

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Бублик Владимир Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 14.08.2023 15:37:42
Уникальный программный ключ:
c51e862f35fca08ce36bdc9169348d2ba451f033

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ В.Ф. ЯКОВЛЕВА»

«Утверждено»
Решением Ученого Совета УрГЮУ
имени В.Ф. Яковлева
от «26» июня 2023 года

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
«Сравнительно-правовой анализ оборота недвижимости за рубежом»
Основная профессиональная образовательная программа высшего
образования – программа магистратуры по направлению подготовки
40.04.01 Юриспруденция
(профиль (магистерская программа): Юрист-международник)

РАЗРАБОТЧИК:	Кафедра гражданского права
КАФЕДРА	
АВТОР (Ы):	Лисаченко А.В., доцент кафедры гражданского права, к.ю.н., доцент

Целью освоения учебной дисциплины является формирование у студентов системных знаний в сфере правового регулирования отношений по поводу оборота недвижимого имущества в России и за рубежом, умений и навыков в области имущественного права, необходимых для профиля магистерской подготовки «юрист-международник» (читать и понимать отечественные и иностранные источники информации, уметь извлекать из них информацию о правовом режиме недвижимого имущества; уметь отделять правовую информацию о недвижимом имуществе от прочей; квалифицировать понятие отечественного и зарубежного недвижимого имущества; анализировать и толковать иностранное законодательство о недвижимых вещах, с учетом доктрины и практики зарубежного имущественного права).

Дисциплина относится к части учебного плана, формируемой участниками образовательных отношений.

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

№ п/п	Темы учебной дисциплины	Виды учебной деятельности и трудоемкость (в часах)			Всего часов
		Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
Модуль 1: Понятие недвижимого имущества. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и их стеснений в России и за рубежом					
1.	Тема 1. «Понятие недвижимого имущества»	-	3	8	11
2.	Тема 2. «Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений, типы мировых систем регистрации прав»	-	3	8	11
Модуль 2: Вещные права на недвижимое имущество и их защита в России и за рубежом					
3.	Тема 3. «Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество»	-	2	8	10
4.	Тема 4. «Защита права собственности и других вещных прав на недвижимость»	-	2	8	10
Модуль 3: Договоры о передаче недвижимого имущества					
5.	Тема 5 «Приобретение	-	2	8	10

	и отчуждение недвижимого имущества на основании сделки: компаративистский аспект»				
6.	Тема 6 «Особенности договора купли- продажи недвижимого имущества в России и за рубежом»	-	2	8	10
7.	Тема 7 «Особенности договора аренды недвижимого имущества в России и за рубежом»	-	2	8	10
	ВСЕГО:		16	56	72

РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ:

Типы задач профессиональной деятельности	Задачи профессиональной деятельности	Код профессиональной компетенции	Содержание профессиональной компетенции	Код индикатора	Содержание индикатора	Результаты обучения
правоприменительный	Правовое сопровождение деятельности участников внешнеэкономических отношений	ПК-3	Способен координировать и вести договорную работу	ИПК-3.1	Во взаимодействии со структурными подразделениями (работниками) организации, участвующим в договорной работе, либо самостоятельно разрабатывает проекты договоров, протоколов разногласий, дополнительных соглашений, типовых форм и иных документов в данной области	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений; - понятие органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их стеснений, модели организации системы регистрирующих органов в разных государствах; - принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений: понятие и классификация; - понятие и стороны договора купли-продажи недвижимого имущества; - предмет договора купли-продажи недвижимого имущества; - существенные условия договора купли-продажи недвижимости; - принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем строения; - форма договора купли-продажи недвижимости. <p>Умения:</p>

					<ul style="list-style-type: none"> - в конкретной ситуации использовать принципы соответствующей сферы правового регулирования для организации договорной работы; - осуществлять разработку средств поднормативного регулирования для конкретной юридической ситуации. <p>Навыки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конструирования средств поднормативного регулирования 	
				ИПК-3.2	<p>Во взаимодействии со структурными подразделениями (работниками) организации, участвующим в договорной работе, либо самостоятельно осуществляет сопровождение заключения договоров (подготовка к заключению договора, участие в переговорах и подписании договора, регистрация контракта и др.)</p>	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - регистрационные принципы проверки законности, публичности, публичной достоверности и гласности; - принцип легальности ведения ЕГРН; принцип исправления; принцип возражения (протестации); принцип изъятия из-под действия давности; принцип старшинства прав; принцип частной инициативы; - права и обязанности сторон договора купли-продажи недвижимости. <p>Умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в конкретной ситуации анализировать юридическую сторону процесса переговоров о заключении договора и их результатов; - обеспечивать юридическую чистоту условий договора, соответствие их принципам и правилам соответствующей регистрационной системы в каждом конкретном случае. <p>Навыки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - формирования условий договора в

					отношении объектов недвижимости в соответствии с действующими в соответствующем правовом порядке нормами	
				ИПК-3.3	<p>Во взаимодействии со структурными подразделениями (работниками) организации, участвующим в договорной работе, либо самостоятельно отслеживает процесс исполнения обязательств, решает все вопросы, связанные с договорной документацией</p>	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений; - предварительный договор купли-продажи недвижимости; - способы обеспечения обязательства из предварительного договора купли-продажи; - исполнение договора; - ответственность за неисполнение договора купли-продажи недвижимого имущества; - особенности заключения и исполнения договора купли-продажи предприятия; - специфика договоров купли-продажи недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем. <p>Умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определять в каждой конкретной ситуации признаки нормального исполнения договора в соответствии с его условиями; - отслеживать отклонения от условий договора при его исполнении; <p>Навыки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оформления документов, необходимых для исполнения договора
		ПК-5	Способен обеспечивать соблюдение законности в деятельности участников	ИПК-5.5	<p>Организует и осуществляет правовое сопровождение мероприятий по защите прав участников внешнеэкономической</p>	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - значение государственной регистрации, конститутивный и (или) правоподтверждающий эффект государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений в

		внешнеэкономических отношений			<p>деятельности, в том числе на интеллектуальную собственность</p>	<p>различных правопорядках; - типы мировых систем регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений; - классификация регистрационных систем. Умения: - определять наличие условий для реализации той или иной стратегии защиты прав участников внешнеэкономической деятельности в конкретной ситуации, применительно к соответствующему правопорядку. Навыки: - анализа ситуации для целей предоставления правовой охраны или защиты.</p>
				ИПК-5.6	<p>Обеспечивает правовую охрану и защиту прав участников внешнеэкономической деятельности, в том числе на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации</p>	<p>Знания: - защита права собственности и других вещных прав на недвижимость; - историческое развитие цивилистической конструкции виндикации и добросовестного приобретения недвижимой вещи; - вещно-правовая защита в странах континентального права; - владельческая защита в странах континентального права; - защита прав на недвижимость в англосаксонском праве. Умения: - определять тактику защиты прав участников внешнеэкономической деятельности в конкретной ситуации, применительно к соответствующему правопорядку. Навыки:</p>

						- анализа ситуации для участия в процедурах (включая судебные) для целей предоставления правовой охраны или защиты прав участников внешнеэкономической деятельности.
экспертно-аналитический	Правовой анализ	ПК-10	Способен осуществлять правовой анализ на различных стадиях договорной работы	ИПК-10.1	Осуществляет оценку практики заключения и исполнения договоров, на основе проведенного анализа разрабатывает мероприятия, направленные на защиту интересов участников внешнеэкономической деятельности, осуществление контроля за исполнением договорных обязательств, упреждение конфликтов с партнерами и др.	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные источники материально-правовой и коллизионно-правовой регламентации имущественных отношений в России и за рубежом; - определения понятия недвижимости по праву зарубежных стран; - общие правила квалификации недвижимости на примере российских материальных и коллизионных норм и по праву иностранных государств. <p>Умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявлять закономерности и основные тенденции в правоприменении в сфере имущественного права применительно к конкретной ситуации; - анализировать процессы исполнения договорных обязательств в имущественной сфере в соответствующем ситуации правопорядке. <p>Навыки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализа правоприменительной практики в различных правопорядках.
				ИПК-10.2	Во взаимодействии со структурными подразделениями (работниками) организации,	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обязательственный и вещный элементы в динамике правоотношения собственности; - вещный договор и регистрация права собственности;

