

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Смирнов Сергей Николаевич
Должность: врио ректора
Дата подписания: 25.06.2025 16:28:19
Уникальный программный ключ:
69e375c64f7e975d4e8830e7b4fec3ad1bf35f08

УП: 40.03.01
Юриспруденция
2025.plx

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
ФГБОУ ВО «ТВЕРСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель ООП

Ю.А. Дронова



Рабочая программа дисциплины

**Учетно-регистрационные действия с объектами
недвижимости**

Закреплена за кафедрой:	Гражданского права
Направление подготовки:	40.03.01 Юриспруденция
Направленность (профиль):	Правопользование и правоприменение
Квалификация:	Бакалавр
Форма обучения:	очная
Семестр:	7

Программу составил(и):

канд. юрид. наук, доц., Дронова Юлия Анатольевна

Тверь, 2025

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Цели освоения дисциплины (модуля):

Целью освоения дисциплины является: закрепление знаний, умений и навыков в сфере государственной регистрации, учета и оценки недвижимого имущества и обеспечение возможности применения их в профессиональной деятельности.

Задачи :

- изучение теоретических и законодательных основ, закрепляющих особенности ведения государственного кадастра недвижимости;
- изучение принципов ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- усвоение оснований осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества;
- анализ особенностей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимого имущества;
- выявление и анализ проблем, связанных с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на отдельные объекты недвижимого имущества.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП

Цикл (раздел) ОП: Б1.В

Требования к предварительной подготовке обучающегося:

Структура и содержание дисциплины «Учетно-регистрационные действия с объектами недвижимости» обеспечивают последовательное рассмотрение правовых и организационных основ системы учетно-регистрационных действий с объектами недвижимости с учетом факторов, влияющих на эффективность системы, а также тенденций ее совершенствования в современных условиях развития общества и рынка недвижимости.

Теоретическая основа и профилизация учебного курса базируется на тесной связи с юридическими дисциплинами: конституционное, гражданское, земельное право, гражданский и арбитражный процесс.

Успешное освоение студентами дисциплины «Учетно-регистрационные действия с объектами недвижимости» будет способствовать как развитию у студентов необходимых навыков и умений, так приобретению знаний, знакомству с практическими подходами к осуществлению учетно-регистрационных действий с различными объектами недвижимого имущества, что обеспечит возможность самостоятельной реализации студентами полученных знаний на практике.

Гражданское право
Конституционное право
Гражданский процесс
Арбитражный процесс
Земельное право

Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:

Освоение дисциплины позволит студентам успешно пройти производственную практику и подготовиться к государственной итоговой аттестации.

Правоприменительная практика

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость	2 ЗЕТ
Часов по учебному плану	72

в том числе:	
самостоятельная работа	38

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

ПК-3.1: Использует нормы действующего законодательства, правила правоприменения в различных сферах профессиональной деятельности, регулирующие порядок принятия решений и совершения юридических действий

ПК-3.2: Обосновывает принимаемые решения и совершаемые действия с позиции действующего закона, даёт юридическую оценку правам и обязанностям участников конкретных ситуаций, делает правильные выводы об особенностях их требований и возражений

ПК-3.3: Принимает решения и совершает юридические действия в точном соответствии с нормами законодательства, регулирующего правоотношения, использует материалы судебной и иной правоприменительной практики в соответствующей сфере профессиональной деятельности

ПК-7.1: Применяет юридическую терминологию, необходимую для составления юридических документов, демонстрирует навыки составления основных видов юридических документов в правоприменительной деятельности на основе типовых форм

ПК-7.2: Определяет вид и содержание юридических документов, необходимых для составления в различных сферах профессиональной юридической деятельности, уясняет содержание документов, составленных другими лицами

ПК-7.3: Разрабатывает юридические документы, порождающие определённые юридические последствия и направленные на регулирование определённых отношений в конкретной ситуации профессиональной юридической деятельности

5. ВИДЫ КОНТРОЛЯ

Виды контроля в семестрах:	
зачеты	7

6. ЯЗЫК ПРЕПОДАВАНИЯ

Язык преподавания: русский.

7. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

№	Наименование разделов и тем	Вид занятия	Сем.	Часов	Примечание
	Раздел 1. Темы				
1.1	Правовые основы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Участники отношений в учетно-регистрационной сфере	Пр	7	6	

1.2	Правовые основы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Участники отношений в учетно-регистрационной сфере	Ср	7	4	
1.3	Единый государственный реестр недвижимости	Пр	7	4	
1.4	Единый государственный реестр недвижимости	Ср	7	6	
1.5	Государственный кадастровый учет. Общие положения	Пр	7	6	
1.6	Государственный кадастровый учет. Общие положения	Ср	7	4	
1.7	Государственная регистрация прав. Общие положения	Пр	7	6	
1.8	Государственная регистрация прав. Общие положения	Ср	7	4	
1.9	Особенности учетно-регистрационных действий в отношении отдельных объектов недвижимого имущества	Пр	7	4	
1.10	Особенности учетно-регистрационных действий в отношении отдельных объектов недвижимого имущества	Ср	7	6	
1.11	Способы защиты и восстановления нарушенных прав при совершении учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества	Пр	7	4	
1.12	Способы защиты и восстановления нарушенных прав при совершении учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества	Ср	7	6	
1.13	Тенденции развития и совершенствования системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	Пр	7	4	
1.14	Тенденции развития и совершенствования системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	Ср	7	8	

Список образовательных технологий

1	Дискуссионные технологии (форум, симпозиум, дебаты, аквариумная дискуссия, панельная дискуссия, круглый стол, фасилитированная и т.д.)
2	Занятия с применением затрудняющих условий
3	Технологии развития критического мышления
4	Методы группового решения творческих задач (метод Дельфи, метод 6–6, метод развивающей кооперации, мозговой штурм (метод генерации идей), нетворкинг и т.д.)
5	Информационные (цифровые) технологии

8. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

8.1. Оценочные материалы для проведения текущей аттестации

Примерная тематика рефератов, творческих заданий, эссе

1. Дополнительные гарантии защиты имущественных прав собственников недвижимости.
2. Принятие на учет «бесхозной» недвижимой вещи.
3. Злоупотребление правом при отчуждении доли в праве общей долевой собственности.
4. Порядок отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего недееспособным гражданам или гражданам, ограниченным в дееспособности.
5. Порядок признания права собственности на самовольную постройку.
6. Таунхаус как объект гражданских прав.
7. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав.
8. Предприятие как имущественный комплекс и государственная регистрация прав и сделок с ним.
9. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на машино-места.
10. Государственная регистрация права на общее имущество собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
11. Порядок регистрации прав на объект незавершенного строительства.
12. Порядок регистрации объектов недвижимого имущества, принадлежащих супругам на праве совместной собственности.
13. Профессиональная деятельность кадастровых инженеров.
14. Документы территориального планирования и их роль в учетно-регистрационных действиях в отношении объектов недвижимого имущества.
15. Порядок регистрации договора о залоге недвижимого имущества (договора об ипотеке).
16. Государственная регистрация права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него.
17. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и уступки прав по нему. Обеспечение исполнения обязательств по договору.
18. Сервитуты и их государственная регистрация.
19. Соотношение договора аренды и аренды как обременения, проблемы государственной регистрации.
20. Государственная регистрация доверительного управления и опеки, связанных с недвижимым имуществом.
21. Ответственность за противоправное использование сведений, содержащихся в ЕГРП.
22. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав. Возмещение вреда, причиненного в результате технической ошибки.
23. Ответственность за искажение и утрату информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним.

Примеры задач для решения на практических занятиях.

1. Гражданка Симонова обратилась в Росреестр со следующим вопросом. При приобретении квартиры в многоквартирном доме собственник квартиры (продавец) предложил ей заключить отдельный договор на покупку машино-места на подземной автостоянке. Симонова полагает, что машино-место является неотъемлемой частью приобретаемого имущества (квартиры в доме) и дополнительного оформления в этом случае не требуется.

Проконсультируйте Симонову. Предусмотрена ли действующим законодательством возможность приобретения машино-места как самостоятельного объекта недвижимости?

2. ООО «Альянс» сдает в аренду нежилые помещения для использования под офисы и магазины. Представитель ООО «Меркурий» обратился для заключения договора аренды нежилого помещения и выяснил, что помещения сдаются в незаконченном строительстве объекте. Юрист ООО «Альянс» заверил, что все в порядке, это обычная практика и объект зарегистрирован в установленном порядке, в здании отсутствуют лифты, на верхнем этаже нет окон, что не препятствует использованию помещений, расположенных на первом этаже.

Поясните, соответствует ли данная консультация требованиям действующего законодательства? Какой порядок регистрации объектов незавершенного строительства?

