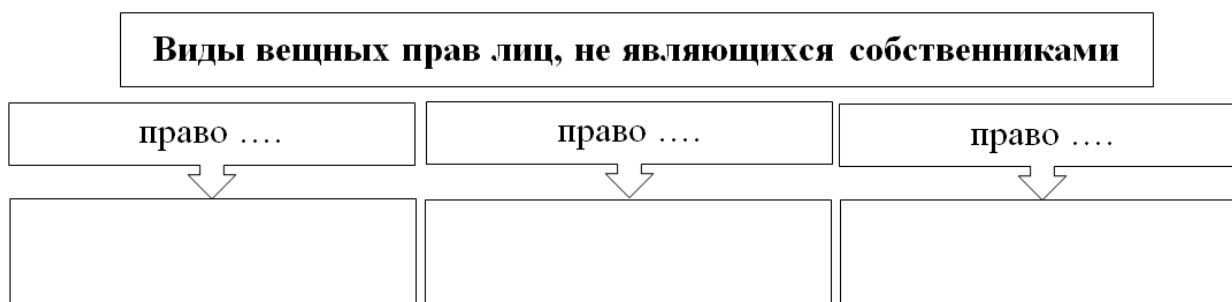
2.9. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение шести месяцев с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок.

2.10. В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения с выплатой ему стоимости имущества.

3. Заполните схему «Виды вещных прав лиц, не являющихся собственниками».



4. Заполните схему «Правомочия собственника». Раскройте содержание каждого вида.



5. Распределите приведенные ниже примеры по соответствующим правомочиям собственника (выпишите соответствующие цифры).

Правомочие собственника	Примеры
1)	
2)	
3)	

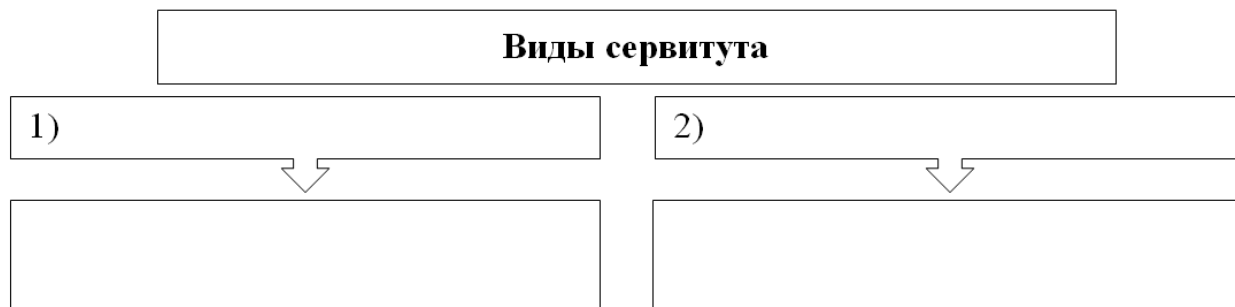
1) посадка семян на дачном земельном участке, 2) игра на музыкальном инструменте, 3) ремонт автомашины, 4) готовка кофе в кофеварке, 5) установление замка в двери, 6) уборка комнаты в квартире, 7) передача гаража в доверительное управление знакомому, 8) приготовление овощного рагу в пароварке, 9) отдых в жилом доме, 10) стирка белья, 11) продажа квартиры, 12) заправка автомашины бензином, 13) покраска полов в квартире, 14) просмотр телевизионной передачи, 15) ремонт стиральной машины, 16) чистка салона автомашины, 17) дарение земельного участка, 18) замена электропроводки в квартире, 19) зарядка мобильного телефона, 20) мытье окон в комнате, 21) оплата за жилое помещение, 22) управление автомашиной, 23) перепланировка жилого помещения, 24) использование пылесоса при уборке квартиры, 25) замена батареи в наручных часах, 26) ремонт компьютера, 27) поездка на природу на велосипеде, 28) использование чехла для мобильного телефона, 29) продажа мебельного гарнитура, 30) использование наушников для прослушивания музыки⁶.

6. Проведите сравнительный анализ право хозяйственного ведения и оперативного управления. Ответ оформите в виде таблицы.

Право хозяйственного ведения	Право оперативного управления
понятие	
субъект	
объект	
правомочия	
прекращение	

⁶ Николюкин, С.В. Гражданское право. Общая часть (практические и тестовые задания, кроссворды, ребусы): учебное пособие для вузов / С.В. Николюкин. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – С. 108. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-13643-2. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/496650> (дата обращения: 12.07.2022).

7. Заполните схему «Виды сервитута». Раскройте сущность каждого вида.



8. Руководствуясь Обзором судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденной Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 г., ответьте на следующие вопросы:

8.1. Является ли требование о соблюдении обязательного досудебного порядка урегулирования спора об установлении сервитута обязательным?

8.2. Какому суду – общей юрисдикции или арбитражному – надлежит рассматривать дело об установлении, изменении условий, прекращении сервитута?

8.3. Может ли быть установлен сервитут для обеспечения прохода или проезда к самовольной постройке, в том числе к новому объекту, возникшему в результате самовольной реконструкции недвижимого имущества?

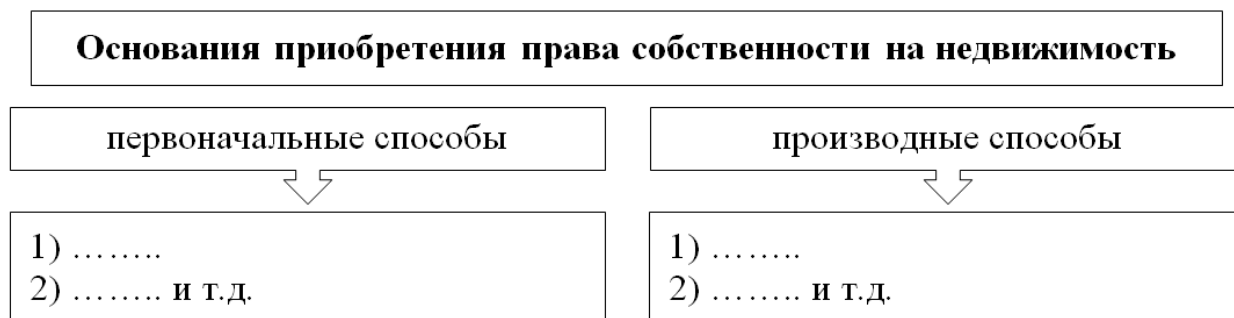
8.4. Кто вправе обратиться в суд с требованием об установлении сервитута в отношении земельного участка, на котором расположен принадлежащий иному лицу линейный объект, возведенный после возникновения частной собственности на указанный земельный участок?

8.5. Кто вправе обратиться в суд с требованием о прекращении сервитута, если основания, по которым установлен сервитут, отпали?

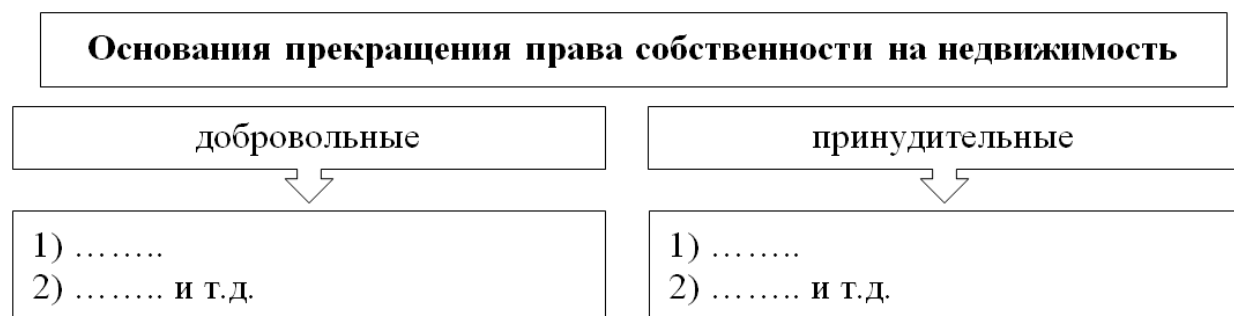
8.6. Каковы условия установления сервитута?

8.7. Какими принципами должен руководствоваться суд при определении платы за сервитут?

9. Какие первоначальные и производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество предусмотрены законодательством? Ответ оформите в виде схемы. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.



10. Какие добровольные и принудительные способы прекращения права собственности на недвижимое имущество предусмотрены законодательством? Ответ оформите в виде схемы.



11. Проведите сравнительный анализ конфискации и реквизиции. Заполните таблицу, поставив в нужном месте «+» или «-».

Критерии для сравнения	Конфискация	Реквизиция
Понятие		
Добровольность		
Возмездность		
Срочность		
Орган, принимающий решение		
Основание		
Цель применения		

12. Руководствуясь постановлением Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», ответьте на следующие вопросы:

12.1. Какие споры относятся к искам о правах на недвижимое имущество?

12.2. С какого момента недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности?

12.3. Что понимается под приобретательной давностью?

12.4. Что необходимо судам учитывать при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности?

12.5. Что необходимо судам учитывать при рассмотрении споров, связанных с самовольной постройкой?

12.6. Какие нюансы рассмотрению споров об истребовании имущества из чужого незаконного владения Вы можете вычленить?

12.7. В чем особенности рассмотрения споров об освобождении имущества от ареста?

12.8. Что понимается под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

12.9. В чем особенности рассмотрения споров о правах на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома?

13. Заполните таблицу «Преимущественное право покупки».

Раскройте сущность каждого критерия.

Преимущественное право покупки	
Критерии	Сущность критерия
Понятие	
Обязанности продавца доли	
Право собственников	
Сроки реализации преимущественного права покупки	
Правовые последствия отказа от реализации преимущественного права покупки	
Правовые последствия нарушения правил о реализации преимущественного права покупки	

14. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

14.1. _____ принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

14.2. В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и _____ формы собственности.

14.3. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с _____ или законом.

14.4. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента _____.

14.5. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение _____ с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок.

14.6. В случаях, когда изъятие земельного участка ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем _____.

14.7. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (_____).

14.8. В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть _____ изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

14.9. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и _____, на которых продает ее.

14.10. Уступка преимущественного права покупки доли _____.

14.11. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права _____ участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

14.12. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

14.13. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые _____.

14.14. В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит _____.

14.15. Переход права собственности на земельный участок _____ основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Тестовые задания

1. Собственнику принадлежат права ... своим имуществом.

- А) владения
- Б) пользования
- В) распоряжения
- Г) все перечисленное

2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником

А) ограниченно, если это наносит ущерб окружающей среде и нарушает права и законные интересы других лиц

Б) свободно

В) свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц

Г) все перечисленное

3. Передача имущества в доверительное управление

А) влечет переход права собственности к доверительному управляющему

Б) влечет переход права собственности к доверительному управляющему и третьим лицам

В) не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему

Г) не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему и третьим лицам

4. _____ несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

- А) владелец
- Б) правообладатель
- В) собственник
- Г) собственник, владелец, правообладатель

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет _____, если иное не предусмотрено законом или договором.