				<p>участвующим в договорной работе, либо самостоятельно осуществляет правовую экспертизу проекта договора, подготовку правового заключения на проект договора, высказывает свои замечания и способы устранения недоработок, упущений и пр.</p>	<p>- специфика учета возмездности приобретения недвижимой вещи в рамках виндикационной конструкции.</p> <p>Умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определять специфику договорных условий в конкретной ситуации; - формулировать юридическую позицию по проблемным моментам в сфере имущественного права применительно к конкретному договору. <p>Навыки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализа договорных условий; - формулирования договорных условий; - конструирования средств поднормативного регулирования.
	ПК-12	Способен составлять юридические заключения по правовым вопросам	ИПК-12.1	<p>Осуществляет руководство и принимает участие в подготовке юридических заключений по вопросам внешнеэкономической деятельности, в том числе на основе применения современных информационных технологий и вычислительных средств</p>	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество в зарубежных странах; - права на хозяйственное использование недвижимости; - права, обеспечивающие сосуществование недвижимостей; - права на приобретение недвижимости или получение ее стоимости. <p>Умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определять правовую позицию по конкретному вопросу имущественного права; - квалифицировать конкретную жизненную ситуацию с точки зрения имущественного права применительно к соответствующему правопорядку <p>Навыки:</p>

						<ul style="list-style-type: none"> - разъяснения различных аспектов имущественного права - организации юридической работы по подготовке заключений
консультационный	Консультирование по правовым вопросам	ПК-13	Способен организовывать и осуществлять консультирование по правовым вопросам	ИПК-13.1	Организует и осуществляет консультирование структурных подразделений (работников) организации по правовым вопросам, разъясняет действующее законодательство и порядок его применения	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - добросовестное приобретение недвижимого имущества при невозможности виндикации; - недвижимое имущество по природе и по закону; - юридическое и фактическое понятие недвижимости. <p>Умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квалифицировать конкретную ситуацию как относящуюся к сфере применения имущественного права; - разграничивать сферы применения имущественного права различных правовых порядков в конкретной ситуации. <p>Навыки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разъяснения различных аспектов имущественного права
				ИПК-13.2	Организует и осуществляет консультирование на предмет соответствия сделки требованиям действующего законодательства	<p>Знания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оборот недвижимости в ФРГ, принципы германского вещного права в аспекте отчуждения и приобретения недвижимого имущества; - отчуждение недвижимости в рамках англосаксонской правовой семьи; - приобретение и отчуждение недвижимости в других зарубежных странах (в частности, Италии, Швейцарии и др.). <p>Умения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществлять правовую оценку условий

					конкретных сделок в сфере иммобилиарного права применительно к соответствующему правопорядку.
--	--	--	--	--	---

Навыки:

- разъяснения различных аспектов
иммобилиарного права

СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Модуль 1: Понятие недвижимого имущества. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и их стеснений в России и за рубежом

Структурные единицы модуля 1:

Тема 1. «Понятие недвижимого имущества»;

Тема 2. «Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений, типы мировых систем регистрации прав».

Содержание модуля 1:

- Основные источники материально-правовой и коллизионно-правовой регламентации имущественных отношений в России и за рубежом;
- определения понятия недвижимости по праву зарубежных стран;
- общие правила квалификации недвижимости на примере российских материальных и коллизионных норм и по праву иностранных государств; компаративистский метод (применительно к исследованию мировых регистрационных имущественных систем);
- недвижимое имущество по природе и по закону;
- юридическое и фактическое понятие недвижимости;
- понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений;
- понятие органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их стеснений, модели организации системы регистрирующих органов в разных государствах;
- принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений: понятие и классификация.
- Регистрационные принципы проверки законности, публичности, публичной достоверности и гласности.
- Принцип легальности ведения ЕГРН; принцип исправления; принцип возражения (протестации); принцип изъятия из-под действия давности; принцип старшинства прав; принцип частной инициативы.
- Значение государственной регистрации. Конститутивный и (или) правоподтверждающий эффект государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений в различных правовых системах.
- Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений.
- Типы мировых систем регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений.
- Классификация регистрационных систем: по основному структурному звену поземельной книги (система реальной страницы, система персональной страницы), по регистрирующему органу (специализированные, судебные, нотариальные и др.), по значению регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений (правообразующее (конститутивное), правоподтверждающее (противопоставимое)); французский, германский и колониальный типы ипотечного режима.

Вопросы для самоконтроля по модулю 1:

1. Понятие недвижимого имущества.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Понятие и виды недвижимого имущества по природе.
4. Понятие и виды недвижимого имущества по закону.

5. Системы ведения поземельной книги. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их стеснений в разных государствах.
6. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений в разных государствах.
7. Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
8. Государственная регистрация прав на недвижимость «по закону» в различных правопорядках.

Оценочные средства и примерные задания по модулю 1:

1. Устный опрос:

Обсуждение вопросов в устной форме по определенной тематике. В ходе ответа на поставленный вопрос студент должен раскрыть его содержание на основе действующего законодательства (России или соответствующего иностранного государства).

Примерные вопросы:

1. Понятие недвижимого имущества.
2. Классификация объектов недвижимости.
3. Понятие и виды недвижимого имущества по природе.
4. Понятие и виды недвижимого имущества по закону.
5. Понятие недвижимости по законодательству ФРГ.
6. Понятие недвижимого имущества во французском праве.
7. Понятие недвижимости по праву Японии.
8. Реальное и персональное имущество в английском праве и праве США.
9. Понятие недвижимого имущества в странах «ближнего зарубежья».
10. Классификация объектов недвижимости в зарубежном праве.
11. Системы ведения поземельной книги. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их стеснений в разных государствах.
12. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений в разных государствах.
13. Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
14. Государственная регистрация прав на недвижимость «по закону» в различных правопорядках.

2. Ситуационные задачи

Решение ситуационных задач является интерактивным способом проверки накопленных знаний, выработанных умений, навыков по теме. При этом студенты обмениваются мнениями, идеями и взглядами по проблемной ситуации, учатся совместно выработать и принимать оптимальное решение. Решение ситуационных задач обеспечивает возможность одновременной работы и, соответственно, оценки работы всех обучающихся.

Примеры ситуационных задач:

1. И. А. Базанов пишет: «...в то время как германское право строит вотчинный оборот на началах вексельного права, «Акт Торренса» строит его на основах бумаги на предъявителя». Как Вы можете прокомментировать это высказывание?

2. В современной науке гражданского права существует дискуссия относительно правового режима жилых и нежилых помещений, находящихся внутри многоквартирного дома (см., напр., Алексеева О. Г. Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект? // Семейное и жилищное право. 2008. № 1. С. 17-22; Гонгало Б. М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2-4). Как указанная проблема соотношения помещения и соответствующего здания разрешена в законодательстве зарубежных стран? Имеется ли, на Ваш взгляд, успешное решение данной проблемы?

3. Согласно законодательству ФРГ, суда и объекты судостроения не относятся к недвижимому имуществу. В то же время, в отношении купли-продажи этих объектов в параграфе 452 ГГУ (во взаимосвязи с параграфом 480 ГГУ) отмечено, что соответствующие предписания о купле-продаже (и мене) недвижимости применяются и в отношении зарегистрированных судов и объектов судостроения. Как Вы считаете, способно ли это правило повлиять на квалификацию российским правоприменителем зарегистрированного в германском реестре судна в качестве недвижимости?

Модуль 2: Вещные права на недвижимое имущество и их защита в России и за рубежом

Структурные единицы модуля 2:

Тема 3. «Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество»;

Тема 4. «Защита права собственности и других вещных прав на недвижимость».

