

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»  
(СГУГиТ)

Е. С. Стегниенко

# **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания по выполнению практических работ  
для обучающихся по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата)

Новосибирск  
СГУГиТ  
2025

УДК 349.4  
С79

Рецензент: кандидат технических наук, главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Новосибирской области В. В. Вылегжанина

**Стегниенко, Е. С.**

С79      Правовое регулирование оборота недвижимости : методические указания по выполнению практических работ / Е. С. Стегниенко. – Новосибирск : СГУГиТ, 2025. – 34 с. – Текст : непосредственный.

Методические указания по выполнению практических работ подготовлены кандидатом технических наук, доцентом Е. С. Стегниенко на кафедре кадастра и территориального планирования СГУГиТ.

В методических указаниях рассмотрены цели, задачи и порядок выполнения практических работ. Издание обеспечивает освоение требуемого перечня универсальных и профессиональных компетенций при изучении дисциплины «Правовое регулирование оборота недвижимости» обучающимися по направлению подготовки бакалавров 21.03.02 Землеустройство и кадастры. Также представлен перечень контрольных вопросов, практических задач по установленным темам, список вопросов для получения зачета, основные требования и градация оценивания по итогам завершения семестра.

Рекомендованы к изданию кафедрой кадастра и территориального планирования, Ученым советом Института кадастра и природопользования СГУГиТ.

Печатается по решению редакционно-издательского совета СГУГиТ.

УДК 349.4

© СГУГиТ, 2025

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	4
1. Место дисциплины в структуре образовательной программы .....	6
2. Объем дисциплины и виды учебной работы .....	8
3. Планы практических занятий.....	12
3.1. Практическая работа № 1. Значение правового регулирования оборота недвижимости .....	12
3.2. Практическая работа № 2. Место оборота недвижимости в системе права.....	13
3.3. Практическая работа № 3. Субъекты земельно-имущественных правоотношений в обороте недвижимости.....	15
3. 4. Практическая работа № 4. Объекты и содержание земельно-имущественных правоотношений в обороте недвижимости.....	17
3.5. Практическая работа № 5. Сделки в обороте недвижимости.....	19
3.6. Практическая работа № 6. Налогообложение в обороте недвижимости .....	21
4. Пример контрольной работы по дисциплине .....	23
5. Вопросы для подготовки к зачету .....	25
6. Шкала и критерии оценивания знаний обучающегося на зачете .....	27
Заключение .....	28
Библиографический список.....	30

## ВВЕДЕНИЕ

Оборот недвижимости представляет собой совокупность процессов в отношении объекта недвижимого имущества, формирующую его жизненный цикл: от момента создания до момента прекращения существования с учетом его правового режима по установленному законодательству.

Правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, занимают значимое место в жизни людей, что придает изучению основных терминов, форм, условий и методик в описываемой сфере особую актуальность [2, 10]. Даже если выпускник не свяжет свою жизнь с землеустройством и кадастром, он столкнется с куплей-продажей, дарением, арендой, наследованием объектов недвижимости, различными видами прав и их ограничениями при приобретении, отчуждении и эксплуатации личного жилья, дачи, объектов производственного назначения и т. д.

Правовое регулирование различных институтов, в частности оборота недвижимости, активно развивается, меняется [13, 16], в связи с чем целью освоения одноименной дисциплины является не только изучение обучающимися норм, действующих на данный момент, но и формирование компетенций: знаний, умений, навыков, которые позволят им в дальнейшем реализовывать вступающие в силу акты с учетом установленной иерархии и особенностей их действия во времени, пространстве и по кругу лиц.

Эту цель реализует блок дисциплин, обеспечивающий правовую подготовку обучающихся в Сибирском государственном университете геосистем и технологий по направлению Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата): правоведение, правовое регулирование земельно-имущественных отношений, правовое регулирование оборота недвижимости, правовое обеспечение землеустройства и кадастров [8].

Начиная с третьего семестра и завершая седьмым, обучающиеся проходят этапы сквозного обучения, последовательно осваивая правовые дисциплины, что в интеграции с техническими предметами, проектными методами, кейс-технологиями значительно повышает качество результатов

в виде получения системы знаний, углубленного понимания существующей практической проблематики и дальнейшего профессионального роста выпускника [27, 28].

Правовое регулирование оборота недвижимости в обозначенной траектории включает в себя углубленное изучение этапов жизненного цикла объектов недвижимости, особое внимание уделяется сделкам с недвижимым имуществом, а также его налогообложению.