- А) владелец
- Б) правообладатель
- В) собственник
- Г) собственник, владелец, правообладатель

6. В Российской Федерации признаются

- А) государственная, муниципальная и иные формы собственности
- Б) частная, государственная формы собственности
- В) частная, государственная, муниципальная и иные формы

собственности

- Г) частная, государственная, муниципальная формы собственности

7. Имущество может находиться в собственности

- А) граждан и юридических лиц
- Б) муниципальных образований
- В) Российской Федерации, субъектов Российской Федерации
- Г) все варианты ответа верные

8. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество могут устанавливаться

- А) лишь законом
- Б) решением суда
- В) соглашением сторон
- Г) все перечисленное

9. Вещными правами наряду с правом собственности не являются:

- А) право оперативного управления имуществом

- Б) право пожизненного наследуемого владения земельным участком
- В) реституция
- Г) все перечисленное

10. Вещными правами наряду с правом собственности не являются:

- А) право оперативного управления имуществом
- Б) право постоянного наследуемого владения земельным участком
- В) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком
- Г) все перечисленное

11. Вещные права на имущество могут принадлежать

- А) доверительному управляющему
- Б) лицам, не являющимся собственниками этого имущества,
- В) собственникам
- Г) все перечисленное

12. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает

- А) с момента получения документов о государственной регистрации права
- Б) с момента такой регистрации
- В) со дня вынесения соответствующего решения суда
- Г) все перечисленное

13. Лицо, не являющееся собственником недвижимого имущества, приобретает право собственности на это имущество, если добросовестно, открыто и непрерывно владело как своим собственным имуществом в течение

- А) двадцати лет
- Б) десяти лет
- В) нет верного варианта ответа
- Г) пяти лет

14. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено

А) собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок

Б) заинтересованным лицом в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок

В) органами государственной власти в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок

Г) нет верного варианта ответа

15. В результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

А) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком

Б) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности

В) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок

Г) все варианты ответа верные

16. Договор, определяющий общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон или иным образом, – это

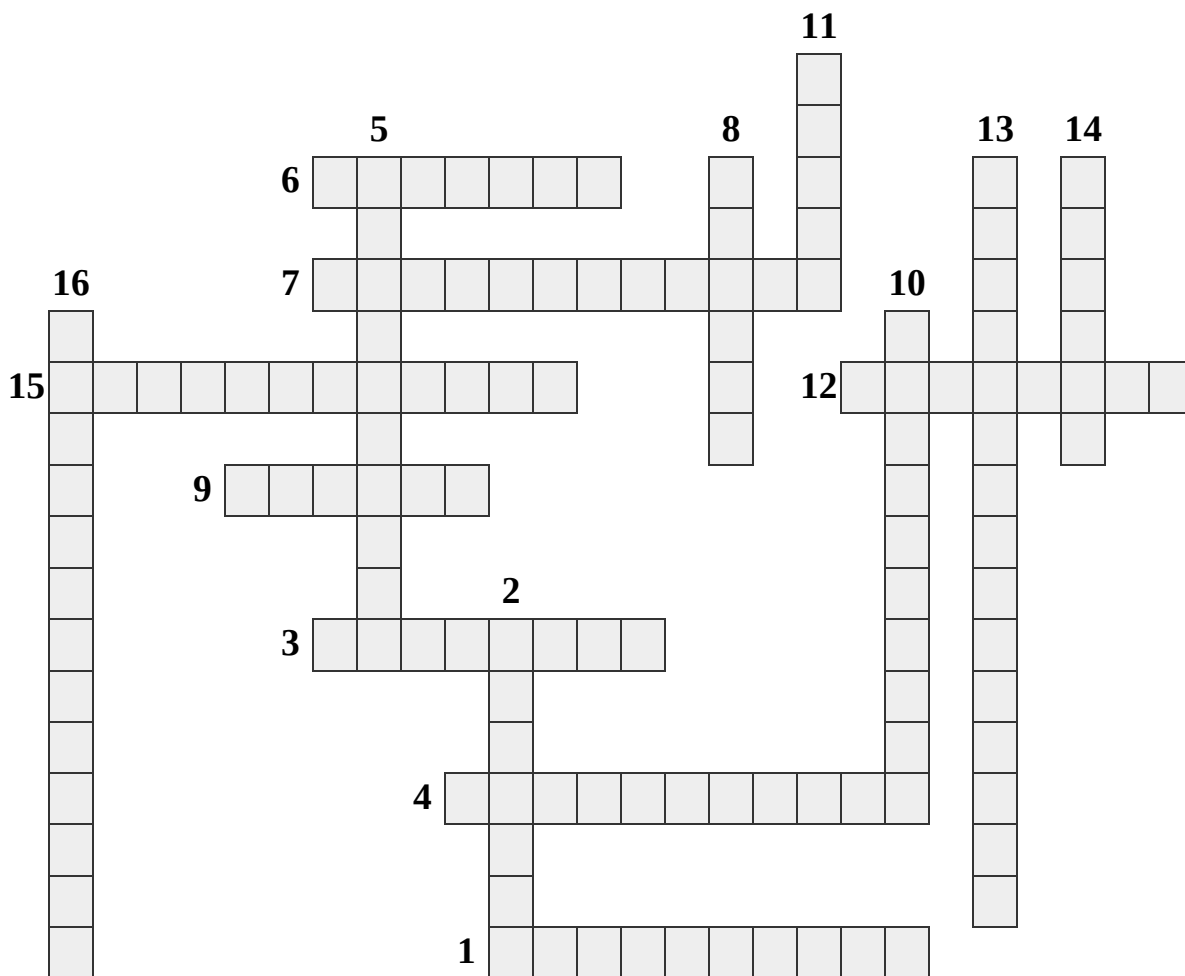
А) опционный

Б) предварительный

В) присоединения

Г) рамочный

Кроссворд



По горизонтали:

1. Возврат сторонами, заключившими сделку, всего полученного ими по сделке в случае признания ее недействительной.
3. Вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки.
4. Безвозмездное изъятие имущества у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения.
6. Форма торгов, где выигравшим признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

7. Передача имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, его собственником в собственность граждан и юридических лиц.

9. Принятие предложения заключить договор.

12. Право требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком.

15. Одно из правомочий собственника имущества.

По вертикали:

2. Соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

5. _____ и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом.

8. Договор, по которому один контрагент обязан выполнить в будущем требование второго.

10. Изъятие у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, имущества в интересах общества по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, с выплатой ему стоимости имущества.

11. Собственник несет _____ содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

13. Договор, в силу которого стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг.

14. Предложение заключить договор.

Ребус

Найдите и выпишите все виды договоров (14).

П	О	И	М	Е	Н	О	В	А	Н	Н	Ы	Й	А	П
Р	Л	Ь	Н	Ы	Й	А	Й	Л	И	А	Н	З	Ы	Р
И	Г	Н	О	Н	Ы	Й	Б	Е	К	О	Н	Ы	Й	Е
С	Ы	Б	Г	Ф	Ф	В	З	А	И	М	Н	Ы	Й	Д
О	Й	В	О	Д	И	В	Д	Т	Г	Е	Х	Ж	П	В
Е	Ы	О	С	Й	Д	Ы	И	О	О	К	Д	Л	У	А
Д	Й	З	Т	Ы	У	Й	Й	Р	К	Н	Н	Р	Б	Р
И	Н	М	О	П	Ц	И	О	Н	Н	Ы	Й	Е	Л	И
Н	Ы	Е	Р	Н	И	Ы	Й	Ы	Й	Й	Ы	А	И	Т
Е	Н	З	О	Ы	А	Н	К	Й	Н	О	К	Л	Ч	Е
Н	Н	Д	Н	Й	Р	Ы	М	Ы	А	П	К	Ь	Н	Л
И	Ы	Н	Н	И	Н	Й	Ы	Й	Н	К	Е	Н	Ы	Ь
Я	Й	Ы	И	Й	Ы	Р	А	М	О	Ч	Н	Ы	Й	Н
К	Н	Й	Й	Н	Й	К	Ь	Й	Е	Ы	Ы	Й	Й	Ы
К	О	Н	С	Е	Н	С	У	А	Л	Ь	Н	Ы	Й	Й
Н	Й	О	Д	В	У	С	Т	О	Р	О	Н	Н	И	Й

ТЕМА 3.

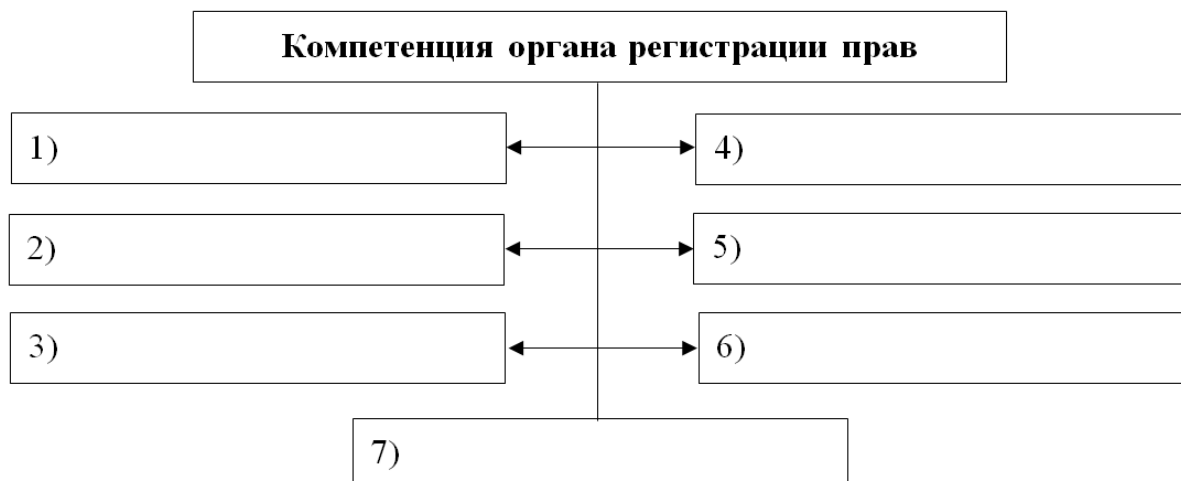
ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Контрольные вопросы

1. Какие документы необходимы для государственной регистрации прав на недвижимое имущество?
2. Какие требования предъявляются к документам, необходимым для государственной регистрации прав на недвижимое имущество?
3. Какие документы могут выступить в качестве правоустанавливающих?
4. В чем суть правовой экспертизы поданных на регистрацию документов?
5. Перечислите известные Вам основания приостановления государственной регистрации и ее последствия.
6. Перечислите принципы государственной регистрации.

Практические задания

1. Заполните схему «Компетенция органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».



2. Найдите ошибки в представленных утверждениях и исправьте их.

Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

2.1. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются закрытыми, если иное не установлено законом.

2.2. Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся на бумажном носителе.

2.3. В кадастр недвижимости вносятся исключительно основные сведения об объекте недвижимости.

2.4. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте для просмотра на основании запросов и взимания платы.

2.5. Датой государственной регистрации прав является дата подачи соответствующих документов о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

2.6. За использование кадастровым инженером электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» плата не взимается.

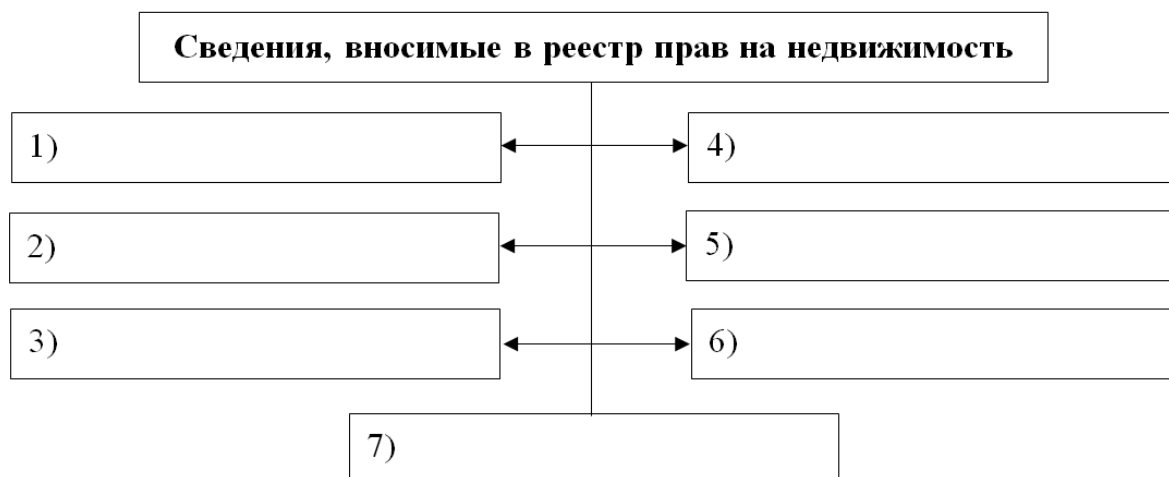
2.7. В осуществлении государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета.

2.8. Государственный кадастровый учет может быть приостановлен не более чем на один месяц однократно на основании заявления лиц, указанных в ст. 15 настоящего Федерального закона.

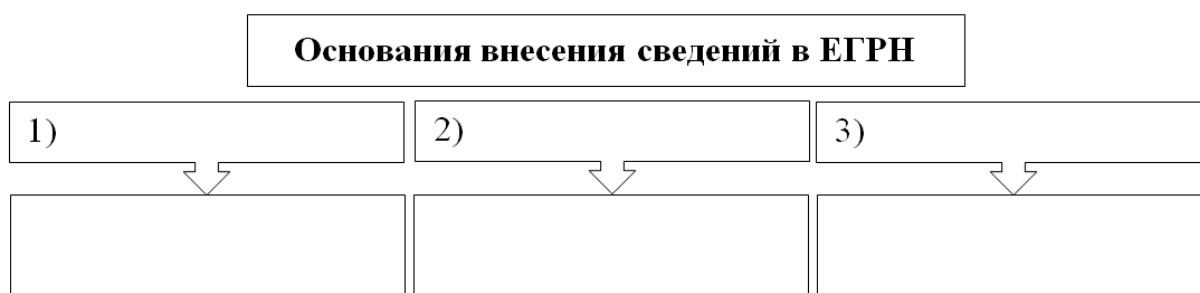
3. Заполните схему «Элементы Единого государственного реестра недвижимости».