Содержание модуля 2:

Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество в зарубежных странах: общая характеристика.

Право собственности на недвижимое имущество в зарубежных странах.

Права на хозяйственное использование недвижимости.

Права, обеспечивающие сосуществование недвижимостей.

Права на приобретение недвижимости или получение ее стоимости.

Защита права собственности и других вещных прав на недвижимость: общая характеристика.

Историческое развитие цивилистической конструкции виндикации и добросовестного приобретения недвижимой вещи.

Вещно-правовая защита в странах континентального права.

Владельческая защита в странах континентального права.

Защита прав на недвижимость в англосаксонском праве.

Добросовестное приобретение недвижимого имущества при невозможности виндикации (общая характеристика).

Условия добросовестного приобретения недвижимого имущества по германскому праву. Добросовестность приобретателя. Принцип видимости права. Презумпция добросовестности. Наличие так называемой оборотной сделки.

Условия добросовестного приобретения недвижимого имущества по праву США (добросовестность, возмездность, отсутствие регистрации приобретательной сделки виндиканта, регистрация сделки добросовестного приобретения). Влияние федеративной формы государственного устройства США на юридическую конструкцию добросовестного приобретения права на недвижимое имущество в отдельных штатах.

Добросовестное приобретение недвижимого имущества в рамках других правопорядков (Швеции, Великобритании и пр.).

Вопросы для самоконтроля по модулю 2:

1. Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество в России и иных странах: сравнительная характеристика.

2. Правомочия собственника недвижимого имущества в России и иных странах континентальной системы права.

3. Правомочия собственника недвижимого имущества в странах англосаксонской системы права. Концепция «расщеплённой собственности».

4. Ограниченные вещные права в отношении недвижимых вещей (в России и иных странах).

5. Траст и доверительное управление имуществом: концептуальная разница.

Оценочные средства и примерные задания по модулю 2:

1. Дискуссия

Интерактивное занятие в формате «дискуссия» проводится как устное групповое обсуждение по заданной преподавателем тематике, с акцентированием внимания на определённых вопросах, по которым в итоге дискуссии необходимо будет сделать выводы. В ходе дискуссии основное внимание уделяется работе студентов, самостоятельной выработке ими собственной позиции. Преподаватель вмешивается в случаях, когда дискуссию необходимо направить в определённое русло. Возможно деление студентов на группы, каждая из которых в ходе дискуссии вырабатывает и отстаивает собственную позицию, либо работа каждого студента в индивидуальном порядке.

Примерные темы для проведения дискуссий:

1. «Траст» и «доверительное управление»: концептуальная разница и целесообразность применения в разных правовых порядках.
2. Роль государственной регистрации в возникновении вещных прав на недвижимое имущество.
3. «Новые» виды вещных прав и зарубежный опыт.
4. Концепция «расщеплённой собственности»: её плюсы, минусы и применима ли она в России.
5. Правомочия собственника в континентальных правовых порядках и странах «общего права».

2. Ситуационные задачи:

Решение ситуационных задач является интерактивным способом проверки накопленных знаний, выработанных умений, навыков по теме. При этом студенты обмениваются мнениями, идеями и взглядами по проблемной ситуации, учатся совместно вырабатывать и принимать оптимальное решение. Решение ситуационных задач обеспечивает возможность одновременной работы и, соответственно, оценки работы всех обучающихся.

Примеры ситуационных задач:

1. Гражданин России Трофимов через агента приобрёл квартиру в историческом здании в центре Лондона. Он подписал документы, уплатил деньги и вселился в квартиру. Через полгода против Трофимова был подан иск в связи с тем, что он заменил раздельный смеситель в ванной комнате на современный шаровый, а через год домовладелец потребовал у Трофимова оплатить владение квартирой на 90 лет вперёд. Трофимов был крайне возмущён и обратился к юристу. Прокомментируйте ситуацию.

2. Российский гражданин Зотов, будучи в Перу, заключил договор купли-продажи земельного участка. После исполнения Зотовым договора выяснилось, что купленный им объект недвижимости относится к землям индейских общин и по законодательству этой страны не подлежит отчуждению.

Зотов считает, что указанная норма к нему не применима, поскольку это противоречит ст. ст. 1195-1196 ГК РФ. Прав ли он? Подготовьте устную консультацию.

3. По договору аренды российская авиакомпания предоставила узбекской компании в аренду вертолеты. При этом в договоре по неурегулированным в нем вопросам было предусмотрено применение гражданского законодательства РФ. Ввиду несвоевременности арендных платежей российская сторона обратилась с иском в российский арбитражный суд о взыскании задолженности. Свои требования российская сторона основывала на материальном праве РФ. Ответчик настаивал на применении права Узбекистана, поскольку договор исполнялся на территории Узбекистана.

На каких нормах законодательства должен был основывать свое решение суд? При решении также необходимо обратить внимание на квалификацию вертолетов в качестве объектов недвижимости по праву России и Узбекистана.

Модуль 3: Договоры о передаче недвижимого имущества

Структурные единицы модуля 3:

Тема 5 «Приобретение и отчуждение недвижимого имущества на основании сделки: компаративистский аспект»;

Тема 6 «Особенности договора купли-продажи недвижимого имущества в России и за рубежом»;

Тема 7 «Особенности договора аренды недвижимого имущества в России и за рубежом».

Содержание модуля 3:

Обязательственный и вещный элементы в динамике правоотношения собственности.

Понятие и стороны договора купли-продажи недвижимого имущества. Предмет договора купли-продажи недвижимого имущества: особенности оборотоспособности объектов недвижимости.

Существенные условия договора купли-продажи недвижимости: характеристика предмета договора; способы определения цены договора. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем строения.

Форма договора купли-продажи недвижимости.

Права и обязанности сторон договора купли-продажи недвижимости. Исполнение договора. Ответственность за неисполнение договора купли-продажи недвижимого имущества.

Предварительный договор купли-продажи жилого помещения. Способы обеспечения обязательства из предварительного договора купли-продажи жилого помещения.

Особенности заключения и исполнения договора купли-продажи предприятия.

Специфика договоров купли-продажи недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем.

Оборот недвижимости в ФРГ. Принципы германского вещного права в аспекте отчуждения и приобретения недвижимого имущества (в особенности, принципы разделения и абстракции) и их исключения. Двойной фактический состав распоряжения. Понятие вещного договора, его правовая природа, соотношение с обязательственной сделкой. Концепция вещного договора в российской доктрине. Предмет вещного договора и его форма по праву ФРГ.

Отчуждение недвижимости в рамках англосаксонской правовой семьи. Форма договора об отчуждении недвижимого имущества. Понятие договора о предоставлении вещного права и собственно передачи вещного права. Понятие закрытия сделки.

Приобретение и отчуждение недвижимости в других зарубежных странах (в частности, Италии, Швейцарии и др.).

Вещный договор и регистрация права собственности. Специфика учета возмездности приобретения недвижимой вещи в рамках германской виндикационной конструкции.

Понятие и квалификация договора аренды недвижимого имущества.

Аренда части недвижимой вещи.

Права и обязанности сторон договора аренды недвижимого имущества.

Форма договора аренды недвижимого имущества. Государственная регистрация аренды зданий и сооружений, а также нежилых помещений, государственная регистрация субаренды и пр.

Специфика договора о передаче в пользование отдельных частей здания, не являющихся самостоятельными объектами недвижимости.

Вопросы для самоконтроля по модулю 3:

1. Договор купли-продажи недвижимости (в России и иных странах): общая характеристика (понятие, стороны, существенные условия, форма).

2. Особенности договора купли-продажи жилого помещения (в России и иных странах).
3. Приобретение прав на недвижимое имущество в Великобритании и США.
4. Приобретение прав на недвижимое имущество в ФРГ.
5. Приобретение прав на недвижимое имущество во Франции.
6. Специфика регистрации прав на недвижимость по системе Р. Торренса.
7. Приобретение прав на недвижимое имущество в Испании и странах Латинской Америки.
8. Приобретение прав на недвижимое имущество в странах «ближнего зарубежья».
9. Ипотека: понятие, виды (в России и иных странах).