## 1. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина «Правовое регулирование оборота недвижимости» является этапом сквозной правовой подготовки обучающихся по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры. Она входит в Блок 2 «Дисциплины (модули)» и в часть, формируемую участником образовательного процесса ООП высшего образования. Учебный план относит ее к шестому семестру после изучения таких дисциплин, как Правоведение, Правовое регулирование земельно-имущественных отношений, до изучения Правового обеспечения землеустройства и кадастров (рис. 1).



Рис. 1. Образовательная траектория правовой подготовки бакалавров по направлению Землеустройство и кадастры

Она включает в себя 17 часов лекционных и 34 часа практических работ в контакте с преподавателем. В результате изучения предусмотрен зачет без оценки.

В качестве цели освоения дисциплины следует обозначить формирование установленного перечня компетенций: универсальных и профессиональных, а именно:

- УК-11, связанной с нетерпимым отношением к коррупции;
- ПК-1, направленной на умение применять знание законов при участии в земельно-имущественных правоотношениях;
- ПК-7, требующей владения способами изучения и систематизации научно-технической информации и зарубежного опыта рационального регулирования использования недвижимого имущества [11, 19, 20].

Задачи освоения дисциплины:

- участие в составлении документов в части оборота недвижимости;
- изучение законодательства по вопросам регулирования оборота недвижимости;
- разработка рекомендаций по правовому регулированию оборота объектов недвижимости в области землеустройства и кадастров.

## 2. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы – 108 часов (табл. 1).

Таблица 1

Виды учебной работы по дисциплине Правовое регулирование оборота недвижимости и их трудоемкость

Вид учебной работы	Трудоемкость (часы)	
	Всего часов	Семестр
		6
Контактная работа обучающихся с преподавателем	51	51
Аудиторные занятия (всего):		
Лекции (Лк)	17	17
Практические занятия (Пз)	34	34
Самостоятельная работа (всего)	57	57
В том числе:		
Проработка лекционного материала (Лкп)	19	19
Подготовка к практическим занятиям (Пзп)	38	38
Вид промежуточной аттестации		зачет
Общая трудоемкость: часы	108	108
зачетные единицы	3	3

В рамках лекционных и практических занятий, самостоятельной работы обучающегося изучению подлежат следующие темы:

- 1) значение правового регулирования оборота недвижимости (2 часа лекций, 4 часа практических работ);
- 2) место оборота недвижимости в системе права (3 часа лекций, 6 часов практических работ);

3) субъекты земельно-имущественных правоотношений в обороте недвижимости (3 часа лекций, 6 часов практических работ);

4) объекты и содержание земельно-имущественных правоотношений в обороте недвижимости (3 часа лекций, 6 часов практических работ);

5) сделки в обороте недвижимости (4 часа лекций, 6 часов практических работ);

6) налогообложение в обороте недвижимости (2 часа лекций, 6 часов практических работ).

В рамках самостоятельной работы обучающиеся изучают лекционный материал, прорабатывают его с учетом анализа рекомендуемой нормативной и теоретической литературы, готовятся к практическим работам. Последний пункт включает в себя подготовку ответов на контрольные вопросы, аргументированных решений заданий, презентаций с докладами (по темам 2, 3, 5).

В ходе освоения дисциплины «Правовое регулирование оборота недвижимости» обучающиеся начинают с уяснения значения правового регулирования государственных институтов [15], останавливаясь на обороте недвижимости, здесь же определяется состав последнего, его структурные элементы.

Далее обучающиеся на основе компетенций, приобретенных в рамках изучения Правоведения, определяют место оборота недвижимости в системе права [9], а также соотношение системы права и системы законодательства. Часть контактной работы отводится на изучение понятия «источник права» в рамках различных правовых систем мира с целью уяснения статуса нормативно-правового акта, судебного прецедента и правовой позиции суда в Российской Федерации [30]. Здесь же рассматривается правотворческий процесс, приводящий к принятию, изменению и отмене реализуемых федеральных законов, законов субъектов Российской Федерации, подзаконных актов различных уровней с распределением полномочий между органами власти и должностными лицами [22].

В теме 3 рассматриваются субъекты земельно-имущественных отношений в обороте недвижимости. Поскольку жизненный цикл объектов недвижимости включает большое количество этапов, данная тема состоит из изучения статусов физических, юридических лиц, специальных субъектов

согласно Федеральному закону № 218 «О государственной регистрации недвижимости», органов государственной власти и местного самоуправления, административно-территориальных образований как участников правоотношений [15].