4. Заполните схему «Сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним, вносимые в реестр прав на недвижимость».



5. Заполните схему «Основания внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости». Раскройте содержание каждого основания.



6. Руководствуясь Обзором практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ответьте на следующие вопросы:

6.1. Подлежит ли государственной регистрации договор аренды здания, заключенный на срок менее одного года, при его продлении на такой же срок после окончания первоначального срока аренды, если отношения сторон регулируются новым договором аренды?

6.2. Нуждается ли в государственной регистрации договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок?

6.3. Подлежит ли государственной регистрации соглашение о переводе долга по договору аренды здания, подлежащему государственной регистрации?

6.4. Подлежит ли обязательной государственной регистрации заключенный сторонами смешанный договор, содержащий элементы договора купли-продажи предприятия как имущественного комплекса, подлежащего обязательной государственной регистрации, и договора поставки оборудования?

6.5. Подлежит ли государственной регистрации предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации?

6.6. Подлежит ли государственной регистрации соглашение, определяющее размер, сроки и порядок предоставления в качестве отступного недвижимого имущества?

6.7. Подлежит ли государственной регистрации право собственности на объект недвижимости, не заверченный строительством, если он не является предметом действующего договора строительного подряда?

7. Распределите приведенные ниже примеры оснований по соответствующим графам (выпишите соответствующие цифры).

Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения	
Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав	

1) в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права; 2) в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или об обременении такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации; 3) заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание; 4) заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования; 5) заявление о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, заявление о государственной регистрации договора об уступке прав требований по

договору участия в долевом строительстве и прилагаемые к ним документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, и при этом не соблюдены требования, установленные ст. 36.2. Федерального закона №218-ФЗ; 6) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации; 7) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами; 8) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти рабочих дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем; 9) не поступили сведения, содержащиеся в них, запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам; 10) не представлены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав; 11) представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона; 12) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо.

8. На основании ст. 16 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» заполните таблицу «Сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав», поставив, где нужно, «+».

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав						
Вид обращения	Кол-во рабочих дней					
	3	4	7	9	10	12
прием органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов						
прием в МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов						
прием органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов						
прием в МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов						
прием МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов						
поступление в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество						
прием МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании свидетельства о праве на наследство						
поступление в орган регистрации прав судебного акта о приостановлении операций с имуществом						
поступление в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество						
поступление в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет						
прием МФЦ заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов						

Тестовые задания

1. Свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений – это

- А) государственная регистрация прав на недвижимое имущество
- Б) государственный кадастровый учет недвижимого имущества
- В) единый государственный реестр недвижимости
- Г) кадастровое деление
- Д) нет верного варианта ответа

2. Юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества – это

- А) государственная регистрация прав на недвижимое имущество
- Б) государственный кадастровый учет недвижимого имущества
- В) единый государственный реестр недвижимости
- Г) кадастровое деление
- Д) нет верного варианта ответа

3. Внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах – это

- А) государственная регистрация прав на недвижимое имущество
- Б) государственный кадастровый учет недвижимого имущества
- В) единый государственный реестр недвижимости
- Г) кадастровое деление
- Д) нет верного варианта ответа

4. Уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными

органами осуществляется

- А) ведение Единого государственного реестра недвижимости
- Б) государственная регистрация прав
- В) государственный кадастровый учет
- Г) все перечисленное

5. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет

А) изменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Б) изменяемый, повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

В) неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Г) неизменяемый, повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

6. К единицам кадастрового деления относятся: а) кадастровые города, б) кадастровые кварталы, в) кадастровые области, г) кадастровые округа, д) кадастровые районы

- А) а-д
- Б) б, в, г, д
- В) б, г, д
- Г) а, в

7. Выберите неверный вариант ответа. Ведутся в электронной форме

- А) кадастровые карты
- Б) книги учета документов
- В) книги учета реестров и кадастровых карт
- Г) реестры Единого государственного реестра недвижимости

8. В реестр прав на недвижимость вносятся: а) дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости, б) сведения о правах, в) сведения о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, г) сведения об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости.

А) а-г

Б) а, б

В) а, в

Г) б, в, г

9. Совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения, – это

А) кадастровые карты

Б) книги учета документов

В) реестровые дела

Г) реестры Единого государственного реестра недвижимости

10. За государственную регистрацию прав взимается

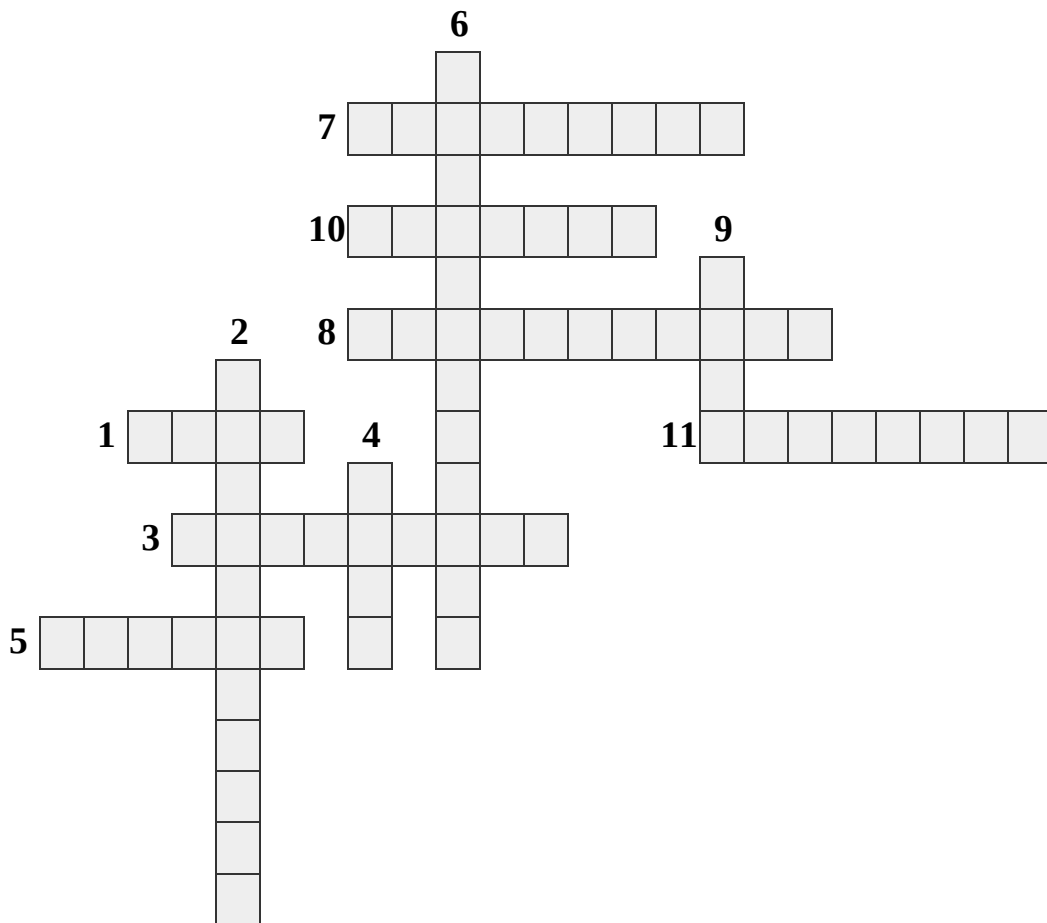
А) взыскание в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и / или Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Б) государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

В) государственная пошлина в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Г) налог в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Кроссворд



По горизонтали:

2. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации _____ номер, присваиваемый органом регистрации прав.

3. Документ, на основании которого осуществляются государственный кадастровый учет и / или государственная регистрация прав.

5. Свод достоверных систематизированных сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество – это (единый государственный _____ недвижимости).

7. Кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц.

8. Составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

10. Осуществляется органом регистрации в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров прав (кадастровое _____).

11. Кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

По вертикали:

1. Юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (государственная регистрация _____).

4. Документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости – это (межевой _____).

6. Документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания подтверждает прекращение существования здания (акт _____).

9. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой _____ достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме.

ТЕМА 4.

КУПЛЯ-ПРОДАЖА И МЕНА НЕДВИЖИМОСТИ

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие договора купли-продажи, охарактеризуйте его.
2. Что такое существенные условия договора? Какие существенные условия договора купли-продажи Вам известны?
3. Какие требования к степени определенности предмета купли-продажи (мены) недвижимости определяет законодательство?
4. Какие виды оценок недвижимого имущества существуют? Чем они отличаются?
5. В чем отличие продажи недвижимости с рассрочкой платежа и продажи недвижимости в кредит?
6. В чем особенность правового положения лиц, не собственников жилых помещений, прав несовершеннолетних при продаже (мене) жилых помещений?
7. Каковы особенности купли-продажи (мены) земельных участков?
8. Соотнесите нормативную, кадастровую и рыночную стоимость земельных участков.
9. В чем особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения?
10. В чем особенности купли-продажи (мены) предприятия как единого имущественного комплекса?
11. В чем особенности продажи предприятия должника при применении к ней процедур несостоятельности (банкротства)?
12. Каковы основания и последствия расторжения договора купли-продажи (мены) недвижимости?
13. Какова правовая природа обмена жилыми помещениями?
14. В чем отличие договора мены от обмена?
15. Каков порядок определения начальной цены продажи предприятия?

Практические задания

1. Найдите ошибки в представленных утверждениях и исправьте их.

Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

1.1. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его оспоримость.

1.2. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к продавцу подлежит государственной регистрации.

1.3. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

1.4. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне ущерб.

1.5. Договор продажи недвижимости может предусматривать цену этого имущества.

1.6. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается несогласованным.

1.7. Существенным условием договора продажи квартиры, в которой проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является только цена этого имущества.

1.8. По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, в том числе права и обязанности, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

1.9. Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания.

1.10. После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут субсидиарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

1.11. К договору мены применяются соответственно правила о ренте, если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены.

2. Заполните таблицу: по указанным ниже сделкам с недвижимостью дайте их характеристику, поставив в нужном месте знак «+».

вид договора критерии	продажа недвижи- мости	продажа предприя- тия	мена недвижи- мости	дарение недвижи- мости
понятие				
предмет				
стороны				
существенные условия				
форма				

3. Руководствуясь Обзором практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости, ответьте на следующие вопросы:

3.1. Вправе ли суд по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации?

3.2. Вправе ли покупатель совершать сделки по отчуждению объекта недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности на него?

3.3. С какого момента договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным?

3.4. Каким правами наделен покупатель в случае передачи в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте?

3.5. Могут ли быть ничтожными либо оспоримыми сделки купли-продажи недвижимости по результатам приватизации государственного имущества в зависимости от оснований для признания их недействительными?

3.6. Требуется ли решение общего собрания об уменьшении уставного капитала для отчуждения недвижимого имущества, внесенного в уставный капитал акционерного общества?

3.7. Может ли быть предметом договора купли-продажи не завершенный строительством объект?

3.8. Вправе ли продавец требовать внесения изменения в договор в части увеличения цены проданного имущества, если обязательства по договору купли-продажи исполнены сторонами надлежащим образом?

3.9. Может ли служить основанием к расторжению договора купли - продажи невыполнение покупателем предусмотренных договором обязательств по оплате недвижимости?

3.10. Имеет ли арендатор, заключивший договор аренды нежилого помещения на основании аукциона, право на выкуп арендуемого помещения в собственность?

3.11. Вправе ли арендатор, не выкупивший арендованное имущество, отчуждать его третьим лицам?

4. Руководствуясь Обзором практики разрешения споров, связанных с договором мены, подготовьте ответы на следующие вопросы:

4.1. Может ли договор, по которому произведена передача товара в обмен на уступку права требования имущества от третьего лица, рассматриваться как договор мены?

4.2. С какого момента возникает право собственности на недвижимое имущество при обмене?

4.3. Остается ли у стороны, передавшей товар по договору мены, право истребовать ранее исполненное после расторжения договора, если другое лицо вследствие этого неосновательно обогатилось?

4.4. С какого момента производится начисление процентов за пользование чужими денежными средствами на неуплаченную сумму, если сторона по договору мены не оплатила разницу в ценах товаров в порядке, определенном п. 2 ст. 568 ГК РФ?

4.5. Может ли служить основанием для предъявления иска о взыскании убытков в соответствии с нормами о неосновательном обогащении ненадлежащее исполнение стороной по договору мены своих обязательств?

5. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

5.1. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного _____.