3. Павлов обратился в Росреестр с целью государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, который он приобрел у Харитоновой. В подтверждение возникновения права собственности Павлов представил договор купли-продажи земельного участка, акт приема-передачи участка и расписку, подтверждающую получение денежных средств. При проверке документов выяснилось, что право собственности Харитоновой на земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Как следует поступить государственному регистратору? Предусмотрена ли действующим законодательством возможность регистрации права собственности на земельный участок в рассматриваемой ситуации?

4. ООО «Марта» заключило с гр. Петровой договор аренды нежилого помещения сроком на 11 месяцев. В договоре содержалось условие об автоматической пролонгации на неопределенный срок в случае, если ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

Требуется ли государственная регистрация данной сделки? Каким образом следует действовать арендодателю, если арендатор перестал вносить арендные платежи?

5. После регистрации перехода права собственности на квартиру в результате дарения, новый собственник квартиры потребовал выдать ему Свидетельство о праве собственности. Государственный регистратор ответил отказом.

Правомерны ли действия государственного регистратора?

6. На государственную регистрацию перехода права собственности на долю в квартире (третьему лицу) был представлен комплект документов, в котором отсутствует подтверждение соблюдения преимущественного права покупки других участников долевой собственности. Регистратор приостановил регистрационные действия до предоставления соответствующих документов.

Оцените правомерность действий государственного регистратора.

7. После заключения договора купли-продажи жилого дома Покупатель по договору Савина скончалась до подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности.

Допускается ли совершение регистрационных действий после смерти правопробретателя? Каким образом следует действовать в данной ситуации?

Примеры заданий (ситуаций)

Подготовьте перечень документов, который требуется для осуществления государственной регистрации по одной из следующих ситуаций:

1. Договор аренды нежилого помещения, заключенный между юридическим лицом (арендодатель) и физическим лицом (арендатор).

2. Приобретение квартиры с использованием средств материнского (семейного) капитала у физического лица.

3. Оформление права собственности на жилой дом, построенный на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства.

4. Оформление дачного участка в упрощенном порядке (по «дачной амнистии»).

5. Изменение категории и вида разрешенного использования земельного участка.

6. Оформление права собственности на пристройку к жилому дому.

1. Критерии оценивания устного / письменного ответа

Шкала оценивания Критерии оценивания

5-й уровень Студент глубоко и содержательно раскрывает ответ на каждый теоретический вопрос, не допустив ошибок. Ответ носит развернутый и исчерпывающий характер.

4-й уровень Студент в целом раскрывает теоретические вопросы, однако ответ хотя бы на один из них не носит развернутого и исчерпывающего характера.

3-й уровень Студент в целом раскрывает теоретические вопросы и допускает ряд неточностей.

2-й уровень Студент фрагментарно раскрывает содержание теоретических вопросов или их раскрывает содержательно, но допуская значительные неточности.

1-й уровень Студент не знает ответов на поставленные теоретические вопросы.

2. Критерии оценивания эссе.

Шкала оценивания Критерии оценивания

5-й уровень Материал изложен четко и лаконично (2-3 страницы). Суждения и аргументы раскрываются с опорой на теоретические положения, выводы и фактический материал. Приведена собственная позиция. Собственная позиция автора аргументирована (приведено более одного аргумента); работа носит проблемный характер. Кейс отличается оригинальностью постановки проблемы. Материал структурирован, излагается логически последовательно. Работа оформлена в соответствии с установленными требованиями.

4-й уровень Тема в целом раскрыта. Представлена собственная позиция без достаточного пояснения или собственная позиция представлена, но приведено хотя бы два аргумента. Суждения и аргументы приведены с опорой на теорию, но недостаточно использован фактический материал.

3-й уровень Тема в целом раскрыта. Представлена собственная позиция с недостаточной аргументацией и без достаточного пояснения или собственная позиция представлена, но приведен только один аргумент. Суждения и аргументы приведены с опорой на теорию, но без использования фактического материала

2-й уровень Вопрос не раскрыт. Работа не отвечает требованиям, предъявляемым к эссе. Собственная позиция не представлена и не раскрыта. Содержание ответа не дает представления о ее понимании. Существенные недостатки в оформлении работы (нет сносок).

1-й уровень Задание не выполнено.

3. Критерии оценивания кейса

Шкала оценивания Критерии оценивания

5-й уровень Материал изложен четко и лаконично (2-3 страницы). Суждения и аргументы раскрываются с опорой на теоретические положения, выводы и фактический материал. Приведена собственная позиция. Собственная позиция автора аргументирована (приведено более одного аргумента); работа носит проблемный характер. Кейс отличается оригинальностью постановки проблемы. Материал структурирован, излагается логически последовательно. Работа оформлена в соответствии с установленными требованиями.

