

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 18.04.2023 10:02:43

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

## МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Юго-Западный государственный университет»  
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимости, горного дела

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

О.Г. Локтионова

«18» 04 2023 г.



## ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ НЕДВИЖИМОСТИ И РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Методические указания по выполнению практических работ для  
студентов направления подготовки «Строительство»

Курск 2023

УДК 332.72

Составитель: О.Ю. Непочатых

Рецензент

доктор экономических наук, профессор *В.В. Бредихин*

**Правовые основы недвижимости и риэлторской деятельности:** Методические указания по выполнению практических работ / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: О.Ю. Непочатых. - Курск, 2023. - 27с. – Библиогр.: с. 27

Методические рекомендации помогают сформировать студентам знания и навыки в области экономики и права, развить у студентов перспективное мышление и творческие способности к исследовательской деятельности, усвоить необходимые компетенции, формируемые в результате изучения учебной дисциплины.

Для студентов, обучающихся по направлению подготовки 08.03.01 Строительство очной и очно-заочной форм обучения при изучении дисциплины «Правовые основы недвижимости и риэлторской деятельности».

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать . Формат 60x84 1/16.

Усл. печ. л. . Уч.-изд. л. . Тираж 100 экз. Заказ *245* Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины .....	4
Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) .....	10
2. Комплекс оценочных средств.....	11
2.1. Основы экономики недвижимости .....	11
2.2. Особенности использования недвижимости .....	19
2.3. Жизненный цикл недвижимости.....	20
2.4. Сервейинг - системный анализ недвижимости .....	20
3 Список литературы .....	28

## 1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Основными видами аудиторной работы студента при изучении дисциплины являются лекции и практические занятия. Студент не имеет права пропускать занятия без уважительных причин.

В рамках изучения дисциплины работа студентов организуется в следующих формах:

1. Работа с конспектом лекций и дополнительной литературой по темам курса.

2. Работа с раздаточным материалом – «Скрин-шот».

3. Изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий (дискуссионные вопросы для дополнительного изучения).

4. Подготовка к семинарскому занятию.

5. Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий, в том числе:

- проведение собеседования по теме лекции;

- подготовка краткого доклада (резюме, эссе) по теме семинарского занятия и разработка мультимедийной презентации к нему;

- выполнение практических заданий (решение задач, выполнение расчетных и лабораторных работ);

- подготовка к тестированию;

6. Самоконтроль.

Рекомендуемый ниже режим самостоятельной работы позволит студентам глубоко разобраться во всех изучаемых вопросах, активно участвовать в дискуссиях на семинарских занятиях и в конечном итоге успешно сдать зачет по дисциплине.

1. *Лекция* является фундаментальным источником знаний и должна способствовать глубокому усвоению материала, активизировать интерес студента к изучаемой дисциплине.

Работу с конспектом лекций целесообразно проводить непосредственно после её прослушивания. Она предполагает перечитывание конспекта, внесение в него, по необходимости, уточнений, дополнений, разъяснений и изменений. Ознакомление с дополнительной литературой по теме, проведение обзора мнений других ученых по изучаемой теме. Необходимым является глубокое



освоение содержания лекции и свободное владение им, в том числе использованной в ней терминологии (понятий), категорий и законов. Студенту рекомендуется не ограничиваться при изучении темы только конспектом лекций или одним учебником; необходимо не только конспектировать лекции, но и читать дополнительную литературу, изучать методические рекомендации, издаваемые кафедрой.

2. «Скрин-шот» - специальный раздаточный материал, подготовленный преподавателем, который предназначен для повышения эффективности учебного процесса за счет:

- привлечения дополнительного внимания студента на наиболее важных и сложных проблемах курса;
- освобождения от необходимости ведения рутинных записей по ходу лекции и возможности более адекватной фиксации ключевых положений лекции;
- представления всего необходимого иллюстративного и справочно-информационного материала по теме лекции;
- более глубокой переработки материалов курса при подготовке к зачету или экзамену.

Самостоятельная работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» может проводиться вместо работы с конспектом лекций, если композиция каждой страницы материала построена лектором таким образом, что достаточно свободного места для конспектирования материалов лекции, комментариев и выражения собственных мыслей студента по материалам услышанного или прочитанного.