Отдельно рассматривается вопрос правосубъектности – право- и дееспособности физических лиц [4], так как он напрямую связан с оборотом недвижимости, в частности – со сделками, а также с обращениями в орган регистрации прав за информацией о дееспособности собственника из Реестра прав в составе Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Частью правосубъектности выступает деликтоспособность – способность лица нести юридическую ответственность [4, 14, 29] за противоправные деяния. Юридическая ответственность варьируется в зависимости от совершенного правонарушения и самого субъекта.

Тема 4 включает рассмотрение нормативно-правовой базы по объектам недвижимости, законодательно установленных дефиниций, характеристик, параметров, процедуры создания/образования объекта с учетом изученной дисциплины «Основы кадастра недвижимости» [3, 9, 21].

Тема 5 анализируется с точки зрения определения понятий «сделка» и «договор». Изучаются варианты и особенности наследования [6], формы и существенные условия договоров с объектами недвижимости [5, 26], процедура государственной регистрации перехода права собственности, ограничений прав на недвижимость [19, 24].

В результате внесения сведений об объекте недвижимости, правах на него в ЕГРН информация передается в Федеральную налоговую службу [1, 7], собственник становится плательщиком земельного налога или налога на имущество физических лиц/организаций [17, 18]. Элементы закона об обозначенных налогах (субъект, объект, предмет, единица, масштаб и др.) исследуются в завершающей теме. В рамках практических работ решаются ситуационные задачи по расчету итоговой суммы налога в зависимости от различных долей в праве собственности, налогооблагаемой базы, получаемой в результате государственной кадастровой оценки [12], даты его государственной регистрации, налоговых вычетов и льгот.

По завершении изучения Правового регулирования оборота недвижимости обучающиеся достигают цели, поставленной в рабочей программе, и готовы приступить в следующем году к более комплексной дисциплине – Правовому обеспечению землеустройства и кадастров [25], которая является итоговым звеном правовой подготовки и резюмирует изучение юридического блока и специальных технических предметов (Единого государственного реестра недвижимости, Землеустройства, Градостроительства, Кадастровой оценки объектов недвижимости и др.).

### **3. ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ**

#### **3.1. Практическая работа № 1 ЗНАЧЕНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ**

*Цели работы:*

- изучить понятие, значение и содержание оборота недвижимости;
- проанализировать возможности государственного регулирования оборота недвижимости в условиях рыночной экономики;
- определить направления правового регулирования оборота недвижимости;
- дать оценку действующему правовому регулированию оборота недвижимости. Сформулировать перспективы его развития в условиях перманентного реформирования законодательства.

*Объем времени:* 6 часов контактной работы, не менее шести часов самостоятельной работы.

*Порядок сдачи работы.* Практическая работа оформляется в виде электронного текстового документа, где поочередно представлены ответы на контрольные вопросы (все термины, включенные в ответ, должны иметь дефиниции). Ответ на каждый вопрос – не менее страницы А4.

Владение материалом должно обеспечивать возможности свободно ориентироваться в документе, отвечать на вопросы и дополнять ответы в результате получения новой информации или же при решении задачи.

#### **Содержание практической работы № 1**

Контрольные вопросы.

1. Назовите и охарактеризуйте типы экономических систем.
2. Возможно ли государственное вмешательство в рыночные отношения на данном историческом этапе?
3. Опишите понятие и значение оборота недвижимости в экономике государства.

4. Что входит в оборот недвижимости? Охарактеризуйте элементы.

5. В чем значение правового регулирования осуществления государственного управления?

6. Противоречит ли правовое регулирование оборота недвижимости принципу свободного рынка?

*Рекомендуемая литература:* источники 1, 2, 4–6, 9, 10, 13, 15, 16, 19, 22, 27, 30 из библиографического списка.

*Формы контроля:* визуальная проверка наличия выполненной работы, устный опрос, срезное тестирование.

### **3.2. Практическая работа № 2**

#### **МЕСТО ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ ПРАВА**

*Цели работы:*

– изучить понятие, элементы и соотношение системы права и системы законодательства;

– дать определение источнику права, охарактеризовать основные источники права в различных правовых системах/семьях;

– определить статус нормативно-правового акта, судебного прецедента и правовой позиции суда в Российской Федерации. Привести нормативно-правовую базу оборота недвижимости в РФ;

– изучить систему органов государственной власти и местного самоуправления в РФ с уяснением перечня основных полномочий.