4-й уровень Тема в целом раскрыта. Представлена собственная позиция без достаточного пояснения или собственная позиция представлена, но приведено хотя бы два аргумента. Суждения и аргументы приведены с опорой на теорию, но недостаточно использован фактический материал.

3-й уровень Тема в целом раскрыта. Представлена собственная позиция с недостаточной аргументацией и без достаточного пояснения или собственная позиция представлена, но приведен только один аргумент. Суждения и аргументы приведены с опорой на теорию, но без использования фактического материала

2-й уровень Вопрос не раскрыт. Работа не отвечает требованиям, предъявляемым к эссе. Собственная позиция не представлена и не раскрыта. Содержание ответа не дает представления о ее понимании. Существенные недостатки в оформлении работы (нет

сносок).

1-й уровень Задание не выполнено.

8.2. Оценочные материалы для проведения промежуточной аттестации

Вопросы к зачету:

1. Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Принципы осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. История развития института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации.
4. Субъекты правоотношений в учетно-регистрационной сфере.
5. Понятие и структура Единого государственного реестра недвижимости.
6. Содержание и состав сведений, входящих в Единый государственный реестр недвижимости.
7. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости.
8. Порядок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости.
9. Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.
10. Понятие и правовое значение государственного кадастрового учета.
11. Понятие и особенности кадастровой деятельности.
12. Субъекты правоотношений по государственному кадастровому учету.
13. Кадастровый инженер: понятие, сфера деятельности, квалификационные требования.
14. Основания для государственного кадастрового учета. Технический, межевой план, акт обследования.
15. Понятие и правовое значение государственной регистрации прав.
16. Субъекты правоотношений по государственной регистрации прав
17. Виды прав и объекты недвижимого имущества, права на которые подлежат обязательной государственной регистрации. Последствия несоблюдения требования об обязательной государственной регистрации прав.
18. Сделки с недвижимым имуществом, подлежащие государственной регистрации. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации.
19. Правовые основания для государственной регистрации прав.
20. Порядок внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия и в уведомительном порядке.
21. Особенности учетно-регистрационных действий в отношении созданных объектов недвижимости, объектов незавершенного строительства.
22. Особенности государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства.
23. Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки.
24. Ответственность органа регистрации прав и государственного регистратора прав.
25. Порядок обжалования решений о приостановлении и об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.
26. Развитие системы многофункциональных центров по оказанию государственных и муниципальных услуг.
27. Экстерриториальный принцип подачи документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
28. Электронные сервисы Росреестра.

8.3. Требования к рейтинг-контролю

1. Рейтинговый контроль знаний осуществляется в соответствии с Положением о рейтинговой системе обучения в ТвГУ, принятого ученым советом ТвГУ (протокол № 11 от 29 июня 2022 г.).

2. Каждый семестр делится на два модуля, которые завершаются контрольной точкой.

3. Формы рейтингового модульного контроля выбираются преподавателями по его усмотрению. Это может быть одно из заданий, подобных тем, которые предлагаются в представленном разделе программы, включая ответы на тестовые вопросы.

4. Контрольные рейтинговые задания выполняются студентами в рамках аудиторного занятия в установленный учебным графиком день. Преподаватель может сообщить условия соответствующего задания заранее, установив срок и предложив выполнение его во внеучебное время (в рамках отведенного времени для самостоятельной работы).

И в первом и во втором случае преподаватель организует сбор подготовленных заданий, проверяет их и объявляет результаты.

5. Формой рейтингового модульного контроля является тестирование по соответствующим темам. Тестирование проводится на платформе LMS.

6. Дисциплина заканчивается зачетом.

На первый модуль отводится 40 баллов, которые распределяются следующим образом:

- текущий контроль – до 35 баллов;

- рубежный контроль – 5 баллов.

На второй модуль отводится 60 баллов, которые распределяются следующим образом:

- текущий контроль – до 55 баллов;

- рубежный контроль – 5 баллов.

Обучающемуся, набравшему 40 баллов и выше по итогам работы в семестре, в рейтинговой ведомости учета успеваемости и зачетной книжке выставляется отметка «зачтено».

Обучающийся, набравший до 39 баллов включительно, сдает зачет.

7. На первом занятии преподаватель озвучивает обучающимся тематический и календарный график занятий, формы и сроки выполнения заданий, баллы, которые могут быть получены обучающимся за выполнение каждого из заданий.