В случае, когда студенты ведут отдельные конспекты лекций, работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» проводится вместе с работой с конспектом лекций по каждой теме.

3. В связи с большим объемом изучаемого материала, интересом который он представляет для современного образованного человека, некоторые вопросы выносятся за рамки лекций. Это предусмотрено учебным планом подготовки бакалавров. *Изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий* (дискуссионных вопросов), предполагает самостоятельное изучение студентами дополнительной литературы и её конспектирование по этим вопросам.

4. В ходе *практических занятий* проводится разъяснение теоретических положений курса, уточнения междисциплинарных связей.

*Подготовка к практическому (семинарскому) занятию* предполагает большую самостоятельную работу и включает в себя:

- Знакомство с планом семинарского занятия и подбор материала к нему по указанным источникам (конспект лекции, основная, справочная и дополнительная литература, электронные и Интернет-ресурсы).

- Запоминание подобранного по плану материала.

- Освоение терминов, перечисленных в глоссарии.

- Ответы на вопросы, приведенные к каждой теме.

- Обдумывание вопросов для обсуждения. Выдвижение собственных вариантов ответа.

- Выполнение заданий преподавателя.

- Подготовка (выборочно) индивидуальных заданий.

Задания, приведенные в планах занятий, выполняются всеми студентами в обязательном порядке.

5. *Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий* является обязательной формой самостоятельной работы студентов. По дисциплине она предполагает подготовку индивидуальных или групповых (на усмотрение преподавателя) докладов (сообщений, рефератов, эссе, творческих заданий) на семинарских занятиях и разработку мультимедийной презентации к нему.

*Доклад* - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы.

*Реферат* - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее, приводит список используемых источников.

*Эссе* - средство, позволяющее оценить умение обучающегося письменно излагать суть поставленной проблемы, самостоятельно проводить анализ проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария соответствующей дисциплины, делать выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме.



*Творческое задание* - частично регламентированное задание, имеющее нестандартное решение и позволяющее диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения. Может выполняться в индивидуальном порядке или группой обучающихся.

Преподаватель сам формирует задание или студенты имеют возможность самостоятельно выбрать одну из предполагаемых преподавателем тем и выступить на семинарском занятии. Доклад (резюме, эссе и т.д.) как форма самостоятельной учебной деятельности студентов представляет собой рассуждение на определенную тему на основе обзора нескольких источников в целях доказательства или опровержения какого-либо тезиса. Информация источников используется для аргументации, иллюстрации и т.д. своих мыслей. Цель написания такого рассуждения не дублирование имеющейся литературы на эту тему, а подготовка студентов к проведению собственного научного исследования, к правильному оформлению его описания в соответствии с требованиями.

Работа студентов по подготовке доклада (сообщения, рефератов, эссе, творческих заданий) заключается в следующем:

- подбор научной литературы по выбранной теме;
- работа с литературой, отбор информации, которая соответствует теме и помогает доказать тезисы;
- анализ проблемы, фактов, явлений;
- систематизация и обобщение данных, формулировка выводов;
- оценка теоретического и практического значения рассматриваемой проблемы;
- аргументация своего мнения, оценок, выводов, предложений;
- выстраивание логики изложения;
- указание источников информации, авторов излагаемых точек зрения;
- правильное оформление работы (ссылки, список использованной литературы, рисунки, таблицы) по стандарту.

Самостоятельность студента при подготовке доклада (сообщение, эссе) проявляется в выборе темы, ракурса её рассмотрения, источников для раскрытия темы, тезисов, аргументов для их доказательства, конкретной информации из источников, способа структурирования и обобщения информации, структуры

изложения, а также в обосновании выбора темы, в оценке её актуальности, практического и теоретического значения, в выводах.

Выступление с докладом (резюме, эссе) на семинаре не должно превышать 7-10 минут. После устного выступления автор отвечает на вопросы аудитории (студентов, преподавателя) по теме и содержанию своего выступления.