5.2. По договору продажи здания покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на _____, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

5.3. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право _____ на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

5.4. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из _____ переданного покупателю недвижимого имущества.

5.5. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его _____.

5.6. Предприятие считается переданным покупателю _____ подписания передаточного акта обеими сторонами.

Тестовые задания

1. Договор продажи недвижимости

А) заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами,

Б) заключается любым из перечисленных способов

В) подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации

Г) подписывается сторонами, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации

2. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости

А) влечет его недействительность

Б) влечет его оспоримость

В) не влечет его недействительность

Г) нет верного варианта ответа

3. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит

А) государственной регистрации

Б) нотариальному удостоверению

В) нотариальному удостоверению и государственной регистрации

Г) подписанию сторонами сделки

4. Выберите неверный вариант ответа. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности

- А) по требованию другой стороны
- Б) по требованию заинтересованного лица
- В) по требованию любого из перечисленных субъектов
- Г) по требованию судебного пристава-исполнителя

5. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности,

А) вправе возместить другой стороне вред, вызванный задержкой регистрации,

Б) вправе возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации,

В) должна возместить другой стороне любые убытки

Г) должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации,

6. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности,

А) допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором,

Б) допускается исключительно по решению суда

В) не допускается

Г) по общему правилу, допускается без согласия собственника этого участка

7. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена сооружения, находящегося на земельном участке,

А) включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

Б) включает цену только недвижимого имущества.

В) не включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

8. Выберите неверный вариант ответа. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным

- А) после вручения этого имущества покупателю
- Б) после подписания договора продажи недвижимости
- В) после подписания сторонами соответствующего документа о передаче
- Г) все варианты ответа верные

9. Договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, –

- А) все варианты ответа верные
- Б) договор продажи имущественного комплекса
- В) договор продажи недвижимости
- Г) договор продажи предприятия

10. Если иное не предусмотрено договором, по договору продажи предприятия переходят к покупателю

- А) все перечисленное
- Б) исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг продавца
- В) права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью,
- Г) принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации

11. Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия:

- А) аудиторским заключением
- Б) бухгалтерским балансом
- В) на основании любого из перечисленных документов
- Г) на полной инвентаризации предприятия.

12. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами:

А) акт инвентаризации

Б) бухгалтерский баланс

В) заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия

Г) перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований

Д) все перечисленное

13. Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется:

А) по акту инвентаризации

Б) по бухгалтерскому балансу

В) по любому из перечисленных документов

Г) по передаточному акту

14. Предприятие считается переданным покупателю

А) на следующий день после подписания передаточного акта обеими сторонами

Б) с момента подписания передаточного акта обеими сторонами

В) со дня подписания передаточного акта обеими сторонами

Г) со дня подписания передаточного акта, акта инвентаризации, бухгалтерского баланса обеими сторонами

15. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия, переходит на покупателя:

А) с момента подписания договора продажи предприятия

Б) с момента подписания передаточного акта обеими сторонами

В) с момента регистрации перехода права собственности

Г) все перечисленное

Ребус

Найдите все слова, которые относятся к договорам купли-продажи недвижимости, предприятия, мены недвижимого имущества (14).

А	В	К	О	Л	О	А	В	О	Р	О	Т	П	О	В	О	Р	О	Т	О	Т	С	Е	Ч	К	А	П
Б	П	Е	О	С	К	М	О	Р	Е	П	Л	А	В	А	Т	Е	А	Л	Ь	Н	И	З	А	Л	О	Г
Е	О	М	Е	Б	И	Л	Я	А	К	Л	Е	Л	Я	Л	Н	Л	Я	О	С	О	Л	Д	Р	О	Я	Р
Л	В	Н	Н	Е	П	Т	Е	Х	П	О	Б	С	Я	К	Е	Х	И	Я	О	Т	А	А	М	Г	О	О
И	О	Г	С	У	М	Н	О	Е	В	И	Я	Н	И	Ф	Д	Н	В	П	О	А	Ч	Н	А	О	К	Ц
Б	Р	Ф	Д	А	Ж	Л	Я	Ц	Л	Е	П	К	А	О	В	Л	А	К	Р	Е	Д	И	Т	В	Б	Е
Е	О	П	Р	Е	С	Я	А	А	К	Т	П	Б	Е	П	И	Т	В	Е	У	Н	Е	Е	У	О	О	С
Р	Т	В	Я	Л	Ж	Б	Ф	Ж	П	В	Ц	А	М	Н	Ж	С	Ф	О	Ж	Х	В	С	Р	В	С	С
Д	А	М	Б	Ж	С	З	Н	М	П	Р	Е	Д	П	Р	И	Я	Т	И	Е	Б	Е	В	А	Е	С	И
А	М	В	Я	М	Н	К	И	Б	Р	Р	Н	Л	Б	Р	М	Л	Ф	Т	Н	Х	К	Т	О	Л	О	Я
У	Ц	Л	М	А	Ц	У	Л	К	О	А	А	О	Б	В	О	А	О	Б	И	В	В	Т	Б	О	А	С
Б	О	Е	Я	У	М	Т	В	Е	Д	У	Е	Б	М	В	С	К	М	М	Е	Н	А	В	Г	С	Н	Е
М	Р	А	С	С	Р	О	Ч	К	А	Б	А	О	Ф	Б	Т	Е	Р	Н	Х	Ъ	Р	Р	Б	И	Е	Т
Ц	З	Л	О	В	З	Р	Л	Е	Ж	Я	Р	Ф	Б	Я	Ь	Л	М	И	П	О	Т	Е	К	А	Д	Л
С	В	Р	Б	О	М	Г	Н	С	А	Х	О	М	А	Я	Р	У	В	А	Я	Н	И	Р	Б	Т	С	Д
Л	Э	А	О	М	Н	И	Е	Л	Б	Е	В	М	В	Е	Д	О	Г	О	В	О	Р	М	В	А	Е	М
Я	Б	Я	М	А	В	И	Ю	М	З	А	Ю	В	Х	Б	А	А	О	М	С	В	А	У	В	Е	Б	А

ТЕМА 5.

АРЕНДА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие договора аренды недвижимого имущества и перечислите его существенные условия.
2. Каков правовой статус арендодателя в отношении сдаваемого в аренду недвижимого имущества?
3. Каков порядок пользования арендованным недвижимым имуществом?
4. Какими обязанностями наделены стороны по содержанию арендованного имущества?
5. Каковы основания досрочного расторжения договора по требованию сторон?
6. В чем особенность аренды зданий и сооружений?
7. Какие права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения предусмотрены законодательством?
8. В чем отличительные особенности социального и коммерческого найма жилья?
9. В чем особенность аренды предприятий?
10. В чем специфика аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения?
11. Каковы особенности аренды лесных участков?
12. Каков порядок пользования лесным участком?

Практические задания

1. Проведите сравнительный анализ договора аренды недвижимого имущества и договора безвозмездного пользования по предложенным критериям. Ответ оформите в виде таблицы.

Критерии	Договор аренды недвижимости	Договор безвозмездного пользования	Договор найма жилого помещения
Определение			
Характеристика			
Предмет			
Стороны			
Форма			
Срок			
Цена			
Основания расторжения			

2. Заполните таблицу «Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения».

Договор найма жилого помещения			
наниматель		наймодатель	
права	обязанности	права	обязанности

3. Заполните схему «Основания возникновения жилищных прав и обязанностей».



4. Заполните схему «Понятие и виды жилищного фонда».

Жилищный фонд – это	
Виды жилищного фонда	
в зависимости от формы собственности	в зависимости от целей использования
1)	1)
2)	2)
3)	3)
	4)

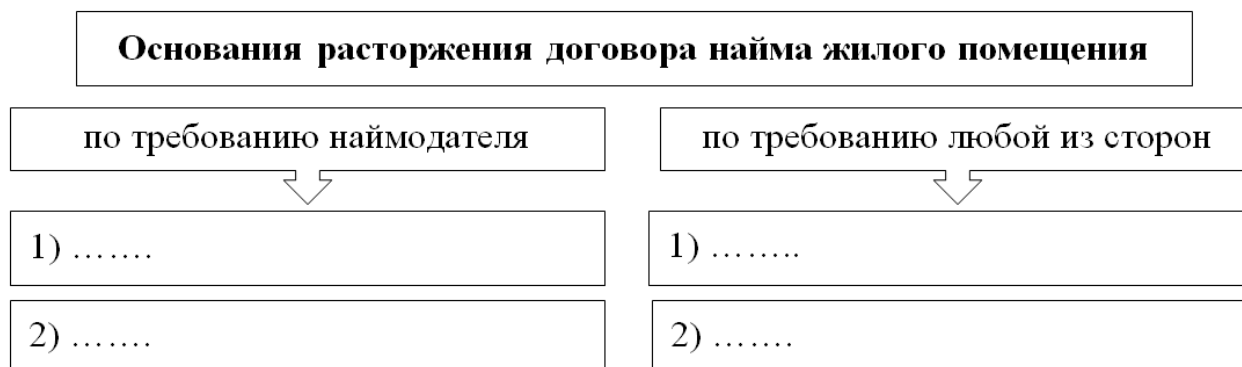
5. Заполните таблицу «Виды жилых помещений».

Виды жилых помещений	
Вид жилого помещения	Определение
1)	
2)	
3)	

6. Заполните схему «Основания досрочного расторжения договора аренды недвижимого имущества».

Основания досрочного расторжения договора аренды недвижимости	
по требованию арендатора	по требованию арендодателя
↓	↓
1)	1)
2)	2)
3)	3)
4)	4)

7. Заполните схему «Основания расторжения договора найма жилого помещения в судебном порядке».



8. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

8.1. По договору аренды _____ обязуется предоставить _____ имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

8.2. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются _____.

8.3. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (_____).

8.4. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его _____.

8.5. Договор аренды на срок _____, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

8.6. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на _____.

8.7. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок _____ в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

8.8. Предельный срок предоставления водных объектов в пользование на основании договора водопользования не может составлять более чем _____ лет.

8.9. Арендатор обязан _____ вносить плату за пользование имуществом.

8.10. Договор субаренды _____ заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

9. Перечислите совокупность условия, при наличии которых гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами находящегося в государственной или муниципальной собственности лесного участка, имеют право на заключение договора аренды такого лесного участка на новый срок. Ответ оформите в виде схемы.

Тестовые задания

1. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок _____, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

- А) не более года
- Б) не менее года
- В) не менее одного месяца
- Г) не менее шести месяцев

2. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются

А) все перечисленное

Б) документы на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования,

В) права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования,

Г) право собственности на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования,

3. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу,

А) договор аренды прекращается

Б) за арендатором сохраняется право пользования только зданием или сооружением

В) за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка,

Г) нет верного варианта ответа

4. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы

А) договор аренды здания или сооружения считается недействительным

Б) договор аренды здания или сооружения считается незаключенным

В) применяются правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ,

Г) все варианты ответа верные

5. Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя

А) вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса

Б) проводить расширение, техническое перевооружение, увеличивающее стоимость арендованного имущественного комплекса,

В) проводить реконструкцию арендованного имущественного комплекса

Г) все перечисленное

6. Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия

А) все перечисленное

Б) осуществлять капитальный ремонт предприятия

В) осуществлять текущий ремонт предприятия

Г) поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии

7. Объектом аренды могут быть

А) лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности,

Б) лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет,

В) лесные участки, находящиеся в государственной собственности,

Г) лесные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

8. По общему правилу, договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок

А) до года

Б) до сорока девяти лет

В) от года до сорока девяти лет

Г) от десяти до сорока девяти лет

9. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам торгов на право заключения такого договора, которые проводятся, как правило, в форме

А) закрытого аукциона или закрытого конкурса

Б) открытого аукциона или открытого конкурса

В) открытого или закрытого аукциона

Г) открытого или закрытого конкурса

10. Без проведения торгов договоры аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются в случаях:

А) все варианты ответа верные

Б) заготовки древесины на лесных участках, предоставленных юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям для использования лесов в соответствии со ст. 43-46 Лесного кодекса

В) нахождения на таких лесных участках зданий, сооружений

Г) реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов

Ребус

Найдите все слова, которые относятся к договорам аренды недвижимого имущества (14).