Дополнительно обучающимся озвучиваются формы и правила выполнения заданий для получения премиальных баллов.

9. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Рекомендуемая литература

Основная

Шифр	Литература
Л.1.1	Бурмакина, Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество, Москва: Российский государственный университет правосудия, 2018, ISBN: 978-5-93916-665-2, URL: https://znanium.com/catalog/document?id=335624
Л.1.2	Захарин А. Н., Государственная регистрация прав: практикум, Ставрополь: СКФУ, 2018, ISBN: , URL: https://e.lanbook.com/book/306878
Л.1.3	Липски, Земельная политика, Москва: Юрайт, 2021, ISBN: 978-5-534-07552-6, URL: https://urait.ru/bcode/470655

Л.1.4	Липски, Правовое обеспечение землеустройства и кадастров, Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2022, ISBN: 978-5-16-017217-0, URL: https://znanium.com/catalog/document?id=398494
Л.1.5	Гурьев А. И., Сделки с недвижимостью, Москва: Лаборатория книги, 2010, ISBN: 978-5-905855-12-2, URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96821
Л.1.6	Хлестакова Л. А., Колесов Р. Н., Семионов Д. Л., Сделки с недвижимостью, Кострома: КГУ им. Н.А. Некрасова, 2022, ISBN: 978-5-8285-1183-9, URL: https://e.lanbook.com/book/282764

Перечень программного обеспечения

1	Kaspersky Endpoint Security 10 для Windows
2	Google Chrome
3	Notepad++
4	paint.net
5	Многофункциональный редактор ONLYOFFICE
6	ОС Linux Ubuntu

Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1	ЭБС «Лань»
2	ЭБС «Университетская библиотека онлайн»
3	ЭБС «ЮРАЙТ»
4	ЭБС «ZNANIUM.COM»
5	СПС "КонсультантПлюс"
6	СПС "ГАРАНТ"

10. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Аудит-я	Оборудование
7-109	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-201	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-203	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-208	комплект учебной мебели, компьютер, МФУ, телевизор
7-209	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-212	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-214	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-215	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-220	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
7-221	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор

11. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Программа курса

Тема 1. Правовые основы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Участники отношений в учетно-регистрационной сфере.

Нормативно-правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Принципы осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Динамика развития института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в историческом контексте.

Участники отношений в учетно-регистрационной сфере.

Тема 2. Единый государственный реестр недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости: понятие, структура, содержание. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Порядок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Тема 3. Государственный кадастровый учет. Общие положения.

Понятие и правовое значение государственного кадастрового учета. Понятие объекта недвижимого имущества.

Кадастровая деятельность. Субъекты правоотношений по государственному кадастровому учету. Требования предъявляемые к кадастровым инженерам.

Основания для государственного кадастрового учета. Технический, межевой план, акт обследования.

Тема 4. Государственная регистрация прав. Общие положения.

Понятие и правовое значение государственной регистрации прав. Субъекты правоотношений по государственной регистрации прав.

Виды прав и объекты недвижимого имущества, права на которые подлежат обязательной государственной регистрации. Последствия несоблюдения требования об обязательной государственной регистрации прав.

Сделки с недвижимым имуществом. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации.

Основания для государственной регистрации прав.

Тема 5. Особенности учетно-регистрационных действий в отношении отдельных объектов недвижимого имущества.

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия и в уведомительном порядке.

Особенности учетно-регистрационных действий в отношении созданных объектов недвижимости, объектов незавершенного строительства.

Особенности государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки.

Тема 6. Способы защиты и восстановления нарушенных прав при совершении учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества.

Ответственность органа регистрации прав и государственного регистратора прав.

Порядок обжалования решений о приостановлении и об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Апелляционная комиссия.

Тема 7. Тенденции развития и совершенствования системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Повышение качества и доступности услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Развитие системы многофункциональных центров по оказанию государственных и муниципальных услуг.

Экстерриториальный принцип подачи документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Электронные сервисы Росреестра.

2. Примерная тематика рефератов, творческих заданий, эссе

1. Дополнительные гарантии защиты имущественных прав собственников недвижимости.

2. Принятие на учет «бесхозной» недвижимой вещи.

3. Злоупотребление правом при отчуждении доли в праве общей долевой собственности.

4. Порядок отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего недееспособным гражданам или гражданам, ограниченным в дееспособности.

5. Порядок признания права собственности на самовольную постройку.

6. Таунхаус как объект гражданских прав.

7. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав.