Цель и задачи данного вида самостоятельной работы студентов определяют требования, предъявляемые к докладу (резюме, эссе), и критерии его оценки:

- 1) логическая последовательность изложения;
- 2) аргументированность оценок и выводов, доказанность тезиса;
- 3) ясность и простота изложения мыслей (отсутствие многословия и излишнего наукообразия);
- 4) самостоятельность изложения материала источников;
- 5) корректное указание в тексте доклада источников информации, авторов проводимых точек зрения;
- 6) стилистическая правильность и выразительность (выбор языковых средств, соответствующих научному стилю речи);
- 7) уместное использование иллюстративных средств (цитат, сносок, рисунков, таблиц, слайдов).

Изложение материалов доклада может сопровождаться *мультимедийной презентацией*. Разработка мультимедийной презентации выполняется по требованию преподавателя или по желанию студента.

Презентация должна быть выполнена в программе Power Point и включать такое количество слайдов, какое необходимо для иллюстрирования материала доклада в полном объеме.

Основные методические требования, предъявляемые к презентации:

- логичность представления с согласованность текстового и визуального материала;
- соответствие содержания презентации выбранной теме и выбранного принципа изложения / рубрикации информации (хронологический, классификационный, функционально-целевой и др.);
- соразмерность (необходимая и достаточная пропорциональность) текста и визуального ряда на каждом слайде



(не менее 50% - 50%, или на 10-20% более в сторону визуального ряда);

- комфортность восприятия с экрана (цвет фона; размер и четкость шрифта);

- эстетичность оформления (внутреннее единство используемых шаблонов предъявления информации; упорядоченность и выразительность графических и изобразительных элементов);

- допускается наличие анимационных и звуковых эффектов.

Оценка доклада (резюме, эссе) производится в рамках 12-балльного творческого рейтинга действующей в ЮЗГУ балльно-рейтинговой оценки успеваемости и качества знаний студентов. Итоговая оценка является суммой баллов, выставляемых преподавателем с учетом мнения других студентов по каждому из перечисленных выше методических требований к докладу и презентации.

По дисциплине также формой самостоятельной работы студентов является *выполнение практических заданий*. Часть практических заданий может быть выполнена студентами на аудиторных практических занятиях под руководством преподавателя. После того, как преподавателем объявлено, что рассмотрение данной темы на аудиторных занятиях завершено, студент переходит к самостоятельному выполнению практических заданий, пользуясь конспектом лекций по соответствующей теме, записями, сделанными на практических занятиях, дополнительной литературой по теме.

*Подготовка к тестированию* предусматривает повторение лекционного материала и основных терминов, а также самостоятельное выполнение заданий в текстовой форме, приведенных в методических рекомендациях.

6. *Самоконтроль* является обязательным элементом самостоятельной работы студента по дисциплине. Он позволяет формировать умения самостоятельно контролировать и адекватно оценивать результаты своей учебной деятельности и на этой основе управлять процессом овладения знаниями. Овладение умениями самоконтроля формирует навыки планирования учебного труда, способствует углублению внимания, памяти и выступает как важный фактор развития познавательных способностей.

Самоконтроль включает:

1. Ответ на вопросы для самоконтроля для самоанализа глубины и прочности знаний и умений по дисциплине.

2. Критическую оценку результатов своей познавательной деятельности.

Самоконтроль учебной деятельности позволяет студенту оценивать эффективность и рациональность применяемых методов и форм умственного труда, находить допускаемые недочеты и на этой основе проводить необходимую коррекцию своей познавательной деятельности.

### **Цель дисциплины**

Формирование и развитие компетенций по приобретению студентами устойчивых знаний в области риэлтерского деятельности и способности грамотно ориентироваться в действующем риэлтерском законодательстве Российской Федерации.

### **Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам)**

№ п/п	Раздел (тема) дисциплины	Содержание
1	2	3
1	Основы экономики недвижимости	Содержание информационной технологии. Виды использования недвижимости. Недвижимость как экономическое благо. Экономические характеристики недвижимости.
2	Особенности использования недвижимости	Фактор местоположения объекта недвижимости. Недвижимость как товар. Двойственный характер недвижимости как товара. Специфические особенности недвижимости как товара. Недвижимость как источник дохода. Рента. Недвижимость как фактор производства.
3	Жизненный цикл недвижимости	Жизненный цикл рынка недвижимости. Жизненный цикл объекта недвижимости. Характеристика основных циклов
4	Сервейинг - системный анализ недвижимости	Экономический цикл: понятие, причины. Динамика полезности недвижимости при различных видах использования. Стоимостной эквивалент объекта недвижимости.