Оценочные средства и примерные задания по модулю 3:

1. Устный опрос:

Обсуждение вопросов в устной форме по определенной тематике. В ходе ответа на поставленный вопрос студент должен раскрыть его содержание на основе действующего законодательства (России или соответствующего иностранного государства).

Примерные вопросы:

1. Обязательственный и вещный элементы в динамике правоотношения собственности.
2. Приобретение и отчуждение недвижимости в Германии. Принципы германского вещного права в аспекте отчуждения и приобретения недвижимого имущества. Двойной фактический состав распоряжения.
3. Приобретение и отчуждение недвижимости во Франции.
4. Приобретение и отчуждение недвижимости в рамках англосаксонской правовой семьи.
5. Приобретение и отчуждение недвижимости в других зарубежных странах (в частности, на примере Австрии, Италии, Швейцарии, стран СНГ, арабских государств, Израиля и др.).

2. Ситуационные задачи:

Решение ситуационных задач является интерактивным способом проверки накопленных знаний, выработанных умений, навыков по теме. При этом студенты обмениваются мнениями, идеями и взглядами по проблемной ситуации, учатся совместно выработать и принимать оптимальное решение. Решение ситуационных задач обеспечивает возможность одновременной работы и, соответственно, оценки работы всех обучающихся.

Примеры ситуационных задач:

1. Между российской организацией и немецкой фирмой был заключен договор лизинга самолета, по которому российская организация выступала арендатором, а немецкая фирма – арендодателем. Поставка товара осуществлялась другой фирмой из Германии. В обусловленные сроки самолет был поставлен, но его качество вызвало претензии у российской стороны. Применимым правом к договору лизинга стороны избрали российское право. Подсудность стороны не определили. Российская организация предъявила иск непосредственно к немецкой фирме-поставщику в российский арбитражный суд.

Вправе ли российский арбитражный суд рассматривать данный спор, и если да, то при каких условиях? Какие нормы права он должен применять к существу спора? При решении обратите внимание на квалификацию самолета по праву России и ФРГ.

2. Гражданин ФРГ Штефан Ротензее вел переговоры с россиянином Виктором Шнайдером о заключении договора купли-продажи нежилого помещения, находящегося в г. Екатеринбурге. В проекте договора было указано, что заявление о государственной

регистрации перехода права собственности на указанный недвижимый объект будет подано только после того, как господин Ротензее выплатит цену договора в полном объеме. В качестве применимого к договору права в проекте было указано право ФРГ.

В связи с указанными обстоятельствами господин Ротензее настаивал на включении в проект договора положения о предварительной регистрации ожидаемого (будущего) права покупателя (как это обычно в подобных случаях делается в Германии).

Вправе ли стороны договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации, определить применимое к этому договору право? Какие юридические последствия имеет включение в договор купли-продажи находящегося в России недвижимого имущества положения о предварительной регистрации ожидаемого (будущего) права собственности приобретателя в ЕГРН?

3. Минин, постоянно проживающий в Мадриде, продал Звягину, жителю Екатеринбурга, земельный участок, находящийся во Франции.

Право какого государства подлежит применению при определении момента перехода права собственности на указанный земельный участок?

РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Работа *по подготовке к практическим занятиям* и активное участие в них - одна из форм изучения дисциплины «Сравнительно-правовой анализ оборота недвижимости за рубежом». Она направлена на подготовку высококвалифицированных профессиональных юристов-международников.

Целью проведения практических занятий является выработка у студентов практических навыков поиска и применения норм законодательства, в том числе иностранного. Практические занятия проводятся в активных формах, предполагающих обсуждение практических ситуаций, подготовленных преподавателем, а также в интерактивных формах (дискуссии, решение ситуационных задач и др.).

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

- уяснение задания на самостоятельную работу;

- подбор рекомендованной литературы и нормативных правовых актов;

- составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Необходимо помнить, что на занятии обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой и нормативными правовыми актами обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы студент должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его. При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю.

На практическом занятии каждый его участник должен быть готовым к выступлению по всем поставленным в плане вопросам, проявлять максимальную активность при их рассмотрении. Выступление должно строиться свободно, убедительно и аргументировано. Преподаватель следит, чтобы выступление не сводилось к репродуктивному уровню (простому воспроизведению текста), не допускается и простое чтение источника.

Необходимо, чтобы выступающий проявлял собственное отношение к тому, о чем он говорит, высказывал свое личное мнение, понимание, обосновывал его и мог сделать правильные выводы из сказанного.

При изучении дисциплины «Сравнительно-правовой анализ оборота недвижимости за рубежом» **самостоятельная работа студентов** является главным методом освоения дисциплины, в особенности при заочной форме обучения. Она предполагает на основе знаний, полученных в ходе занятий, изучение учебной литературы, действующего законодательства и судебной практики, в том числе зарубежных.

Объем нормативного и учебного материала по отдельным темам не позволяет студентам проработать и обсудить с преподавателем за время аудиторных занятий на достаточно глубоком уровне весь курс в целом. Большой объем материала студенты должны освоить самостоятельно. Преподаватель за время занятий обращает внимание на те вопросы, которые студентам необходимо будет проработать самостоятельно, показывает наиболее рациональные пути поиска нужной информации (например, кратко знакомит студентов с основными справочными правовыми системами (КонсультантПлюс, Гарант), рекомендует некоторые интернет-сайты, на которых можно найти правовую информацию (например, официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru/>, сайт Верховного суда РФ <http://www.suprcourt.ru> и др.).

Студентам рекомендуется после занятия (а в рекомендованных преподавателем случаях – перед занятием) по каждой теме самостоятельно проработать материал, изучить рекомендованные к каждой теме нормативно-правовые акты и специальную литературу, ответить на теоретические вопросы, предложенные преподавателем. Для закрепления пройденного материала студентам предлагается ряд ситуационных задач, которые они могут разбирать в том числе вне аудитории, и на которые они должны дать максимально полные ответы, предполагающие умение использовать понятийно-категориальный аппарат юридической науки, умение анализировать действующее законодательство России и зарубежных стран, высказывать свое аргументированное мнение по спорным положениям. Решения заданий могут излагаться устно, однако рекомендуется фиксировать их письменно, что развивает письменную речь и общекультурные компетенции. Решение задания должно выстраиваться примерно по следующей схеме. Студенты кратко излагают суть спорной ситуации (что позволяет проверить, насколько верно они уяснили возникшую проблему), затем формулируют вопросы к задаче, поиск ответа на которые позволит им сделать итоговый вывод, затем приводятся положения действующего законодательства, на основании которого был сделан вывод, а также материалы судебной практики (при ее наличии). В необходимых случаях (это касается спорных положений законодательства, положений, критикуемых в юридической литературе) студентам следует также высказать существующие в правовой науке точки зрения. Приветствуется при анализе норм мнение студентов о возможных путях их совершенствования.

ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

Система оценивания по дисциплине:

№	Наименование (тема) и форма контрольного мероприятия	Учебная неделя, на которой проводится, иное указание на срок/период выполнения	Балловая стоимость контрольного мероприятия (максимальное значение)
1	Устный опрос студентов на практических занятиях	в ходе освоения всех модулей	10
2	Письменное	на последнем	10

	тестирование по темам модуля 1	практическом занятии по итогам освоения модуля 1	
3	Письменное тестирование по темам модуля 2	на последнем практическом занятии по итогам освоения модуля 2	10
4	Подготовка и защита реферата	подготовка – в течение курса, защита - на практическом занятии, по согласованному с преподавателем графику защит	20

Описание контрольных мероприятий:

Устный опрос студентов на практических занятиях

Мероприятие осуществляется в форме устного опроса студентов и решения ситуационных задач. Проверяются знания имущественного права, навыки и умения работы с нормативным и теоретическим материалом, решения практических задач.