8. Предприятие как имущественный комплекс и государственная регистрация прав и сделок с ним.

9. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на машино-места.

10. Государственная регистрация права на общее имущество собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

11. Порядок регистрации прав на объект незавершенного строительства.

12. Порядок регистрации объектов недвижимого имущества, принадлежащих супругам на праве совместной собственности.

13. Профессиональная деятельность кадастровых инженеров.

14. Документы территориального планирования и их роль в учетно-регистрационных действиях в отношении объектов недвижимого имущества.

15. Порядок регистрации договора о залоге недвижимого имущества (договора об ипотеке).

16. Государственная регистрация права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него.

17. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и уступки прав по нему. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

18. Сервитуты и их государственная регистрация.

19. Соотношение договора аренды и аренды как обременения, проблемы государственной регистрации.

20. Государственная регистрация доверительного управления и опеки, связанных с недвижимым имуществом.

21. Ответственность за противоправное использование сведений, содержащихся в ЕГРП.

22. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав. Возмещение вреда, причиненного в результате технической ошибки.

23. Ответственность за искажение и утрату информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним.

2. Примеры задач для решения на практических занятиях.

1. Гражданка Симонова обратилась в Росреестр со следующим вопросом. При приобретении квартиры в многоквартирном доме собственник квартиры (продавец) предложил ей заключить отдельный договор на покупку машино-места на подземной автостоянке. Симонова полагает, что машино-место является неотъемлемой частью приобретаемого имущества (квартиры в доме) и дополнительного оформления в этом случае не требуется.

Проконсультируйте Симонову. Предусмотрена ли действующим законодательством возможность приобретения машино-места как самостоятельного объекта недвижимости?

2. ООО «Альянс» сдает в аренду нежилые помещения для использования под офисы и магазины. Представитель ООО «Меркурий» обратился для заключения договора аренды нежилого помещения и выяснил, что помещения сдаются в незаконченном строительстве объекте. Юрист ООО «Альянс» заверил, что все в порядке, это обычная практика и объект зарегистрирован в установленном порядке, в здании отсутствуют лифты, на верхнем этаже нет окон, что не препятствует использованию помещений, расположенных на первом этаже.

Поясните, соответствует ли данная консультация требованиям действующего законодательства? Какой порядок регистрации объектов незавершенного строительства?

3. Павлов обратился в Росреестр с целью государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, который он приобрел у Харитоновой. В подтверждение возникновения права собственности Павлов представил договор купли-продажи земельного участка, акт приема-передачи участка и расписку, подтверждающую получение денежных средств. При проверке документов выяснилось, что право собственности Харитоновой на земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Как следует поступить государственному регистратору? Предусмотрена ли действующим законодательством возможность регистрации права собственности на земельный участок в рассматриваемой ситуации?

4. ООО «Марта» заключило с гр. Петровой договор аренды нежилого помещения сроком на 11 месяцев. В договоре содержалось условие об автоматической пролонгации на неопределенный срок в случае, если ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

Требуется ли государственная регистрация данной сделки? Каким образом следует действовать арендодателю, если арендатор перестал вносить арендные платежи?

5. После регистрации перехода права собственности на квартиру в результате дарения, новый собственник квартиры потребовал выдать ему Свидетельство о праве собственности. Государственный регистратор ответил отказом.

Правомерны ли действия государственного регистратора?

6. На государственную регистрацию перехода права собственности на долю в квартире (третьему лицу) был представлен комплект документов, в котором отсутствует подтверждение соблюдения преимущественного права покупки других участников долевой собственности. Регистратор приостановил регистрационные действия до предоставления соответствующих документов.

Оцените правомерность действий государственного регистратора.

7. После заключения договора купли-продажи жилого дома Покупатель по договору Савина скончалась до подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности.

Допускается ли совершение регистрационных действий после смерти правоприобретателя? Каким образом следует действовать в данной ситуации?

3. Примеры заданий (ситуаций)

Подготовьте перечень документов, который требуется для осуществления

государственной регистрации по одной из следующих ситуаций:

1. Договор аренды нежилого помещения, заключенный между юридическим лицом (арендодатель) и физическим лицом (арендатор).
2. Приобретение квартиры с использованием средств материнского (семейного) капитала у физического лица.
3. Оформление права собственности на жилой дом, построенный на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства.
4. Оформление дачного участка в упрощенном порядке (по «дачной амнистии»).
5. Изменение категории и вида разрешенного использования земельного участка.
6. Оформление права собственности на пристройку к жилому дому.