## 2. Комплекс оценочных средств

### 2.1. Основы экономики недвижимости

#### Тест 1

**Какие признаки характерны для договора аренды?**

- а) договор аренды является возмездным, консенсуальным, двусторонним;
- б) договор аренды является безвозмездным, консенсуальным, двусторонним;
- в) договор аренды является возмездным, реальным, двусторонним;
- г) договор аренды является возмездным, консенсуальным, двусторонним, фидуциарным.

#### Тест 2

**По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату:**

- а) во временное владение и пользование;
- б) во временное владение;
- в) во временное владение и пользование или во временное пользование;
- г) в хозяйственное ведение.

#### Тест 3

**Правом сдачи имущества в аренду обладают:**

- а) только его собственники;
- б) его собственники, а также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду;
- в) только лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду;
- г) граждане и юридические лица.

#### Тест 4

**Какие объекты могут передаваться по договору аренды?**

- а) только земельные участки, другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы;

б) исключительно здания, сооружения, оборудование, транспортные средства;

в) любые вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи);

г) любые вещи как потребляемые, так и непотребляемые.

### **Тест 5**

**Что из указанного ниже не может быть объектом аренды: (выбрать три случая)**

а) стена здания;

б) помещение, не имеющее отдельного входа;

в) крыша здания;

г) подвальное помещение;

д) маломерное речное судно;

е) межэтажный лестничный пролет.

### **Тест 6**

**При отсутствии в договоре аренды данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, этот договор:**

а) может быть признан недействительным по требованию одной из сторон;

б) не считается заключенным;

в) действителен только, если объект аренды будет согласован сторонами дополнительно в трехдневный срок после заключения договора и считается заключенным с момента такого согласования;

г) действителен;

д) действителен только в отношении движимого имущества.

### **Тест 7**

**Подлежит ли государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества?**

а) нет, если иное не установлено законом;

б) да, если иное не установлено законом;

в) да, но только при взаимном согласии сторон;

г) да, но только при заключении договора на срок более одного года.

### **Тест 8**



**Если иные основания не предусмотрены договором, договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора в случаях, когда: (выбрать четыре возможных случая)**

- а) затраты арендатора на содержание имущества превышают выгоду от его использования;
- б) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказалось в состоянии, не пригодном для использования;
- в) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в надлежащие сроки;
- г) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- д) арендатор не использует переданное ему имущество;
- е) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

#### **Тест 9**

**Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды, капитальный ремонт переданного в аренду имущества производится за счет:**

\_\_\_\_\_.

#### **Тест 10**

**Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается:**

- а) заключенным на неопределённый срок, но не более пяти лет;
- б) незаключенным;
- в) заключенным на один год;
- г) заключенным на срок пригодности арендованного имущества к использованию по назначению, указанному в договоре аренды;
- д) заключенным на неопределенный срок.

#### **Тест 11**

**Какие наступают последствия, если арендодатель передал арендатору имущество без документов, отсутствие которых исключает эксплуатацию объекта аренды?**

- а) арендная плата не подлежит взысканию до тех пор, пока не будут переданы документы;

- б) договор может быть расторгнут по инициативе арендатора;
- в) арендатор вправе потребовать возмещения убытков;
- г) указанное в п. «б»-«в».

### **Тест 12**

**Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, если:** (выбрать два возможных варианта)

- а) во время заключения договора аренды арендодатель не знал об этих недостатках;
- б) недостатки возникли не по вине арендодателя;
- в) недостатки сданного в аренду имущества должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или во время проверки исправности имущества при передаче имущества в аренду;
- г) недостатки сданного в аренду имущества были оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору.

### **Тест 13**

**Кто осуществляет капитальный ремонт по договору аренды?**

- а) всегда арендодатель;
- б) арендодатель, если иное не установлено договором;
- в) арендатор, если иное не установлено договором;
- г) всегда арендатор.

### **Тест 14**

**Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, текущий ремонт переданного в аренду имущества производится за счет:**

\_\_\_\_\_.