В ходе контрольного мероприятия допускается использование учебных, методических и иных материалов и средств. В случае отсутствия студента на контрольном мероприятии, либо при досрочной сдаче сессии, ему предоставляется возможность выполнить соответствующие контрольные мероприятия, в рамках текущих консультаций.

Количество баллов за аудиторную работу студентов на практических занятиях: 0 - 10 баллов. Максимальная оценка за ответ на теоретический вопрос / решение ситуационной задачи – 2 балла. Критерии начисления баллов: полный правильный ответ — 2 балла; неполный ответ/решение задачи (преподаватель задает наводящие вопросы; студент не может самостоятельно полностью раскрыть содержание вопроса; при подготовке не использован в полном объеме нормативный материал, судебная практика (при ее наличии), заданы не все вопросы к задаче/не всегда даны верные ответы) — 1 балл; неправильный ответ/решение задачи — 0 баллов. Уточнения и дополнения к ответам других студентов-1 балл за несколько уточнений и дополнений.

Письменное тестирование по темам модуля 1, 2

Письменное тестирование студентов по всем темам, включаемым в модули 1, 2, на последнем практическом занятии по соответствующему модулю. Проверяются знания имущественного права. Студенту выдается бланк с 10 тестовыми заданиями с одним/несколькими правильными ответами, а также заданиями открытой формы. Время написания теста - 20 минут. В ходе контрольного мероприятия использовать учебные, методические и иные материалы и средства нельзя. В случае отсутствия студента на контрольном мероприятии, либо при досрочной сдаче сессии, ему предоставляется возможность выполнить соответствующие контрольные мероприятия в рамках текущих консультаций. Количество баллов за выполнение теста - 0-10 баллов. Критерии начисления баллов: 1 правильное тестовое задание- 1 балл. Если тестовое задание предполагает несколько правильных ответов, а студент указал только один из них, за тестовое задание ставится 0 баллов.

Примеры оценочных средств, используемых в ходе мероприятия:

1. Из приведённого перечня к недвижимому имуществу в России относятся:
(выбрать все верные варианты)
А) железнодорожный состав
Б) самолёт
В) космическая станция

- Г) многолетние насаждения
- Д) морское судно
- Е) машино-место в паркинге

2. Регистрационная система Торренса была разработана в

- А) Австралии
- Б) Бельгии
- В) Великобритании
- Г) Германии
- Д) Дании

3. Учёт прав на недвижимое имущество в России ведётся в

- А) Поземельном кадастре
- Б) Муниципальной системе регистрационных записей
- В) Едином государственном реестре недвижимости
- Г) Реестрах недвижимости Бюро технической инвентаризации
- Д) Ипотечном реестре

4. К ограниченным вещным правам на недвижимость в России из перечисленного относятся:

(выбрать все верные варианты):

- А) Сервитут
- Б) Право оперативного управления
- В) Право доверительного управления
- Г) Право аренды
- Д) Право хозяйственного ведения

5. Принцип регистрации прав на недвижимость, согласно которому регистрирующий орган обязан проверить законность юридических фактов, лежащих в основании регистрации, подлинность и добровольность соответствующих волеизъявлений, наличие правомочий у лиц, обращающихся за государственной регистрацией, принято называть принципом... (впишите ответ в контрольную таблицу)

6. Германская модель перехода прав на недвижимость характеризуется наличием в ней такого отсутствующего в других системах элемента как

- А) Модель узупфрукта
- Б) Принцип публичности
- В) Принцип неоспоримости
- Г) Сервитутное право
- Д) Вещный договор

7. В англо-американском праве континентальному понятию «недвижимое имущество» относительно соответствует понятие

- А) персональное имущество
- Б) реальное имущество
- В) диспозитивное имущество
- Г) твёрдое имущество
- Д) доверительное имущество

8. Из правовых конструкций, обычных для зарубежных правовых порядков, в России в настоящее время отсутствуют следующие:

(выбрать все верные варианты)

- А) право застройки
- Б) право пожизненного наследуемого владения
- В) ипотека
- Г) доверительное управление
- Д) негативный сервитут

9. Существующая в России система получения информации из реестра прав на недвижимость, при которой вместо прямого доступа к данным выдаются выписки и копии, из приведённого перечня наиболее схожа с системой, принятой

- А) в Италии
- Б) во Франции
- В) в Германии
- Г) в Швейцарии
- Д) в Польше

10. Принцип регистрации прав на недвижимость, гласящий, что третьи лица, добросовестно полагающиеся на содержание реестра (поземельной книги) приобретают права на недвижимость или исполняют обязанности даже тогда, когда регистрация произведена неверно и не соответствует реальному материально-правовому положению, принято называть принципом

- А) гласности
- Б) внесения вещных прав
- В) старшинства права
- Г) публичной достоверности
- Д) легалитета

Подготовка и защита реферата

Реферат является результатом исследования и сопоставления студентом отечественных и зарубежных источников по избранной теме, используется для проверки знаний студента и сформированности компетенций.

Структура реферата:

- 1) титульный лист;
- 2) оглавление;
- 3) введение;
- 4) текстовое изложение материала с необходимыми ссылками на источники, использованные автором;
- 5) заключение;
- 6) список использованной литературы, нормативных правовых актов, судебной практики (включая зарубежные источники).

Объем реферата должен быть достаточным для раскрытия темы, по возможности - не более 15 страниц (ТNR, 14 шрифт, 1.5 интервал).

Примерная тематика рефератов:

Правовой режим недвижимости в... (страна по выбору, согласовывается с преподавателем).

Понятие недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации и зарубежных стран.

Искусственные территории как объекты недвижимого имущества.

Здания и сооружения как объекты недвижимого имущества.

Помещения как объекты недвижимого имущества.

Юридическое и фактическое понятие недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и их стеснений в России и Германии: сравнительно-правовой анализ.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и их стеснений в России и Италии: сравнительно-правовой анализ.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и их стеснений в России и Франции: сравнительно-правовой анализ.

Система Торренса как одна из наиболее распространенных систем регистрации прав на недвижимое имущество.

Модели организации системы органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их стеснений, в России и за рубежом.

Принцип публичной достоверности реестра недвижимости.

Правовой эффект государственной регистрации стеснений прав на недвижимое имущество.

Сервитут как ограниченное вещное право.

Тенденции развития законодательства о вещных правах на недвижимое имущество.

Владение как правомочие собственника.

Приобретение недвижимого имущества по давности владения.

Предмет договора купли-продажи недвижимости как его существенное условие в России и за рубежом.

Принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем строения в России и за рубежом.

Особенности исполнения договора купли-продажи жилых помещений в России и за рубежом.

Проблема «двойной продажи» недвижимого имущества.

Специфика договоров купли-продажи недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем, в России и за рубежом.

Аренда как регистроспособное обременение недвижимого имущества в России и за рубежом.

Особенности договора о передаче в пользование отдельных частей здания, не являющихся самостоятельными объектами недвижимости, в России и за рубежом.

Допускается выбор иной темы, по согласованию с преподавателем.

При выполнении реферата по конкретной зарубежной стране в работе по ней должны быть раскрыты следующие моменты:

- 1) Понятие и признаки недвижимости в этой стране.
- 2) Система учёта прав на недвижимое имущество и её принципы в этой стране.
- 3) Порядок оборота недвижимости, в том числе - с участием граждан РФ.

Подготовка и защита реферата оценивается от 0 до 20 баллов.

Критерии начисления баллов (от 0 до 2 баллов за каждый):

- Соответствие содержания реферата заявленной тематике
- Полнота раскрытия темы
- Отсутствие фактов плагиата
- Наличие авторской позиции, самостоятельность суждений
- Чёткая композиция и структура
- Логичность представления материала
- Отсутствие орфографических, пунктуационных, стилистических и иных ошибок
- Использование широкого спектра источников, в том числе иностранных
- Корректно оформленный список использованной литературы, нормативных правовых актов, судебной практики.
- Умение изложить материал при устном выступлении.