К	А	Л	П	О	Д	Н	А	Е	М	И	Е	В	П	О
В	Б	А	Л	И	Е	О	Д	У	Л	П	Р	В	О	Е
А		Н	А	Н	И	М	А	Т	Е	Л	Ь	Ы	Л	А
Р	С	Е	Т	А	М	У	Р	Е	О	Д	Л	К	Ь	Р
Т	У	У	А	Й	В	С	Е	М	Л	Р	П	У	З	С
И	Б	У	Е	М	Д	Г	Н	С	Т	О	У	П	О	О
Р	А	Д	П	О	Л	З	Д	А	Н	И	Е	Е	В	О
А	Р	Е	Н	Д	А	Е	О	Е	У	О	М	С	А	Р
Р	Е	Е	П	А	П	О	Д	Л	З	Т	С	М	Н	У
Э	Н	Р	О	Т	М	Д	А	Р	У	И	П	С	И	Ж
О	Д	У	Т	Е	А	У	Т	А	Л	А	К	Д	Е	Е
Э	А	Д	Е	Л	А	Р	Е	Н	Д	А	Т	О	Л	Н
Т	Э	О	П	Ь	Е	М	Л	Ц	Е	Е	С	О	Н	И
Ц	Д	М	Л	Е	Ц	А	Ь	И	О	Л	М	О	Е	Е
Е	П	Р	Е	Д	П	Р	И	Я	Т	И	Е	О	О	Д

ТЕМА 6.
ЗАЛОГОВЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ
В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Контрольные вопросы

1. Перечислите основания возникновения залога как способа обеспечения исполнения обязательства.
2. Какова особенность правового регулирования недвижимости как предмета ипотеки?
3. Каков порядок заключения договора ипотеки?
4. Какие документы необходимы для регистрации договора ипотеки?
5. Особенности правового регулирования ипотеки на основании закона.
6. Каковы основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество?
7. В чем особенность ипотеки предприятий, зданий и сооружений?
8. В чем особенность ипотеки жилья приобретенного или построенного за счет кредитных средств банков, иных кредитных организаций или за счет заемных средств юридических лиц?
9. Каковы права членов семьи собственника (в том числе бывших) на заложенное жилье?

Практические задания

1. Найдите ошибки в представленных утверждениях и исправьте их. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

1.1. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, является препятствием для ипотеки таких земельных участков в соответствии со ст. 62.1 настоящего Федерального закона.

1.2. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), является самостоятельным предметом ипотеки.

1.3. Участник общей долевой собственности не вправе заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

1.4. В случае залога не завершённого строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка кадастровой стоимости этого имущества.

1.5. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента подписания договора.

1.6. Закладная составляется залогодержателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

1.7. Электронная закладная подлежит обязательной передаче на хранение в банк, при этом заключение договора хранения с залогодателем не требуется.

1.8. Залогодатель не сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке.

1.9. Залогодатель не вправе извлекать из имущества, заложенного по договору об ипотеке, плоды и доходы.

1.10. Залогодержатель вправе завещать заложенное имущество.

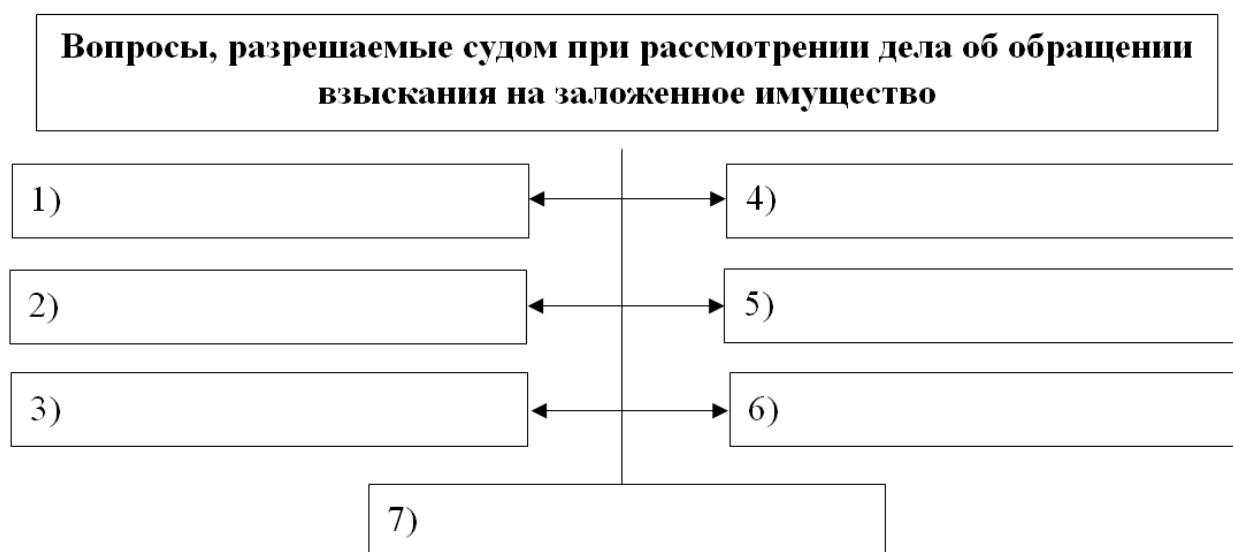
2. Проведите сравнительный анализ ипотеки в силу договора и ипотеки в силу закона по предложенным ниже критериям.

Критерии	Ипотека в силу закона	Ипотека в силу договора
Когда возникает		
Предмет залога		
Заявитель о государственной регистрации залога		
Особенности государственной регистрации		
Госпошлина за государственную регистрацию		

3. Проведите сравнительный анализ договора ипотеки договора залога по предложенным ниже критериям.

Критерии	Договор ипотеки	Договор залога
Определение		
Предмет договора		
Существенные условия		
Форма		
Характеристика		
Правовой статус сторон		

4. Заполните схему «Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество».



5. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

5.1. Имущество, на которое установлена ипотека, остается у _____ в его владении и пользовании.

5.2. _____ может быть установлена в обеспечении обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом

договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

5.3. Участник общей долевой собственности _____ заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

5.4. Договор об ипотеке считается _____ и вступает в силу с момента его государственной регистрации (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке).

5.5. _____ могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

5.6. Закладная является _____ документарной ценной бумагой или бездокументарной ценной бумагой, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, который хранится в депозитарии, в соответствии со ст. 13.2. настоящего Федерального закона.

5.7. Обязанными по закладной лицами являются _____ по обеспеченному ипотекой обязательству и _____.

5.8. В течение _____ с момента передачи электронной закладной в другой депозитарий либо аннулирования электронной закладной депозитарий обеспечивает хранение копии электронной закладной и информации обо всех изменениях, внесенных в такую закладную до ее передачи в другой депозитарий либо аннулирования.

5.9. Выдача документарной закладной взамен электронной закладной _____.

5.10. В случае передачи закладной в депозит нотариуса при залоге закладной должник по обеспеченному ипотекой обязательству исполняет свое обязательство внесением долга в _____.

Тестовые задания

1. Залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами залогодателя вправе получить удовлетворение обеспеченного залогом требования также за счет:

А) имущества, причитающегося залогодателю при исполнении третьим лицом обязательства, право требовать исполнения которого является предметом залога;

Б) причитающегося залогодателю возмещения, предоставляемого взамен заложенного имущества;

В) причитающихся залогодателю или залогодержателю доходов от использования заложенного имущества третьими лицами;

Г) страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества;

Д) все варианты ответа верные.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором, при недостаточности суммы, вырученной в результате обращения взыскания на заложенное имущество, для погашения требования залогодержатель:

А) вправе удовлетворить свое требование в непогашенной части за счет иного имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

Б) вправе удовлетворить свое требование в непогашенной части за счет иного имущества должника, пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

В) должен удовлетворить свое требование в непогашенной части за счет иного имущества должника, пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

Г) все перечисленное

3. Если сумма, вырученная в результате обращения взыскания на заложенное имущество, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя,

А) разница возвращается государству.

Б) разница возвращается залогодателю и залогодержателю в равных долях.

В) разница возвращается залогодателю.

Г) разница возвращается залогодержателю.

4. Залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании:

А) договора

Б) нотариально удостоверенного соглашения

В) решения суда

Г) все перечисленное

5. Право передачи вещи в залог принадлежит:

А) должнику

Б) кредитору

В) собственнику вещи

Г) все варианты ответа верные

6. Если предметом залога является имущество, на отчуждение которого требуется согласие другого лица, такое согласие:

А) необходимо для передачи этого имущества в залог в любом случае

Б) необходимо для передачи этого имущества в залог, за исключением случаев, когда залог возникает в силу закона.

В) необходимо для передачи этого имущества в залог, только когда залог возникает в силу закона.

Г) нет верного варианта ответа

7. Если иное не предусмотрено законом или договором, солидарные или долевые кредиторы по обязательству, исполнение которого обеспечено залогом, являются:

А) солидарными должниками

Б) солидарными кредиторами

В) солидарными созалогодателями

Г) солидарными созалогодержателями

8. Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением:

А) все варианты ответа верные

Б) имущества, на которое не допускается обращение взыскания,

В) прав, уступка которых другому лицу запрещена законом,

Г) требований, неразрывно связанных с личностью кредитора,

9. Выберите один или несколько вариантов ответа. Если иное не предусмотрено законом или договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения:

А) возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога

Б) возмещение расходов, связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией

В) возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения,

Г) проценты, неустойку

Д) все перечисленное

10. По общему правилу, заложенное имущество:

А) все перечисленное

Б) остается у залогодателя

В) остается у залогодержателя

Г) остается у третьего лица

11. В договоре залога, залогодателем по которому является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, предмет залога

А) должен быть описан способом, выбранным залогодержателем,

Б) может быть описан любым способом, позволяющим идентифицировать имущество в качестве предмета залога на момент обращения взыскания,

В) может быть указан в договоре по соглашению сторон,

Г) нет верного варианта ответа

12. Выберите один или несколько вариантов ответа. Залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации, если:

А) в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации

Б) предметом залога являются права акционера акционерного общества

В) предметом залога являются права участника общества с ограниченной ответственностью

Г) все перечисленное

13. Стоимость предмета залога определяется

А) залогодателем

Б) по решению суда

В) по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом

Г) все варианты ответа верные

14. Выберите один или несколько вариантов ответа. Старшинство залогов может быть изменено:

А) соглашением между залогодателями

Б) соглашением между залогодержателями

В) соглашением между одним, несколькими или всеми залогодержателями и залогодателем

Г) все варианты ответа верные

15. Последующий залог

А) допускается, если иное не установлено законом

Б) допускается, если иное не установлено решением суда

В) не допускается

Г) не допускается, если иное не установлено законом

16. Залогодатель, к которому предъявлено требование об обращении взыскания на заложенное имущество одним из залогодержателей,

А) вправе уведомить об этом в письменной форме всех других залогодержателей этого же имущества.

Б) вправе уведомить об этом в устной или письменной форме всех других залогодержателей этого же имущества.

В) обязан уведомить об этом в письменной форме всех других залогодержателей этого же имущества.

Г) обязан уведомить об этом любым способом всех других залогодержателей этого же имущества.

17. Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, у которого находится заложенное имущество, обязано:

А) не совершать действия, которые могут повлечь утрату заложенного имущества или уменьшение его стоимости,

Б) принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества,

В) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества

Г) все перечисленное

18. Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, у которого находится заложенное имущество, обязано:

А) пользоваться и распоряжаться заложенным имуществом в соответствии с правилами ст. 346 ГК РФ

Б) принимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества от посягательств и требований со стороны третьих лиц,

В) страховать от рисков утраты и повреждения за счет залогодателя заложенное имущество на сумму не ниже размера обеспеченного залогом требования

Г) все перечисленное

19. По общему правилу, риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором залога, несет:

А) все перечисленное

Б) залогодатель

В) залогодержатель

Г) лицо, у которого находится заложенное имущество,

20. Независимо от согласия на это залогодателя или залогодержателя считается находящимся в залоге:

А) все перечисленное

Б) имущество, за исключением денежных средств, переданное залогодателю-кредитору его должником, в случае залога права (требования),

В) имущество, предоставленное залогодателю взамен предмета залога в случае его реквизиции,

Г) новое имущество, которое принадлежит залогодателю,

21. Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя

А) все варианты ответа верные

Б) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства

В) может быть обращено, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества

22. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

А) сумма неисполненного обязательства составляет более чем 5% от размера стоимости заложенного имущества и период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет более чем три месяца

Б) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 3% от размера стоимости заложенного имущества и период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца

В) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 5% от размера стоимости заложенного имущества и период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца

Г) нет верного варианта ответа

23. Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если:

А) залогодатель – физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим

Б) предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке,

В) предметом залога является имущество, имеющее значительную художественную ценность для общества,

Г) все перечисленное

24. Выберите один или несколько верных вариантов ответа. Если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть также предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем:

А) оставления залогодателем предмета залога за собой

Б) оставления залогодержателем предмета залога за собой

В) продажи предмета залога залогодателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства

Г) продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства

Д) все перечисленное

25. В случае, если стоимость оставляемого за залогодержателем или отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, разница подлежит

- А) выплате залогодателю
- Б) выплате залогодателю и залогодержателю в равных долях
- В) выплате залогодержателю
- Г) зачислению в бюджет Российской Федерации

26. При реализации заложенного имущества с публичных торгов на основании решения суда судебный пристав-исполнитель обязан направить залогодержателю, залогодателю и должнику по основному обязательству уведомление в письменной форме о дате, времени и месте проведения торгов:

- А) не позднее, чем за десять дней до даты проведения торгов
- Б) не позднее, чем за месяц до даты проведения торгов
- В) не ранее чем за десять дней до даты проведения торгов
- Г) не ранее чем за тридцать дней до даты проведения торгов

27. При реализации заложенного имущества, не относящегося к недвижимым вещам, с торгов, проводимых при обращении взыскания на это имущество во внесудебном порядке, организатор торгов объявляет их не состоявшимися:

- А) во всех перечисленных случаях
- Б) если лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок
- В) на торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества
- Г) на торги явилось менее двух покупателей

28. Залог прекращается:

- А) в случае гибели заложенной вещи
- Б) в случае прекращения договора залога в порядке и по основаниям, которые предусмотрены законом
- В) в случае признания договора залога недействительным
- Г) все варианты ответа верные

Ребус

Найдите все слова, которые относятся к договору ипотеки (10).