### **Тест 15**

**В случае нарушения арендодателем обязанности по производству капитального ремонта арендатор имеет право:**

- а) по своему выбору произвести капитальный ремонт, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы, или потребовать соответственного уменьшения арендной платы, или потребовать расторжения договора и возмещения убытков;
- б) право по своему выбору произвести капитальный ремонт, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной



платы; или потребовать соответственного уменьшения арендной платы или потребовать расторжения договора;

- в) лишь потребовать расторжения договора и возмещения убытков;
- г) не платить арендную плату.

### **Тест 16**

**При обнаружении недостатков в сданном в аренду имуществе арендатор вправе:**

- а) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
- б) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- в) потребовать досрочного расторжения договора;
- г) по своему выбору потребовать реализации одного из вышеперечисленных прав.

### **Тест 17**

**Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются:**

- а) собственностью арендатора в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором;
- б) собственностью арендодателя;
- в) государственной или муниципальной собственностью, если арендодателем является государственный орган или орган местного самоуправления, и собственностью арендатора в прочих случаях;
- г) собственностью арендодателя, если договором не установлено иное.

### **Тест 18**

**Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: (выбрать неверный вариант)**

- а) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- б) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества;
- в) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

- г) передачи арендатором арендодателю любых имущественных или любых личных неимущественных прав;
- д) сочетания различных форм арендной платы, предусмотренных законом, или в виде иных предусмотренных договором форм оплаты аренды;
- е) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- ж) предоставления арендатором определенных услуг.

### **Тест 19**

**Если законом или договором не предусмотрено иное, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором:**

- а) но не реже одного раза в год;
- б) но не чаще одного раза в год;
- в) но не чаще одного раза в шесть месяцев;
- г) но не реже одного раза в шесть месяцев.

### **Тест 20**

**Если договором аренды не определены порядок, условия и сроки внесения арендной платы, то:**

- а) договор считается безвозмездным, если иное не установлено законом;
- б) договор вступает в силу только после согласования сторонами порядка, условий и сроков внесения арендной платы;
- в) договор считается незаключенным;
- г) считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

### **Тест 21**

**Если иные основания не предусмотрены договором, договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора в случаях, когда: (выбрать четыре возможных случая)**

- а) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в надлежащие сроки;
- б) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказалось в состоянии, не пригодном для использования;
- в) арендатор не использует переданное ему имущество;
- г) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при



заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

д) затраты арендатора на содержание имущества превышают выгоду от его использования;

е) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

### **Тест 22**

**В случае, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право:**

- а) потребовать расторжения договора и возмещения убытков;
- б) потребовать расторжения договора и возмещения реального ущерба;
- в) потребовать расторжения договора, право на возмещение убытков у арендодателя не возникает;
- г) изъять вещь без расторжения договора и возмещения убытков.

### **Тест 23**

**Какие последствия возникают в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя?**

- а) договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок;
- б) договор считается возобновленным на тех же условиях на тот срок, который был установлен договором;
- в) договор считается возобновленным на тех же условиях на пять лет;
- г) договор считается прекращенным.

### **Тест 24**

**В случае, если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе:**

- а) по своему выбору потребовать в суде признания договора недействительным и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков;

б) по своему выбору потребовать в суде расторжения договора и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков;

в) по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков;

г) потребовать возмещения причиненных убытков.

### **Тест 25**

**Переходят ли права и обязанности арендатора по договору аренды после его смерти к наследникам?**

а) да, в случае согласия арендодателя;

б) нет, т.к. договор аренды прекращается со смертью арендатора;

в) да, если законом или договором не предусмотрено иное;

г) да, в случае согласия наследника и арендодателя.

### **Тест 26**

**Между сторонами был заключен договор аренды с правом выкупа арендованного имущества. Арендные платежи подлежали уплате арендатором равными суммами ежегодно в течение четырех лет в установленные договором сроки; после внесения последнего арендного платежа имущество переходит в собственность арендатора. Арендатор просрочил уплату последней суммы. Срок договора аренды истек. Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском о взыскании суммы задолженности по арендной плате и об обязанности ответчика возвратить сданное ему внаем имущество. Суду следует:**

а) удовлетворить иск, поскольку при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю арендованное имущество;

б) удовлетворить иск только в части взыскания оставшейся суммы выкупных платежей, поскольку переданное по договору имущество является собственностью приобретателя с момента окончания срока действия договора аренды;