Примечание: точное количество баллов внутри каждого критерия определяется преподавателем в зависимости от допущенных студентом неточностей, ошибок или нарушений.

ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

Форма промежуточной аттестации	<i>зачёт</i>
Формат проведения мероприятий промежуточной аттестации	<i>устно, по билетам</i>
Структура мероприятий и балловая стоимость элементов	<i>два задания: одно теоретическое (теоретический вопрос), одно практическое (мини-кейс) – максимально 50 баллов, по 25 баллов за задание.</i>

Теоретические вопросы для промежуточной аттестации:

1. Понятие недвижимого имущества (в России и иных странах).
2. Классификация объектов недвижимости (в России и иных странах).
3. Понятие и виды недвижимого имущества по природе (в России и иных странах).
4. Понятие и виды недвижимого имущества по закону (в России и иных странах).
5. Системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в России и иных странах).
6. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их стеснений (в России и иных странах).
7. Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и его аналоги в других странах.
8. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений (понятие, классификация).
9. Принцип публичности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений (в России и иных странах).
10. Регистрационный принцип публичной достоверности (в России и иных странах).
11. Регистрационный принцип гласности (в России и иных странах).
12. Принцип легальности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений (легалитета) в России и иных странах.
13. Регистрационный принцип возражения (протестации) в России и иных странах.
14. Права и правовые стеснения, подлежащие регистрации в ЕГРН (и его аналогах в других странах).
15. Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
16. Порядок (этапы) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их стеснений в России и иных странах.
17. Государственная регистрация прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.
18. Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество (в России и иных странах). Общие положения.
19. Правомочия собственника недвижимого имущества: понятие и виды (в России и иных странах).

20. Ограниченные вещные права в отношении недвижимых вещей (в России и иных странах).
21. Приобретение недвижимого имущества по давности владения (в России и иных странах).
22. Ипотека: понятие, виды (в России и иных странах).
23. Договор купли-продажи недвижимости (в России и иных странах): общая характеристика (понятие, стороны, существенные условия, форма).
24. Особенности договора купли-продажи жилого помещения (в России и иных странах).
25. Приобретение прав на недвижимое имущество в Великобритании и США.
26. Приобретение прав на недвижимое имущество в ФРГ.
27. Приобретение прав на недвижимое имущество во Франции.
28. Специфика регистрации прав на недвижимость по системе Р. Торренса.
29. Приобретение прав на недвижимое имущество в Испании и странах Латинской Америки
30. Приобретение прав на недвижимое имущество в странах «ближнего зарубежья».

Примерные практические задания для промежуточной аттестации:

1. Гражданин России, постоянно проживающий в Екатеринбурге, решил приобрести дом с садом в Казахстане. При каких условиях это возможно и какие формальности необходимо соблюсти? Вариант: этот гражданин решил приобрести квартиру в Казахстане.
2. Житель города Благовещенска, гражданин России, решил приобрести квартиру в сопредельном китайском городе Хэйхэ (расстояние между городами 526 метров). Возможно ли это? Если да, какие формальности необходимо соблюсти? Имеет ли юридическое значение наличие постоянной регистрации данного гражданина на приграничной территории?
3. Гражданин России прибыл по студенческой визе в США и решил приобрести дом в городе Ньюарк, штат Дэлавер. Возможна ли такая покупка и если да, то как она оформляется? Вариант: покупка дома запланирована в штате Луизиана.
4. Гражданин России, решивший перебраться на постоянное место жительства в Великобританию, решил приобрести в этой стране поместье в сельской местности и обратился к вам с вопросом: какую часть Великобритании лучше выбрать для приобретения недвижимости, исходя из её правового режима в Англии, Шотландии, Уэльсе и Северной Ирландии, на каком титуле он может приобрести недвижимость и как это должно оформляться. Дайте необходимую консультацию.
5. Гражданин России приобрёл в собственность квартиру в центре Парижа, Франция, и решил переустроить её – в частности, пробить новое окно во двор. От каких факторов зависит юридическая возможность осуществления этого плана и с какими требованиями в свой адрес он может столкнуться со стороны соседей?
6. Гражданин России решил приобрести небольшое горное шале в Швейцарии. Возможно ли это, если да – при каких условиях? От каких юридических факторов зависит наличие подобной возможности?
7. Гражданин России договорился с гражданином Франции о приобретении дома в Провансе, о чём между ними был заключён предварительный договор. К моменту заключения основного договора, однако, дом оказался проданным местному муниципалитету. Гражданин Франции при этом утверждал, что поступил согласно закону, и потому не должен отвечать за нарушение предварительного договора. Дайте юридическую оценку ситуации. От каких факторов будет зависеть эта оценка?

8. Поданный британской короны подал в суд на российскую авиакомпанию, чьи самолёты регулярно пролетали над его загородным поместьем при заходе на посадку в аэропорт Гатвик. По мнению англичанина, самолёты тем самым нарушали границы его земельных владений. Дайте юридическую оценку ситуации.

9. Гражданин России обратился к вам за консультацией перед покупкой острова в ОАЭ (эмират Дубай) в искусственно созданном прибрежном архипелаге, специально предназначенном для продажи иностранным инвесторам. Его интересовало, какое право будет применяться к сделкам с такой недвижимостью, и на каком титуле её лучше приобретать. Дайте юридическую консультацию.

10. Гражданин России решил приобрести дом в Германии, о чём с немецким контрагентом был подписан договор. Через некоторое время, однако, выяснилось, что право собственности к покупателю не перешло, и для этого требуется выполнение дополнительных формальностей, в том числе достаточно дорогостоящих нотариальных действий. Покупатель обратился к вам за консультацией, чтобы понять – не обманывают ли его. Дайте необходимую консультацию.

Критерии оценивания (по каждому заданию):

25 баллов: 1) при ответе продемонстрировано знание содержания нормативных актов и теории по соответствующему вопросу; 2) при ответе продемонстрировано знание правоприменительной практики по соответствующему вопросу; 3) студент усвоил основную литературу, рекомендованную программой; 4) в ответе показан системный характер знаний по дисциплине; 5) термины используются корректно и точно; 6) материал излагается последовательно и логично.

18 - 24 балла: 1) при ответе продемонстрировано знание содержания нормативных актов и теории по соответствующему вопросу; 2) студент усвоил основную литературу, рекомендованную программой; 3) в ответе показан системный характер знаний по дисциплине; 4) термины используются корректно и точно; 5) материал излагается последовательно и логично.

13 - 17 баллов: 1) при ответе продемонстрировано знание содержания нормативных актов и теории по соответствующему вопросу; 2) студент усвоил основную литературу, рекомендованную программой; 3) термины используются корректно и точно; 4) материал излагается последовательно и логично.

7 - 12 баллов: 1) при ответе продемонстрировано частичное знание содержания нормативных актов и теории по соответствующему вопросу; 2) студент прослеживает связи рассматриваемого понятия (явления) с другими понятиями дисциплины; 3) студент допускает ошибки в использовании терминов и(или) материал излагается непоследовательно и нелогично.

1 – 6 баллов: 1) при ответе продемонстрировано частичное знание содержания нормативных актов и теории по соответствующему вопросу; 2) студент не прослеживает связи рассматриваемого понятия (явления) с другими понятиями дисциплины; 3) студент допускает ошибки в использовании терминов и(или) материал излагается непоследовательно и нелогично.

0 баллов: 1) при ответе не продемонстрировано знание содержания нормативных актов и теории по соответствующему вопросу; 2) студент не прослеживает связи рассматриваемого понятия (явления) с другими понятиями дисциплины; 3) студент допускает ошибки в использовании терминов и(или) материал излагается непоследовательно и нелогично.

Итоговая оценка складывается из суммы баллов текущего контроля и баллов по промежуточной аттестации.