А	З	З	И	Е	А	В	К	Г	Д	Е	Ж	И	К	Л
Б	Б	А	У	К	М	Л	Р	П	Р	З	Н	Д	П	О
З	А	Л	О	Г	О	Д	Е	Р	Ж	А	Т	Е	Л	Ь
А	К	О	В	Е	И	Л	Д	Е	В	К	Н	П	Г	С
Е	И	Г	К	Г	А	В	И	Б	О	Л	П	О	К	У
М	Г	О	Е	И	П	О	Т	Е	К	А	Д	З	Е	П
Щ	Н	Д	Ж	В	К	Д	О	И	М	Д	Ж	И	С	Р
И	К	А	И	А	Е	Б	Р	О	Л	Н	А	Т	П	У
К	А	Т	Р	В	И	Н	Д	И	К	А	Ц	И	Я	Е
С	П	Е	О	Л	Т	Н	Е	В	Е	Я	И	Я	С	М
З	А	Л	О	Г	А	М	Б	И	О	Ж	Я	О	И	У
Л	М	Ь	Б	О	Б	Р	Е	М	Е	Н	Е	Н	И	Е

ТЕМА 7.

РЕНТНЫЕ ДОГОВОРЫ

Контрольные вопросы

1. Какие виды рентных договоров предусмотрены законодательством?
2. Каким образом осуществляется отчуждение имущества под выплату ренты?
3. Какие правила о купле-продаже и дарении применяются к рентным договорам?
4. Каковы правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества?
5. В каких случаях допускается выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты?
6. Каков порядок расторжения договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты?
7. Каковы основания прекращения пожизненного содержания с иждивением?

Практические задания

1. Проведите сравнительный анализ договора ренты и договора купли-продажи по предложенным критериям. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

Критерии	Договор ренты	Договор купли-продажи
Определение		
Характеристика		
Предмет договора		
Виды договоров		
Форма договора		
Существенные условия		
Стороны		

2. Проведите сравнительный анализ договоров постоянной ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Критерии	Постоянная рента	Пожизненная рента	Пожизненное содержание с иждивением
Предмет			
Форма ренты			
Размер ренты			
Стороны, субъекты			
Срок			
Цена			
Форма			
Ответственность сторон			

3. Заполните схему «Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты».



4. Выберите из таблицы имущество, которое может быть предметом договора.

автомобиль	акция	велосипед	комната	мотоцикл
деловая репутация	железная дорога	земельные участки	знаки обслуживания	золотое изделие
коммерческое обозначение	литературное произведение	мебельный гарнитур	медицинская услуга	морозильная камера
машино-место	облигация	предприятие	сооружение	чек
единый недвижимый комплекс	объекты незавершенного строительства	секрет производства (ноу-хау)	фирменное наименование	программа для ЭВМ
право на жизнь	стиральная машина	участки недр	честь	шлюпки

постоянная рента _____

пожизненная рента _____

пожизненное содержание с иждивением _____

5. Решите задачу.

Между гр. Ивановой М.И. (получатель ренты) и гр. Петровым В.С. (плательщик ренты) 15 июня 2020 года был заключен договор пожизненного содержания с иждивением и удостоверен нотариусом. Однако, государственная регистрация перехода права собственности не была осуществлена.

24 сентября 2021 года гр. Иванова М.И. скончалась. Ее наследники по закону подали заявление о принятии наследства, в числе наследственного имущества была указана квартира, которая выступила предметом договора пожизненного содержания с иждивением. Гр. Петров В.С. с данным обстоятельством не согласился.

Спор рассматривался в суде, где наследники в обоснование своего требования указали то, что государственная регистрация не была произведена. Плательщик ренты ссылаясь на то, что договор пожизненного содержания с иждивением в регистрационной палате не был зарегистрирован, поскольку стороны считали данный договор заключенным и удостоверенным нотариусом. С учетом указанных обстоятельств он просил суд признать договор пожизненного содержания с иждивением заключенным.

Какое решение должен вынести суд?

6. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

6.1. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту _____ (постоянная рента).

6.2. Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или _____.

6.3. Рента _____ земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату.

6.4. За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст. 395 настоящего Кодекса, если иной размер процентов не установлен _____.

6.5. Получателями постоянной ренты могут быть только _____, а также _____, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

6.6. Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается _____.

6.7. Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты _____.

6.8. Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп _____.

6.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет _____.

6.10. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, _____.

6.11. Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается _____.

6.12. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением _____ выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

6.13. Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается _____.

6.14. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только _____.

Тестовые задания

1. По договору _____ одна сторона передает другой стороне в собственность имущество, а другая сторона обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать первой стороне в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

- А) купля-продажа
- Б) мена
- В) рента
- Г) аренда

2. Договор, по которому допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно.

- А) все перечисленное
- Б) пожизненная рента
- В) пожизненное содержание с иждивением
- Г) постоянная рента

3. Договор, по которому допускается установление обязанности выплачивать ренту на срок жизни получателя ренты.

- А) все перечисленное
- Б) пожизненная рента
- В) пожизненное содержание с иждивением
- Г) постоянная рента

4. Пожизненная рента может быть установлена на условиях _____.

- А) пожизненного содержания гражданина с иждивением
- Б) пожизненной ренты
- В) постоянной ренты
- Г) купли-продажи

5. Договор ренты

А) оформляется в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации

Б) подлежит государственной регистрации

В) подлежит нотариальному удостоверению

Г) подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации

6. Имущество, которое отчуждается под выплату ренты,

А) должно быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

Б) должно быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату.

В) может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

Г) может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты бесплатно.

7. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает

А) право залога на это имущество

Б) право собственности и право залога на это имущество

В) право собственности на это имущество

Г) право владения и распоряжения на это имущество

8. Получателями постоянной ренты могут быть

А) любые субъекты гражданского права

Б) только граждане

В) только граждане, а также коммерческие и некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности

Г) только граждане, а также коммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности

Д) нет верного варианта ответа

9. Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут

А) передаваться путем уступки требования

Б) переходить в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором,

В) переходить по наследству

Г) все варианты ответа верные

10. Постоянная рента выплачивается

А) в деньгах, а также путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты,

Б) в деньгах, а также путем предоставления вещей, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты,

В) путем предоставления вещей, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты,

Г) только в деньгах в размере, устанавливаемом договором,

11. Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается

А) не менее двух раз в месяц

Б) по окончании каждого календарного года

В) по окончании каждого календарного квартала

Г) по окончании каждого календарного месяца

12. Договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты

А) может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора,

Б) не может быть осуществлено после смерти получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора,

В) не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора,

Г) не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего десяти лет с момента заключения договора.

13. Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

А) недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами

Б) плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты

В) плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты,

Г) все перечисленное

14. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет

А) лицо, указанное в договоре постоянной ренты

Б) плательщик ренты

В) плательщик ренты и получатель ренты солидарно

Г) получатель ренты

15. Пожизненная рента может быть установлена на период жизни

А) все варианты ответа верные

Б) гражданина, выплачивающего ренту,

В) гражданина, передающего имущество под выплату ренты,

Г) другого указанного получателем ренты гражданина

16. Пожизненная рента выплачивается

А) в деньгах, а также путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты,

Б) в деньгах, а также путем предоставления вещей, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты,

В) путем предоставления вещей, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты,

Г) только в деньгах в размере, устанавливаемом договором

17. Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается

А) не менее двух раз в месяц

Б) по окончании каждого календарного года

В) по окончании каждого календарного квартала

Г) по окончании каждого календарного месяца

18. Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается

А) все варианты ответа верные

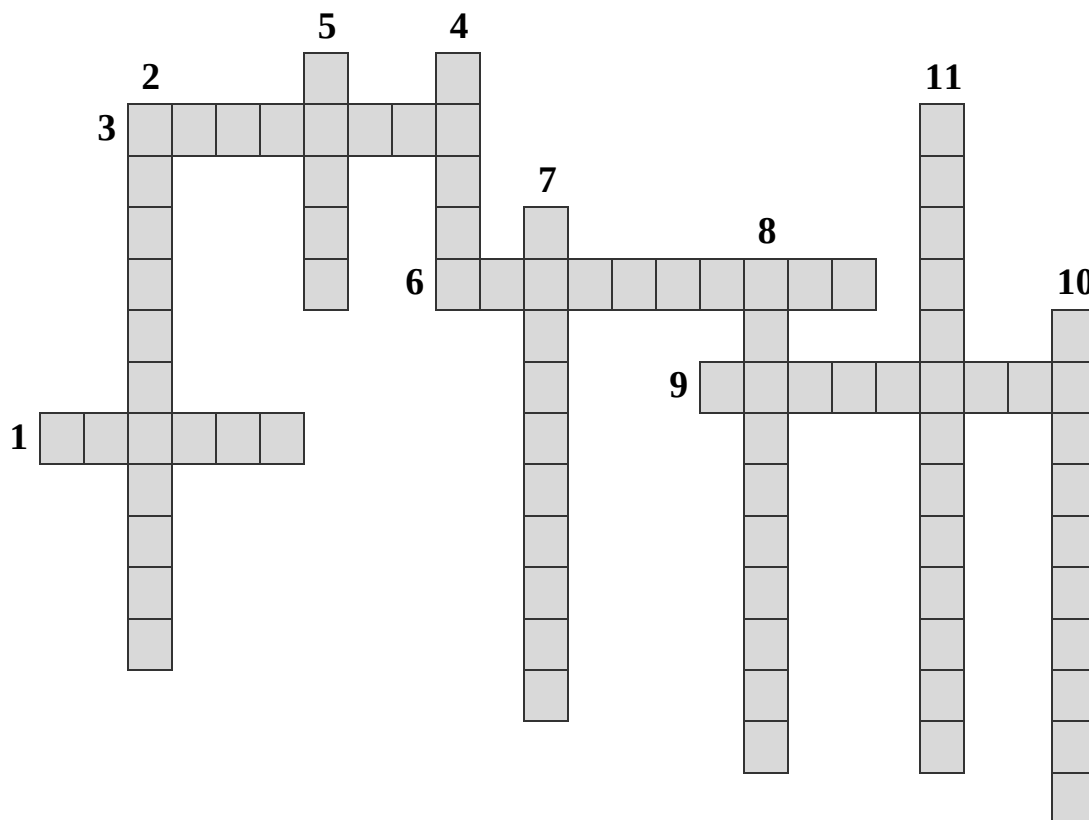
Б) полной выплатой ренты

В) смертью плательщика ренты

Г) смертью плательщика ренты и получателя ренты

Д) смертью получателя ренты

Кроссворд



По горизонтали:

1. Основание прекращения обязательства пожизненного содержания с иждивением.
3. Ответственность за просрочку выплаты ренты.
6. Лицо, которое по договору ренты утрачивает право собственности в отношении имущества.
9. Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или _____.

По вертикали:

2. Вид договора ренты, по которому допускается установление обязанности выплачивать ренту на срок жизни получателя ренты.
4. Основание, предоставляющее плательщику постоянной ренты право отказаться от дальнейшей выплаты ренты.
5. Денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты.
7. Лицо, которое по договору ренты приобретает имущество.
8. Периодичность выплаты пожизненной ренты
10. Вид договора, по которому допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно.
11. Периодичность выплаты постоянной ренты.