в) удовлетворить иск, поскольку в случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров;

г) отказать в иске, поскольку в случае, когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать



возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

### **Тест 27**

**Арендатор обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным дополнительного соглашения к договору аренды, в котором ставка арендной платы была определена сторонами в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте. Соглашение было заключено до истечения года после заключения основного договора. Суду следует: (указать две возможные мотивировки выбранного решения)**

а) удовлетворить иск, поскольку такое определение размера арендной платы противоречит части 3 статьи 614 ГК РФ, так как влечет изменение размера арендной платы чаще, чем один раз в год;

б) отказать в иске, поскольку в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах;

в) удовлетворить иск, поскольку такое определение размера арендной платы противоречит статье 140 ГК РФ, согласно которой законным платежным средством на территории РФ является рубль;

г) удовлетворить иск, поскольку ставка арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, являются его существенными условиями и не могут устанавливаться дополнительным соглашением сторон;

д) отказать в иске, поскольку в рассматриваемом случае установление ставки арендной платы в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, означает установление механизма ее исчисления, а не ее размера.

## **2.2. Особенности использования недвижимости**

1. Правовые проблемы приватизации земельных участков под объектами недвижимости
2. Приватизация земельных участков, площадь которых значительно превышает площадь объектов недвижимости
3. Особенности оценки исторических зданий
4. К вопросу о применении водного и земельного законодательства при приватизации земельных участков
5. Приватизация санаторно-курортных объектов

6. Оценка стоимости имущества для муниципальных нужд

### **2.3. Жизненный цикл недвижимости**

1. Актуальные проблемы договора ренты и предложения по модернизации гражданско-правового регулирования рентных договоров
2. Возмездный характер рентного договора: вопросы теории и практики
3. Предложения по модернизации гражданско-правового регулирования рентных договоров
4. Историко-правовые и современные аспекты договора ренты по российскому законодательству
5. Социальный аспект правовой конструкции договора пожизненного содержания с иждивением
6. Об опасностях договора ренты

### **2.4. Сервейинг - системный анализ недвижимости**

#### **Тест 1**

**Каковы признаки договора хранения?**

- а) односторонний, безвозмездный, реальный;
- б) двусторонний, реальный, безвозмездный;
- в) односторонний или двусторонний, реальный или консенсуальный, безвозмездный или возмездный;
- г) двусторонний или односторонний, возмездный или безвозмездный, консенсуальный.

#### **Тест 2**

**Что может выступать в качестве объекта договора хранения?**

- а) услуги по хранению;
- б) овеществленный результат;
- в) деньги или другие вещи, определяемые индивидуальными признаками;
- г) как правило, движимые индивидуально-определенные вещи, а в некоторых случаях объектом могут выступать вещи, определяемые родовыми признаками.

#### **Тест 3**

**Укажите факторы, которые определяют форму договора хранения:**



- а) субъектный состав;
- б) сумма - для договоров между гражданами;
- в) обстоятельства, при которых передается вещь;
- г) все вышеперечисленные.

#### **Тест 4**

**Простая письменная форма договора хранения считается соблюденной, если принятие вещи на хранение удостоверено хранителем выдачей поклажедателю:**

- а) двойного или простого складского свидетельства;
- б) сохранной расписки или складской квитанции;
  - в) квитанции или номерного жетона;
  - г) любого документа, указанного в п. «а» - «в».

#### **Тест 5**

**Кто может выступать в качестве сторон договора хранения?**

- а) хранителем и поклажедателем могут быть любые лица;
- б) хранителем и поклажедателем могут быть только юридические лица;
- в) хранителем может выступать любое лицо, а поклажедателем - юридическое лицо;
- г) хранителем может выступать юридическое лицо, а поклажедателем - любое лицо.

#### **Тест 6**

**В каких случаях несоблюдение письменной формы договора хранения не лишает стороны возможности ссылаться на свидетельские показания?**

- а) в случае спора об условиях договора, если стоимость передаваемой вещи составляет не менее 10 минимальных размеров оплаты труда;
- б) при доказывании факта передачи вещи;
- в) в случае спора о тождестве вещи;
- г) в случае спора об условиях договора между юридическими лицами.