оценка «не зачтено» - до 49 баллов включительно;

оценка «зачтено» - от 50 баллов и выше.

БИБЛИОГРАФИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Гражданское право : учебник : в 2 т. / [авт. колл. кафедры гражданского права УрГЮУ] ; под ред. Б. М. Гонгало. - Москва : Статут, 2021. Т. 1.

2.Гражданское право : учебник : в 2 т. / [авт. колл. кафедры гражданского права УрГЮУ] ; под ред. Б. М. Гонгало. - Москва : Статут, 2021. Т. 2..

100 вопросов о российском и китайском праве: Краткое сравнительно-правовое исследование гражданского и торгового права / Е. В. Бужинская, А. С. Васильев, А. В. Губарева [и др.]; под ред. д-ра юрид. наук, проф. С. А. Степанова, Ю. Фейтао. – Москва : Проспект; Екатеринбург : Институт частного права, 2014.

Алексеева О. Г. Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект? // Семейное и жилищное право. 2008. № 1.

Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., АО «Центр ЮрИнфоР», 2001.

Багаев В. А. Приобретение недвижимого имущества по давности владения по российскому и английскому праву: Дис. ... канд. юрид. наук. Санкт-Петербург. 2014.

Базанов И. А. Ипотечный режим в Болгарии // Цивилистические исследования. Выпуск первый: Сборник научных трудов памяти профессора И. В. Федорова / Под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. М.: «Статут», 2004.

Баранова Е. А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: Сравнительное исследование: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. М., 2005.

Барিশпольская Т. Ю. Некоторые аспекты проблемы совершенствования коллизионного регулирования в свете реформы коллизионного права Российской Федерации // Цивилистические исследования. Выпуск первый: Сборник научных трудов памяти профессора И. В. Федорова / Под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. М.: «Статут», 2004.

Бекленищева И. В. Гражданско-правовой договор: классическая традиция и современные тенденции. – М.: Статут, 2006.

Бернам, Уильям. Правовая система США. Вып.3 : пер. с англ. / У. Бернам; науч. ред. В.А.Власихин. - Москва : Новая юстиция, 2006.

Бокша М. С. Регистрация прав на недвижимое имущество – основа гарантий правообладателей в России и Соединенных Штатах // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. 2001. № 1.

Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2005.

Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 2-е изд. – М.: Статут, 2005.

Будылин С. Дело о красивом виде. Заверения и гарантии в Третьем рейхе // https://zakon.ru/blog/2015/09/09/delo_o_krasivom_vide_zavereniya_i_garantii_v_tretem_rejхе

Вагацума, Сакаэ. Гражданское право Японии : в 2 кн. / Сакаэ Вагацума, Тору Ариидзуми ; пер. с яп. В. В. Батуренко ; под ред. и со вступ. ст. Р. О. Халфиной. - Москва : Прогресс, 1983. Кн. 1. - 1983.

Василевская Л. Ю. Регистрация вещных прав на недвижимость в Германии и России: общее и особенное в государственно-правовом регулировании // Правосудие в Поволжье. 2004. № 4.

Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. – М.: «Статут», 2004.

Волочай Ю. А. Виндикация совместно нажитого недвижимого имущества, отчужденного одним из супругов (бывших супругов) без согласия другого супруга // Российское правосудие. 2015. № 12.

Волочай Ю. А. Гражданско-правовая конструкция приобретения права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительно-правовой анализ законодательства России и Германии: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург. 2010.

Волочай Ю. А. Понятие недвижимого имущества по законодательству России и Германии // Российский юридический журнал. 2009. № 1.

Волочай Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. – М.: Статут, 2013.

Гонгало Б. М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2.

Гонгало Ю. Б. Юридические факты в наследственном праве России и Франции: Сравнительно-правовое исследование. – М.: Статут, 2010.

Гнищевич К. В. О юридической природе традиции // Закон. 2008. № 10.

Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие / Под общей редакцией В. В. Безбаха и В. К. Пучинского. М.: МЦФЭР, 2004.

Гречко Д. П. Обязательства аренды в системе коммерческой недвижимости: опыт США // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота, 2011. № 6 (12): в 3-х ч. Ч. III. С. 56-63 (www.gramota.net/materials/3/2011/6-3/12.html; 04.09.2013 г.; 23:31).

Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС КонсультантПлюс. 2007.

Губарева А. В., Латыев А. Н. Правовой режим недвижимости по законодательству зарубежных стран: учебное пособие. – Екатеринбург: Издательский дом «Уральская государственная юридическая академия», 2009.

Дискин Е. И. Регистрация прав на недвижимое имущество в средневековых городах Германии // История государства и права. 2010. № 13.

Дмитриев А. В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании // Законодательство. 2000. № 11. Система «ГАРАНТ».

Зинова Н. Подводные камни при приобретении недвижимости в Германии // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2010. № 3(44).

Калмыкова А. В. Сущность права залога в германском и российском праве // Журнал российского права. 2007. № 3.

Канашевский В. А. Международное частное право: Учебник. Изд. 2-е, доп. – М.: Междунар. отношения, 2009.

Калиниченко К. С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12 (СПС «КонсультантПлюс»).

Кашурин Ю. Н. Заключение договора купли-продажи недвижимости на примере швейцарского опыта // Нотариальный вестник. 2012. №9.

Копейкин А. Б. Международный опыт защиты прав собственников – добросовестных приобретателей недвижимости и системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Законодательство и экономика. 2003. № 2 (226).

Крамкова Т. В., Павлов П. Н. Права на недвижимость и их регистрация в Великобритании // Право и инвестиции. 2012. № 1-2 (49).

Крассов О. И. Право доступа населения на частные земли и право передвижения по ним в европейских странах // Экологическое право. 2013. № 1.

Крассов О. И. Права иностранцев на приобретение в собственность земли и иной недвижимости в странах Западной Европы // СПС «КонсультантПлюс».

Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы. М., 2014. // СПС «КонсультантПлюс».

- Кротов С. М. Принципы ведения реестра прав на недвижимость в Германии, Австрии и Швейцарии / С. М. Кротов // Закон. -2012. -№3.
- Кривенко О. А. Англия: Различия между правовым режимом недвижимости по общему праву и праву справедливости // Черные дыры в Российском законодательстве. 2013. № 2.
- Кутузов В. С. Приобретение прав на земельный участок по давности владения в английском и российском законодательстве: взгляд с позиции публичного права // Труды молодых исследователей по сравнительному праву. 2011. № 4 (13).
- Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: Монография. – М.: ИНФРА-М, 2011. – (Научная мысль).
- Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. – М.: Юристъ, 1999.
- Медведев И. Г. Международное частное право и нотариальная деятельность / И. Г. Медведев. – 2-е изд. – М.: Волтерс Клувер, 2005. (Серия «Библиотека нотариуса» / Федер. нотар. палата России, Центр нотар. исслед.).
- Медведев И. Г. Некоторые вопросы доступа к зарубежной недвижимости // Нотариальный вестник. 2013. № 5.
- Международное частное право : учеб. / Л. П. Ануфриева, К. А. Бекашев, Г. К. Дмитриева и др.; отв. ред. Г. К. Дмитриева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006.
- Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Изд. 2-е, испр. М.: «Статут», 2000. – 830 с. (Классика российской цивилистики).
- Менахем, София. От бэби-бумеров к Generation X / И. Ступин // Эксперт. – 2005. - № 24.
- Метельская В. В. Понятие и признаки вещных прав по законодательству России и Испании (сравнительно-правовой аспект) // Нотариус. 2008. № 2.
- Михайлова Т. Н. Понятие «недвижимость» в российском и зарубежном праве // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2011. № 1(75).
- Назыков А. Л. О виндикации имущества, отчужденного директором компании помимо ее воли, или в каких случаях действия директора не являются выражением воли компании (британский опыт для российской практики) // Закон. 2013. № 1.
- Наумов Е. Л. О понятиях «строение», «здание» и «сооружение» в российском и германском праве // Законодательство. 2015. №3.
- Недвижимое имущество и сделки с ним: правовые проблемы регулирования, долевой собственности, многообразии объектов, правил регистрации / Разработка темы, советы и рекомендации доцента МГЮА, к.ю.н. С.П. Гришаева // Библиотечка «Российской газеты». Выпуск № 18. 2006.
- Некрасова М. А. Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав // Вестник МГИМО Университета. 2010. № 4.
- Оробинский В. В. Английское договорное право : просто о сложном / В. В. Оробинский. – Ростов н/Д : Феникс, 2015 – 346, [1] с. – (Вершина успеха).
- Петров Е. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург. 2001.
- Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Изд. 3-е, стереотип. М.: «Статут», 2001.
- Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей / Под ред. П. В. Крашенинникова. – М. Статут, 2011.
- Рабель Э. Задачи и необходимость сравнительного правоведения. Перевод с немецкого под научной редакцией д.ю.н., проф. Б. М. Гонгалло. – Екатеринбург: Российская школа частного права (Уральское отделение), 2000.
- Сарбаш С. В. Исполнение договорного обязательства. – М.: Статут. 2005.
- Синицын С.А. Концепция вещного договора в германской и российской цивилистике: дискуссионные аспекты // Законодательство. 2004. N 7.

Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб., доп. – М.: Статут, 2008.

Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. – М.: Статут, 2011.

Слыщенко В. А. Купля-продажа недвижимости: соотношение обязательственного и вещного элементов (сравнительно-правовой анализ) // Ежегодник сравнительного правоведения. 2004 год. – М.: Норма, 2005.

Суханов Е. А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве // Суханов Е. А. Гражданское право России – частное право / Отв. ред. В. С. Ем. – М.: Статут, 2008.

Тихонова Л. С. Правовое положение лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности по законодательству России и Германии: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006.

Тузов Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. М.: Статут, 2007.

Тягай Е. Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели : монография. – Москва : Проспект, 2014.

Усачева К. А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе // «Вестник гражданского права». 2013. № 5 (СПС «КонсультантПлюс»).

Фогель В. А. Недвижимое имущество как объект добросовестного приобретения (по праву Германии) // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. М. А. Рожкова. – М.: Статут, 2007.

Цивилистические правовые традиции под вопросом (по поводу докладов Doing Business Всемирного банка) / [Франсуа Барьер и др.]; пер. с фр. А. Грядова. – М.: Волтерс Клувер, 2007.

Чернигов И. О. Роль нотариата Итальянской Республики при совершении сделок купли-продажи недвижимого имущества. Анализ текущей практики // Нотариальный вестник. 2013. №8.

Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. – М.: Статут, 2006.

Шевчук Н. А., Зимина А. П. Риски финансовых потерь при покупке недвижимости // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. 2013. № 8 (106).

Штогауэр М. А. О правовом регулировании оборота жилой недвижимости за рубежом // СПС «КонсультантПлюс».

Щенникова Л. В. Недвижимость в перспективе развития гражданского законодательства Российской Федерации // Нотариальный вестник. 2013. №9.

Щенникова Л. В. Право вещных выдач в критериях оценки немецких цивилистов вещных обременений // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. Вып. 34. С. 461–466. DOI: 10.17072/19954190-2016-34-461-466.

Эрнандо де Сото. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире / Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2004.

Ястребова В. В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Российской Федерации и Федеративной Республике Германии: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. М., 2007.

Перечень электронных учебных изданий

1. Гражданское право : в 2 т., Т. 1 : учебник /С. С. Алексеев, О. Г. Алексеева, К. П. Беляев [и др.] ; под ред. Б. М. Гонгалo. - 3-е изд., перераб. и доп. Москва : Статут, 2018. - 528 с. - ISBN 978-5-8354-1440-6. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1014800> (дата обращения: 15.10.2021). – Режим доступа: по подписке.

2. Гражданское право : в 2 томах. Том 2 : учебник / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо [и др.] ; под ред. Б. М. Гонгало. - Москва : Статут, 2018. - 560 с. - ISBN 978-5-8354-1441-3. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1014802> (дата обращения: 15.10.2021). – Режим доступа: по подписке.
3. Международное частное право : учебник / Б. М. Гонгало, А. В. Майфат, Д. В. Мурзин [и др.] ; отв. ред. проф., засл. юрист РФ Б. М. Гонгало. — Москва : Статут, 2020. - 396 с. - ISBN 978-5-8354-1653-0. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1219425> (дата обращения: 15.10.2021). – Режим доступа: по подписке.
4. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей [Электронный ресурс]: прак. пособие / В. А. Алексеев. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 411 с. — (Серия : Профессиональные комментарии). — Режим доступа : <https://urait.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-federacii-ponyatie-i-vidy-nedvizhimyh-veschey-409496>
5. Петрушкин, В. А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: Монография / В.А. Петрушкин; Науч. ред. В.В. Витрянского. - Москва : Статут, 2014. - 285 с. ISBN 978-5-8354-1014-9. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/463064> (дата обращения: 15.10.2021). – Режим доступа: по подписке.

Электронные учебные издания доступны для зарегистрированных в Электронной информационно-образовательной среде университета пользователей.

Оснащение помещений для учебных занятий

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа	Специализированная мебель и технические средства обучения, служащие для представления учебной информации большой аудитории: рабочие места для обучающихся, рабочее место преподавателя, экран проекционный, проектор, доска магнитно-меловая, учебно-наглядные пособия, обеспечивающие тематические иллюстрации, видеонаблюдение
Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Специализированная мебель и технические средства обучения, служащие для представления учебной информации большой аудитории: рабочие места для обучающихся, рабочее место преподавателя, доска магнитно-меловая, учебно-наглядные пособия, обеспечивающие тематические

	иллюстрации, моноблок, интерактивная доска
Помещение для самостоятельной работы	Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации, проектор, экран, многофункциональное устройство

Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства

1. Microsoft WINEDUperDVC ALNG UpgrdSAPk OLV E 1Y AcdmemicEdition Enterprise;
2. Linux (Альт, Астра);
3. Kaspersky Endpoint Security 11 для Windows;
4. Libre Office (свободно распространяемое программное обеспечение).

Перечень электронно-библиотечных систем:

1. «Электронно-библиотечная система ZNANIUM»;
2. «Образовательная платформа ЮРАЙТ»;
3. Электронно-библиотечная система «BOOK.ru»;
4. Электронно-библиотечная система «ЛАНЬ»;
5. Электронно-библиотечная система Издательства «Проспект».

Перечень современных профессиональных баз данных

1. Электронная библиотека диссертаций (ЭБД);
2. Единая межведомственная информационно – статистическая система (ЕМИСС) - Режим доступа: <https://fedstat.ru/>;
3. База данных показателей муниципальных образований - Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Munst.htm>;
4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРЮЛ/ЕГРИП В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ - Режим доступа: <https://egrul.nalog.ru/index.html>;
5. Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие» - Режим доступа: <https://bsr.sudrf.ru/bigs/portal.html>;
6. Банк решений арбитражных судов - Режим доступа: <https://ras.arbitr.ru/>;
7. База данных судебных актов - Режим доступа: <http://bdsa.minjust.ru/>;
8. База решений и правовых актов Федеральной антимонопольной службы - Режим доступа: <https://br.fas.gov.ru/>;
9. Банк решений Конституционного Суда Российской Федерации - Режим доступа: <http://www.ksrf.ru/ru/Decision/Pages/default.aspx>;
10. Государственная система правовой информации – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/>;
11. Федеральный портал проектов нормативных актов - Режим доступа: <https://regulation.gov.ru/>;

12. Система обеспечения законодательной деятельности - Режим доступа:
<https://sozd.duma.gov.ru/>.

Перечень информационных справочных систем

1. Информационно-правовой портал «Система Гарант»;
2. Справочная правовая система «КонсультантПлюс»;
3. Информационно-правовая система «Кодекс»;
4. Информационно-правовая система (ИПС) «Законодательство стран СНГ».