ТЕМА 8.

**ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Контрольные вопросы

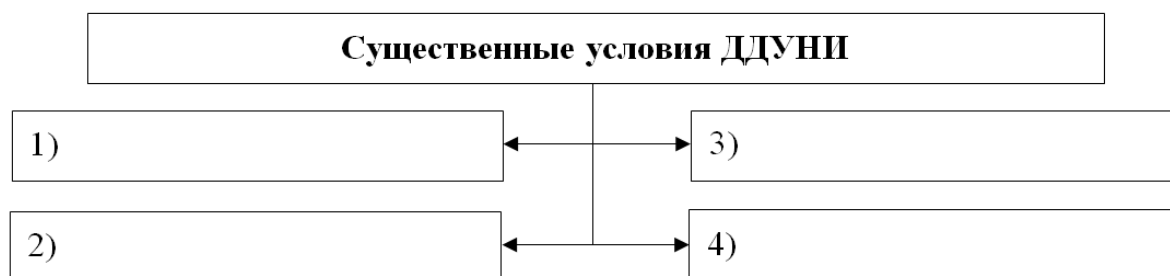
1. Какова правовая природа доверительного управления?
2. Какие договорные и законные основания возникновения доверительного управления Вам известны?
3. Каков правовой статус выгодоприобретателя по договору доверительного управления недвижимым имуществом?
4. Каковы правовые последствия передачи в доверительное управление имущества, обремененного залогом?
5. В чем особенность передачи в доверительное управление государственного или муниципального имущества?
6. Какими правами и обязанностями наделены стороны в договоре о доверительном управлении недвижимым имуществом?
7. Каковы сроки и порядок предоставления отчета доверительным управляющим о своей деятельности?
8. Каким образом изменяются и прекращаются договора доверительного управления недвижимым имуществом?

Практические задания

1. Соотнесите договор доверительного управления недвижимым имуществом с договором поручения, договором комиссии, агентским договором по предложенным ниже критериям.

Критерии	ДУНИ ⁷	Поручение	Комиссия	Агентский
Определение				
Предмет				
Характеристика				
Форма				
Срок				
Существенные условия				
Стороны				
Цена				
Оформление полномочий				
Право собственности на объект				
Прекращение договора				

2. Заполните схему «Существенные условия договора доверительного управления недвижимым имуществом».



3. Заполните схему «Основания прекращения договора доверительного управления недвижимым имуществом».



⁷ Доверительное управление недвижимым имуществом

4. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

4.1. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (____) передает другой стороне (____) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (____).

4.2. Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, _____ передано в доверительное управление.

4.3. Учредителем доверительного управления является _____.

4.4. Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением _____.

4.5. Договор доверительного управления имуществом заключается на срок, _____.

4.6. Обращение взыскания по долгам учредителя управления на имущество, переданное им в доверительное управление, не допускается, за исключением _____.

4.7. Доверительный управляющий имеет право на _____, предусмотренное договором доверительного управления имуществом, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

4.8. При отказе одной стороны от договора доверительного управления имуществом другая сторона должна быть уведомлена об этом _____ до прекращения договора, если договором не предусмотрен иной срок уведомления.

5. Найдите ошибки в представленных утверждениях и исправьте их. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

5.1. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному

управляющему) на пять лет имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

5.2. Передача имущества в доверительное управление влечет переход права собственности на него к доверительному управляющему.

5.3. Учредителем доверительного управления является собственник имущества, а в случаях, предусмотренных ст. 1026 настоящего Кодекса, залогодержатель.

5.4. Доверительный управляющий может быть выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом.

5.5. Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет бюджетных средств РФ.

Тестовые задания

1. Передача имущества в доверительное управление:

А) влечет возникновение права хозяйственного ведения и права оперативного управления у доверительного управляющего

Б) влечет переход права собственности на него к доверительному управляющему

В) все перечисленное

Г) не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему

2. Объектами доверительного управления недвижимым имуществом могут быть:

А) все перечисленное

Б) имущественные комплексы

В) отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу,

Г) предприятия

3. Учредителем доверительного управления может выступать:

А) все перечисленное

Б) нотариус

В) орган опеки и попечительства

Г) собственник имущества

4. Доверительным управляющим может быть: а) государственный орган, б) гражданин, не являющийся предпринимателем, в) индивидуальный предприниматель, г) коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия, д) некоммерческая организация, за исключением учреждения, е) орган местного самоуправления.

А) а-е

Б) б, в, г, д

В) а, е

Г) в, г, д

5. В договоре доверительного управления имуществом должны быть указаны: а) наименование учредителя управления или выгодоприобретателя, б) размер вознаграждения управляющему, если выплата вознаграждения предусмотрена договором, в) состав имущества, передаваемого в доверительное управление, г) срок действия договора.

А) а, б, в

Б) а, б, г

В) а, б, в, г

Г) б, в, г

6. Договор доверительного управления имуществом заключается на срок:

А) не менее пяти лет

Б) не превышающий десяти лет

В) нет верного варианта ответа

Г) установленный соглашением сторон, в том числе, бессрочно

7. Обращение взыскания по долгам учредителя управления на имущество, переданное им в доверительное управление,

А) допускается

Б) допускается по решению суда и во внесудебном порядке

В) не допускается

Г) не допускается, за исключением несостоятельности (банкротства) этого лица

8. Доверительный управляющий представляет учредителю управления и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности:

А) в сроки и в порядке, которые установлены договором доверительного управления имуществом,

Б) ежемесячно

В) на чаще одного раза

Г) не реже одного раза в квартал в год

Д) по окончании срока действия договора доверительного управления имуществом

9. Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, возмещает:

А) выгодоприобретателю убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а учредителю управления убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

Б) выгодоприобретателю упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом, а учредителю управления убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

В) выгодоприобретателю, а также учредителю управления убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

10. Договор доверительного управления имуществом прекращается вследствие:

А) ликвидации юридического лица – выгодоприобретателя

Б) признания индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом)

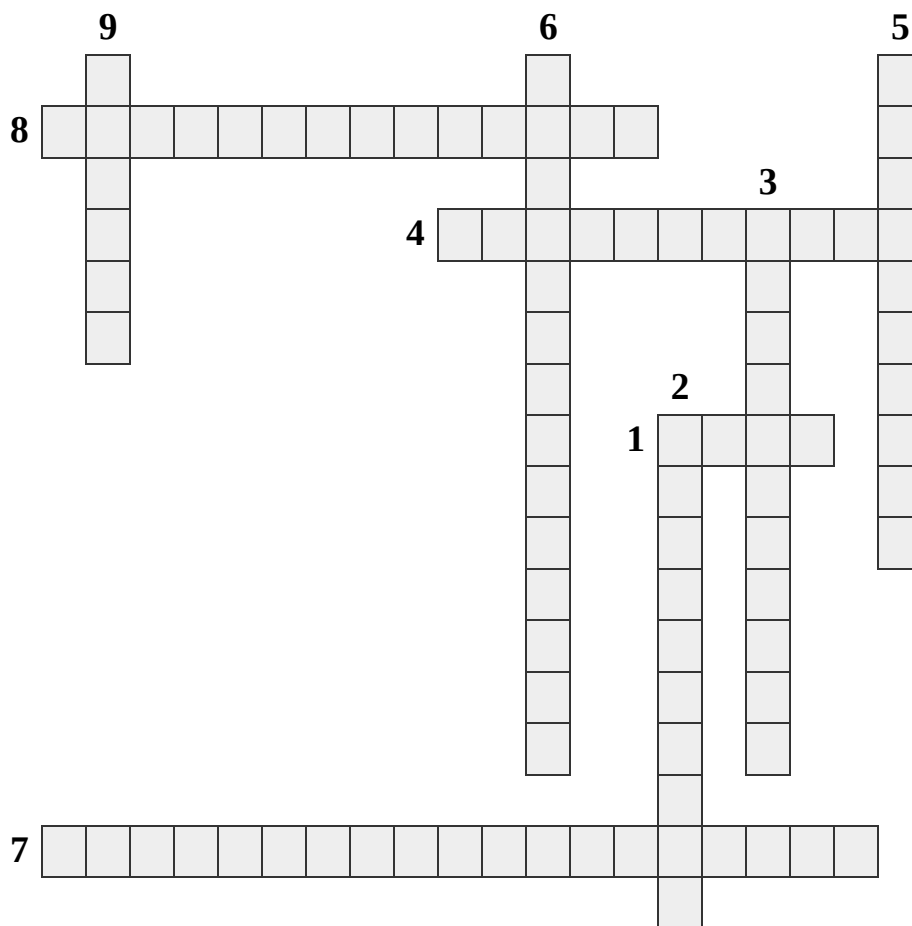
В) смерти гражданина, являющегося выгодоприобретателем,

- Г) смерти гражданина, являющегося доверительным управляющим,
Д) все перечисленное

11. При прекращении договора доверительного управления имущество, находящееся в доверительном управлении, передается

- А) все перечисленное
Б) выгодоприобретателю, если договором не предусмотрено иное.
В) нотариусу, если договором не предусмотрено иное.
Г) органам опеки и попечительства, если договором не предусмотрено иное.
Д) учредителю управления, если договором не предусмотрено иное.

Кроссворд



По горизонтали:

1. Максимальный срок, на который заключается договор доверительного управления имуществом.
4. В каком случае доверительное управление имуществом прекращается и оно включается в конкурсную массу? (При _____ учредителя управления).
7. Лицо, в интересах которого осуществляется управление имуществом по договору доверительного управления имуществом.
8. Договор, в силу которого учредитель управления передает доверительному управляющему на определенный срок имущество в доверительное управление, – договор _____ управления имуществом.

По вертикали:

2. Форма заключения договора доверительного управления имуществом.
3. Кто выступает учредителем доверительного управления?
5. Некоммерческая организация, которая не может выступать в качестве доверительного управляющего по договору доверительного управления имуществом.
6. Форма оплаты труда доверительного управляющего.
9. Одно из существенных условий договора доверительного управления имуществом – _____ имущества, передаваемого в доверительное управление.

ТЕМА 9.

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Контрольные вопросы

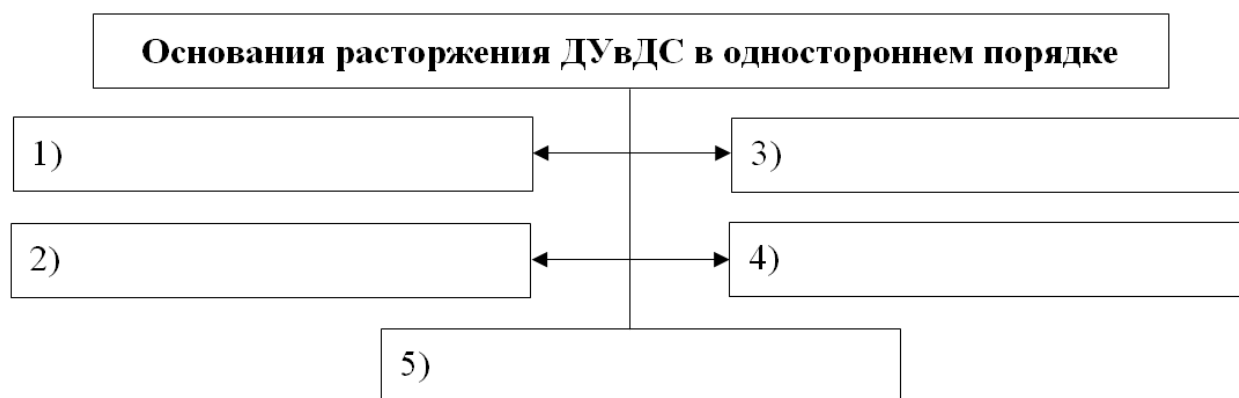
1. Дайте понятие договора участия граждан и юридических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.
2. Какова сущность и форма договора участия граждан и юридических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости?
3. Перечислите известные Вам основания приобретения застройщиками права на осуществление строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости.
4. Каковы условия возникновения права застройщика на привлечение денежных средств граждан как участников долевого строительства?
5. Поясните обязанности застройщика по подготовке и публикации проектной декларации, подготовке и предоставлению гражданам и другим лицам информации о застройщике и информации о проекте строительства.
6. В чем особенности рекламы застройщика, связанной с привлечением денежных средств граждан?
7. Каков порядок принятия застройщиками обязательств по строительству объекта и по передаче права собственности на квартиры гражданам?
8. Каковы сроки передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства?
9. Ответственность за нарушение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.
10. Каковы тенденции развития правового регулирования долевого строительства?

