

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Косенок Сергей Михайлович
Должность: ректор
Дата подписания: 18.06.2024 08:19:47
Уникальный программный ключ:
e3a68f3eaa1e62674b54f4998099d3d6bfdcf836

Оценочные материалы промежуточной аттестации

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Код, направление подготовки	40.03.01 «Юриспруденция»
Направленность (профиль)	Юридический консалтинг. Юрист цифровой экономики
Форма обучения	очная
Кафедра-разработчик	Гражданско-правовых дисциплин и трудового права
Выпускающая кафедра	Гражданско-правовых дисциплин и трудового права

Типовые задания для контрольной работы

1. 12 марта 2023 г. Семкин и Каташин заключили договор купли-продажи квартиры. Заключая договор, они устно в присутствии риелтора договорились о том, что на следующий день в 10 часов они встретятся у дверей органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с сделок с ним, с тем чтобы осуществить подачу документов, необходимых для государственной регистрации.

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

До 14 мая 2023 г. Семкин так и не подал документы, необходимые для государственной регистрации сделки и перехода права собственности, в орган, осуществляющий такую регистрацию.

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

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

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

Типовые задания для зачета

Аттестационное испытание состоит из трех частей:

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

Типовые вопросы к зачету:

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

Типовые ситуационные задачи для зачета:

1. В соответствии с договором строительного подряда заказчик обязан был передать подрядчику техническую документацию на объект не позднее 25 июля. Документация была передана подрядчику 29 июля.

10 сентября подрядчик обратился с требованием к заказчику об уплате предусмотренного упомянутым договором штрафа за просрочку передачи технической документации на 45 дней, поскольку в переданной ему 29 июля документации отсутствовали графики передачи оборудования, изделий и материалов, которыми заказчик обеспечивал стройку. Такие графики были представлены лишь 8 сентября.

Заказчик согласен был уплатить штраф лишь из расчета просрочки в четыре дня. При этом он сослался на то, что отсутствие указанного графика на работе подрядчика никак не отразилось, так как предусмотренные в графике оборудование, изделия и материалы подрядчику понадобятся только в октябре.

Задержка передачи графика произошла не по его вине, а в связи с тем, что ЗАО «Омега» расторгло ранее заключенный с заказчиком договор на поставку необходимого оборудования, и ему пришлось заключить договор с другим поставщиком.

Определите и спрогнозируйте правовые в рамках поставленной профессиональной задачи в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью. Какие последствия влекут указанные в обстоятельства? Какие действия следовало бы предпринять для того, чтобы избежать или минимизировать выявленные риски?

Типовые задания по составлению правового документа для зачета:

(направлено на формирование знаний, умений и навыков составления правовых документов, оформляющих отношения сторон в гражданском обороте в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью)

1. Составить договор аренды нежилого помещения (структуру договора).
2. Составить договор аренды здания.
3. Составить часть договора аренды здания – Права и обязанности сторон.
4. Составить договор купли-продажи квартиры.
5. Составить договор купли-продажи нежилого помещения.
6. Составить часть договора купли-продажи квартиры - Предмет договора, существенные условия договора.
7. Составить часть договора купли-продажи здания – Права и обязанности сторон