#### **Тест 7**

**Какие документы подтверждают принятие товара на хранение?**

- а) сохранная расписка, квитанция;
- б) номерной жетон(номер);
- в) двойное складское свидетельство;
- г) все вышеперечисленное.

**Тест 8**

**Какими документами не может быть удостоверен договор хранения?**

- а) сохранной распиской;
- б) квитанцией, свидетельством, иным документом, подписанным хранителем;
- в) номерным жетоном, удостоверяющим прием вещи на хранение;
- г) закладной.

**Тест 9**

**Профессиональным хранителем может выступать:**

- а) коммерческая организация;
- б) гражданин, не занимающийся предпринимательской деятельностью;
- в) любая некоммерческая организация;
- г) все вышеперечисленные.

**Тест 10**

**Поклажедатель, не передавший вещь на хранение в предусмотренный договором срок, обязан хранителю:**

- а) возместить реальный ущерб;
- б) возместить убытки;
- в) уплатить пени за каждый день просрочки;
- г) уплатить штраф.

**Тест 11**

**Вправе ли хранитель без согласия поклажедателя предоставлять возможность пользоваться вещью, сданной на хранение, третьим лицам?**

- а) не вправе, в силу закона;
- б) вправе, если он от третьего лица получает денежную сумму, которая учитывается при расчете с поклажедателем;
- в) вправе с согласия поклажедателя;
- г) вправе в любых случаях.

**Тест 12**

**В течение какого срока хранитель обязан уведомить поклажедателя о передаче вещи на хранение третьему лицу?**



- а) в течение трех дней;
- б) в течение десяти дней;
- в) незамедлительно;
- г) в разумный срок.

### **Тест 13**

**В каком случае хранитель может обезвредить или уничтожить вещи, без возмещения убытков?**

- а) в любом случае, если заключен договор хранения;
- б) при хранении вещей с опасными свойствами в гостинице;
- в) если поклажедатель не предупредил об опасных свойствах вещей;
- г) во всех случаях, когда вещи с опасными свойствами сданы на хранение профессиональному хранителю.

### **Тест 14**

**Поклажедатель обязан при безвозмездном хранении вещи возместить хранителю:**

- а) убытки, возникшие в связи с хранением вещи;
- б) расходы на хранение вещи;
- в) моральный вред в случае отказа от возмещения расходов;
- г) неполученную хранителем выгоду.

### **Тест 15**

**Возмещаются ли хранителю чрезвычайные расходы на хранение вещи?**

- а) не возмещаются, если договором не предусмотрено иное;
- б) не возмещаются, если это не предусмотрено законом;
- в) возмещаются, если поклажедатель дал согласие на эти расходы;
- г) возмещаются путем включения их в вознаграждение за хранение.

### **Тест 16**

**При неисполнении поклажедателем обязанности взять обратно вещь, переданную на хранение, в том числе при его уклонении от получения вещи, хранитель вправе, если иное не предусмотрено договором хранения:**

- а) по истечении месяца самостоятельно продать вещь, независимо от предупреждения поклажедателя;

б) по истечении месяца самостоятельно обратиться вещь в свою собственность, независимо от предупреждения поклажедателя;

в) после письменного предупреждения поклажедателя обратиться вещь в свою собственность;

г) после письменного предупреждения поклажедателя самостоятельно продать вещь.

### **Тест 17**

**Если поклажедатель уклоняется от получения вещи, сданной им на хранение, хранитель после письменного предупреждения последнего вправе продать ее с аукциона, если стоимость вещи по оценке превышает:**

а) 50 МРОТ;

б) 100 МРОТ;

в) 200 МРОТ;

г) 500 МРОТ.

### **Тест 18**

**В случае утраты, недостачи или повреждения вещей, сданных на хранение, хранитель обязан возместить поклажедателю:**

а) реальный ущерб;

б) упущенную выгоду;

в) причиненные убытки;

г) неустойку.

### **Тест 19**

**Убытки, причиненные поклажедателю утратой вещей при безвозмездном хранении, возмещаются в размере:**

а) стоимости вещи;

б) двукратной стоимости вещи;

в) трехкратной стоимости вещи;

г) десятикратной стоимости вещи.