Практические задания

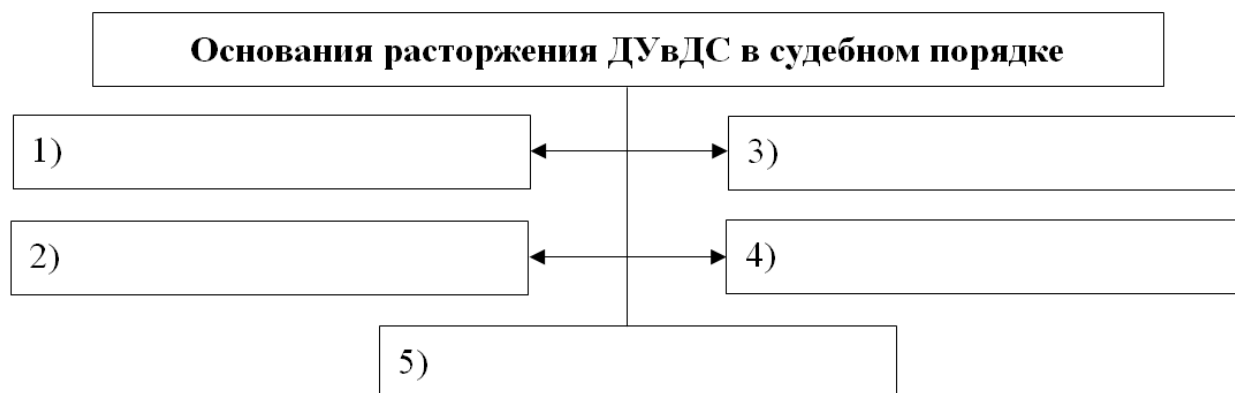
1. Проведите сравнительный анализ договора участия в долевом строительстве (далее по тексту – ДУвДС) и договора участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса (далее по тексту – ДУвДС ИЖД)

Критерии	ДУвДС	ДУвДС ИЖД
Определение		
Предмет		
Характеристика		
Форма		
Срок		
Существенные условия		
Стороны		
Прекращение договора		
Цена		

2. Заполните схему «Расторжение договора участником долевого строительства в одностороннем порядке».



3. Заполните схему «Расторжение договора участником долевого строительства в судебном порядке».



4. Составьте схему «Цели, на которые могут быть использованы денежные средства с расчетного средства застройщика».

5. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

5.1. Договор может быть заключен в _____, подписанного _____.

5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет .

5.3. В случае смерти гражданина – участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к _____, если федеральным законом не предусмотрено иное.

5.4. _____ цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

5.5. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей _____ или в установленный договором период в _____ порядке.

5.6. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются _____.

5.7. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять _____.

5.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять _____.

5.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора должно быть направлено _____.

5.10. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) _____ государственной регистрации.

Тестовые задания

1. Машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и входящее в состав объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства – это

- А) малоэтажный жилой комплекс
- Б) объект долевого строительства
- В) проект строительства
- Г) все перечисленное

2. Договор, по которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после

получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости – это

- А) договор ипотеки
- Б) договор купли-продажи
- В) договор участия в долевом строительстве
- Г) нет верного варианта ответа

3. Если иное не предусмотрено Федеральным законом №218-ФЗ, договор участия в долевом строительстве считается заключенным с момента

- А) все перечисленное
- Б) государственной регистрации
- В) достижения соглашения по всем существенным условиям договора
- Г) подписания сторонами

4. В случае, если расположенный в границах малоэтажного жилого комплекса земельный участок подлежит предоставлению участникам долевого строительства в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, договор участия в долевом строительстве должен содержать сведения:

- А) порядок определения размера арендной платы каждого из соарендаторов земельного участка, права на который входят в общее имущество
- Б) порядок получения доступа к информации о содержании (об условиях) договора аренды такого участка
- В) последствия истечения срока договора аренды земельного участка, права на который входят в общее имущество
- Г) все перечисленное

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет

- А) застройщик
- Б) уполномоченный банк
- В) участник долевого строительства
- Г) ответы А, В

6. Если иное не предусмотрено федеральным законом №218-ФЗ, в случае смерти гражданина-участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят

- А) все перечисленное
- Б) государству
- В) к наследникам
- Г) уполномоченному банку

7. Выберите верное утверждение.

А) Застройщик вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

Б) Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

В) Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор, если иное не предусмотрено договором.

Г) Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор, если иное не предусмотрено законом или договором.

8. Размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства – это

- А) нет верного варианта ответа
- Б) предмет договора
- В) стоимость договора

Г) цена договора

9. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение _____ является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона №218-ФЗ.

А) более чем два месяца

Б) более чем один месяц

В) более чем три месяца

Г) более чем тридцать дней

10. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере _____ ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

А) одной десятой

Б) одной сотой

В) одной трехсотой

Г) одной тридцатой

11. В случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору не вправе потребовать от застройщика:

А) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок

Б) возмещения своих расходов на устранение недостатков

В) соразмерного уменьшения цены договора

Г) уплаты неустойки (пени) в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства

12. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются

- А) недействительными
- Б) нет верного варианта ответа
- В) ничтожными
- Г) оспоримыми

13. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять

- А) более чем пять лет
- Б) более чем три года
- В) менее чем пять лет
- Г) менее чем три года

14. Совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории – это

- А) жилой комплекс
- Б) малоэтажный жилой комплекс
- В) нет верного варианта ответа
- Г) объект долевого строительства

15. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в случае, если

А) застройщик принимает решение не привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и у застройщика отсутствуют обязательства перед участниками долевого строительства

Б) застройщик принимает решение привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и у застройщика отсутствуют обязательства перед участниками долевого строительства

В) застройщик является истцом или ответчиком в судебном разбирательстве, предметом которого являются споры по обязательствам застройщика, возникшим после дня открытия банковского счета в уполномоченном банке, перед уполномоченным банком или участниками долевого строительства

Г) все перечисленное

Ребус

Найдите и выпишите слова, имеющие отношение к договору участия в долевом строительстве (13).

А	Ф	В	Ф	О	Р	Т	У	Ш	Э	А	Э	Б	А	Д
К	Б	О	А	Х	У	Щ	П	Л	А	Н	С	Б	Л	Е
Л	Л	З	А	С	Т	Р	О	Й	Щ	И	К	М	Т	П
П	М	В	В	Х	Б	Ц	Л	Ч	В	Д	Р	У	Ж	О
С	Д	Р	М	Г	Ц	В	Н	Г	Н	Е	О	Б	Р	Н
Ф	О	А	Н	Н	Д	Ч	О	В	Н	К	У	Е	П	Е
А	Л	Т	Ю	Т	О	Е	М	О	Ф	Л	О	Н	С	Н
В	Ь	Я	Э	С	К	Р	О	У	-	А	Г	Е	Н	Т
Д	Щ	С	Д	Р	Г	П	Ч	Ж	Ш	Р	Г	Ф	Т	В
Е	И	З	Б	Д	П	Ц	Е	Н	А	А	У	И	Б	Г
К	К	И	Ц	Е	Д	Е	Н	Т	П	Ц	Щ	Ц	Д	Д
У	Е	Е	С	Х	З	Н	Н	Ф	А	И	З	И	Е	Е
О	З	Т	Ц	И	М	Х	Ы	Я	Ж	Я	Р	А	Э	М
И	Ц	Е	Л	Е	В	О	Й	Ю	З	Л	Н	Р	И	Ю
У	Э	К	Л	Ц	Ч	Ш	Э	И	К	О	П	У	С	К

ОТВЕТЫ НА ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ, КРОССВОРДЫ И РЕБУСЫ

Ответы по теме 1.

Ответы на тестовые задания

1В, 2Г, 3В, 4Г, 5А, 6Б, 7Б, 8Г, 9Б, 10Г, 11Б, 12В, 13Б, 14Г, 15Г, 16Г, 17Б, 18А.

Ответы на кроссворд

По горизонтали: 1. недра, 3. (знак) обслуживания, 5. лесные (земли), 7. предприятие, 8. недвижимость, 9. (земли) запаса, 11. одобрение, 15. (товарный) знак.

По вертикали: 2. сооружение, 4. здание, 6. нелесные (земли), 10. сервитут, 12. (лесной) участок, 13. сделка, 14. (жилищный) фонд.

Ответы на ребус

Автодорога, ангар, апартаменты, больница, гараж, гостиница, здание, машино-место, недра, парк, предприятие, ресторан, склад, сооружение, теплица, трубопровод, участок, ферма.

Ответы по теме 2.

Ответы на тестовые задания

1Г, 2В, 3В, 4В, 5В, 6В, 7Г, 8А, 9В, 10Б, 11Б, 12Б, 13В, 14А, 15Г, 16Г.

Ответы на кроссворд

По горизонтали: 1. реституция, 3. передача, 4. конфискация, 6. аукцион, 7. приватизация, 9. акцепт, 12. сервитут, 15. распоряжение.

По вертикали: 2. договор, 5. учреждение, 8. опцион, 10. реквизиция, 11. бремя, 13. предварительный, 14. оферта, 16. приобретатель.

Ответы на ребус

Алеаторный, взаимный, возмездный, двусторонний, консенсуальный, многосторонний, опционный, поименованный, предварительный, присоединения, публичный, рамочный, реальный, фидуциарный.

Ответы по теме 3.

Ответы на тестовые задания

1В, 2А, 3Б, 4Г, 5В, 6В, 7В, 8А, 9В, 10Б.

Ответы на кроссворд

По горизонтали: 2. кадастровый, 3. заявление, 5. реестр, 7. публичные, 8. кадастровые, 10. деление, 11. дежурные.

По вертикали: 1. прав, 4. план, 6. обследования, 9. свод.

Ответы по теме 4.

Ответы на тестовые задания

1А, 2А, 3А, 4Б, 5Г, 6А, 7А, 8Б, 9Г, 10Б, В, 11Г, 12Д, 13Г, 14В, 15Б.

Ответы на ребус

Недвижимость, здание, сооружение, квартира, предприятие, продажа, цена, мена, договор, рассрочка, кредит, ипотека, залог, торги.

Ответы по теме 5.

Ответы на тестовые задания

1Б, 2В, 3В, 4Б, 5Г, 6А, 7Б, 8Г, 9Б, 10А.

Ответы на ребус

Аренда, арендодатель, наймодатель, плата, субаренда, арендатор, наниматель, выкуп, здание, сооружение, предприятие, квартира, пользователь, поднаем.

Ответы по теме 6.

Ответы на тестовые задания

1Д, 2А, 3В, 4А, 5В, 6Б, 7Г, 8А, 9Д, 10А, 11Б, 12АВ, 13В, 14БВ, 15А, 16В, 17Г, 18Г, 19Б, 20А, 21Б, 22В, 23Г, 24БГ, 25А, 26В, 27А, 28Г.

Ответы на ребус

Ипотека, залог, залогодатель, депозит, заемщик, обременение, закладная, залогодержатель, виндикация, кредитор.

Ответы по теме 7.

Ответы на тестовые задания

1В, 2Г, 3Б, 4А, 5В, 6В, 7А, 8Д, 9Г, 10А, 11В, 12В, 13Г, 14Б, 15ВГ, 16Г, 17Г, 18Д.

Ответы на кроссворд

По горизонтали: 1. смерть, 3. проценты, 6. получатель, 9. бесплатно.

По вертикали: 2. пожизненная, 4. выкуп, 5. рента, 7. плательщик, 8. ежемесячно, 10. постоянная, 11. ежеквартально.

Ответы по теме 8.

Ответы на тестовые задания

1Г, 2А, 3А, 4Б, 5В, 6В, 7Г, 8А, 9Б, 10Д, 11Д.

Ответы на кроссворд

По горизонтали: 1. пять, 4. банкротстве, 7. выгодоприобретатель, 8. доверительного.

По вертикали: 2. письменная, 3. собственник, 5. учреждение, 6. вознаграждение, 9. состав.

Ответы по теме 9.

Ответы на тестовые задания

1Б, 2В, 3Б, 4Г, 5А, 6В, 7Б, 8Г, 9А, 10В, 11Г, 12В, 13Г, 14Б, 15А.

Ответы на ребус

Застройщик, уполномоченный (банк), целевой (кредит), (проектная) декларация, (градостроительный) план, дольщик, цена, цедент, возврат, эскроу, эскроу-агент, депонент, бенефициар.

УЧЕБНОЕ ИЗДАНИЕ

Хамидуллина Фарида Ильдаровна

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Учебное пособие

Подписано в печать 19.09.2022.
Формат 60х84 1/16. Усл. печ. л. 6,34.

Тираж 500 экз.

МЦНП «Новая наука»
185002, г. Петрозаводск
ул. С. Ковалевской д.16Б помещ. 35
office@sciencen.org
www.sciencen.org

ISBN 978-5-00174-689-8



9 785001 746898 >