### **Тест 20**

**В случае, когда качество вещи в результате ее повреждения изменилось настолько, что она не может быть использована по первоначальному назначению, поклажедатель вправе:**

а) отказаться от нее;

б) потребовать от хранителя возмещения ее стоимости;



- в) потребовать от хранителя возмещения полных убытков;
- г) сделать все, указанное в п. «а» - «в».

### **Тест 21**

**При просрочке уплаты вознаграждения за хранение более чем на половину периода, за который оно должно быть уплачено, хранитель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от поклажедателя:**

- а) всю сумму вознаграждения;
- б) уплаты пеней за каждый день просрочки платежа;
- в) немедленно забрать сданную на хранение вещь;
- г) уплаты штрафа.

### **Тест 22**

**Обязан ли хранитель передать поклажедателю плоды и доходы, полученные за время хранения вещи?**

- а) обязан, если договором не предусмотрено иное;
- б) не обязан, в силу закона;
- в) не обязан в любых случаях;
- г) обязан всегда.

### **Тест 23**

**При каком виде хранения хранитель обязан производить страхование за свой счет принятых вещей?**

- а) при любом хранении;
- б) при хранении в банке;
- в) при хранении в камерах хранения;
- г) при хранении в ломбарде.

### **Тест 24**

**В случаях, прямо предусмотренных договором хранения, принятые на хранение вещи одного поклажедателя могут смешиваться с вещами того же рода и качества других поклажедателей. Такой вид хранения называется:**

\_\_\_\_\_.

### **Тест 25**

**Как называется организация, осуществляющая в качестве предпринимательской деятельности хранение товаров и оказывающая связанные с хранением услуги?**

\_\_\_\_\_.

#### **Тест 26**

**Письменная форма договора складского хранения считается соблюденной, если его заключение и принятие товара на склад удостоверены:**

- а) двойным складским свидетельством;
- б) простым складским свидетельством;
- в) складской квитанцией;
- г) одним из складских документов, указанных в п. «а» - «в».

#### **Тест 27**

**Если коммерческая организация как профессиональный хранитель в силу закона или иных правовых актов обязана принимать товары на хранение от любого товаровладельца, ее товарный склад признается:**

- а) складом публичного пользования;
- б) складом общего пользования;
- в) складом частного пользования;
- г) складом открытого пользования.

#### **Тест 28**

**Договор складского хранения, заключенный товарным складом общего пользования, признается договором:**

- а) возмездного оказания услуг;
- б) публичным;
- в) учредительным;
- г) организационным.

#### **Тест 29**

**Какие из перечисленных ниже складских документов являются ценными бумагами?**

- а) каждая из двух частей двойного складского свидетельства;
- б) простое складское свидетельство;
- в) складская квитанция;
- г) все указанные в п. «а» и «б».



**Тест 30**

**Если из закона или договора следует, что товарный склад может распоряжаться сданными ему на хранение товарами, к отношениям сторон применяются правила о:**

- а) кредите;
- б) займе;
- в) ссуде;
- г) аренде.

### 3 Список литературы

#### Основная учебная литература

1. Матвеева, М. А. Правовое регулирование управления недвижимостью : учебное пособие / М. А. Матвеева, Э. А. Шаряпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

2. Матвеева, М. А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие / М. А. Матвеева. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. – 296 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

#### Дополнительная учебная литература

3. Гурьев, А. И. Сделки с недвижимостью : практическое пособие / А. И. Гурьев. – Москва : Лаборатория книги, 2010. – 172 с. URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96821> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

4. Манн, И. Б. Агентства: как девелоперу правильно работать с агентствами недвижимости : практическое пособие / И. Б. Манн, И. В. Черемных. – Москва : СилаУма-Паблицер, 2019. – 163 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=617178> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

#### Другие учебно-методические материалы

##### Журналы (периодические издания):

5. Известия ЮЗГУ.

6. Известия ЮЗГУ. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент.

#### Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет, необходимых для освоения дисциплины

1. Университетская библиотека онлайн - [www.biblioclub.ru](http://www.biblioclub.ru)

2. Научная библиотека Юго-Западного государственного университета  
<http://www.lib.swsu.ru/2011-02-23-15-22-58/2012-08-30-06-40-55.html>

3. Научная электронная библиотека eLibrary.ru (официальный сайт) -  
<http://elibrary.ru>

4. Справочно-поисковая система КонсультантПлюс - [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)