*Объем времени:* 9 часов контактной работы, не менее девяти часов самостоятельной работы.

*Порядок сдачи работы.* Практическая работа оформляется в виде электронного текстового документа, где поочередно представлены ответы на контрольные вопросы (все термины, включенные в ответ, должны иметь дефиниции). Ответы на задания оформляются в соответствующей конкретному заданию форме: задание 1 выполняется в виде презентации (7–10 слайдов) и текстового доклада, раскрывающего тему, задание 2 предполагает выбор ветви власти к каждому органу (или должностному лицу) с аргументацией или же указанием на невозможность отнесения органа к какой-либо ветви.

Владение материалом должно обеспечивать возможности свободно ориентироваться в документе, отвечать на вопросы и дополнять ответы в результате получения новой информации или же при решении задачи.

## Содержание практической работы № 2

Контрольные вопросы.

1. Что такое система права и система законодательства, как они соотносятся? Какова структура системы права?
2. Каким элементом системы права является оборот недвижимости и почему?
3. Что такое источник права? Охарактеризуйте основные.
4. Опишите органы законодательной, исполнительной и судебной ветвей власти на федеральном, региональном и местном уровнях\*.
5. Какие федеральные законы регулируют оборот недвижимости? Охарактеризуйте их. Какими подзаконными актами урегулирован оборот недвижимости?

Задания.

1. Какие правовые семьи выделяют правоведы? Подготовьте доклад с презентацией по теме «Правовая система на примере конкретного государства. Государственное регулирование оборота недвижимости в ней».
2. Соотнесите орган власти/должностное лицо и соответствующую ему ветвь власти с кратким пояснением:

Государственная Дума РФ	
Совет Федерации РФ	
Президент РФ	
Прокуратура РФ	1. Законодательная
Верховный суд РФ	2. Исполнительная
Министерство экономического развития РФ	3. Судебная
Правительство НСО	
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
Конституционный суд РФ	
Мэрия г. Новосибирска	

*\*Ответ на вопрос должен включать трансформацию ветвей власти в зависимости от уровня территориального устройства с соответствующей причинно-следственной аргументацией.*

*Рекомендуемая литература:* источники 1, 7, 13, 15, 25, 30 из библиографического списка.

*Формы контроля:* визуальная проверка наличия выполненной работы, заслушивание докладов с презентацией, устный опрос, контрольная работа.

### **3.3. Практическая работа № 3 СУБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ В ОБОРОТЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Цели работы:*

- определить дефиницию, виды и структуру правоотношения;
  - охарактеризовать виды субъектов, участвующих в земельно-имущественных правоотношениях;
  - представить содержание различных категорий правосубъектности.
- Описать виды дееспособности физического лица;
- изучить виды юридической ответственности в рамках земельно-имущественных отношений;
  - выявить особенности участия в земельно-имущественных отношениях в рамках оборота недвижимости специальных субъектов, органов государственной власти и местного самоуправления.

*Объем времени:* 9 часов контактной работы, не менее девяти часов самостоятельной работы.

*Порядок сдачи работы.* Практическая работа оформляется в виде электронного текстового документа, где поочередно представлены ответы на контрольные вопросы (все термины, включенные в ответ, должны иметь дефиниции). Ответы на задания оформляются в соответствующей конкретному заданию форме: задание 1 выполняется в виде презентации (7–10 слайдов) и текстового доклада, раскрывающего тему, задание 2 предполагает соотнесение элемента правосубъектности к соответствующей ему категории с аргументацией.

Владение материалом должно обеспечивать возможности свободно ориентироваться в документе, отвечать на вопросы и дополнять ответы в результате получения новой информации или же при решении задачи.

### Содержание практической работы № 3

Контрольные вопросы.

1. Дайте определение правоотношению. Приведите не менее трех классификаций правоотношений.

2. Назовите и охарактеризуйте элементы правоотношения.

3. Что такое правоспособность? Определите момент ее возникновения и прекращения у физических и юридических лиц.

4. Что такое дееспособность? Определите момент ее возникновения и прекращения у физических и юридических лиц. Что помимо возраста влияет на дееспособность? Каков порядок ее лишения и ограничения?

5. Что такое деликтоспособность? Охарактеризуйте основные виды юридической ответственности.

6. Какие органы государственной власти и местного самоуправления могут стать участниками земельно-имущественных правоотношений?

Задания.

1. Подготовьте доклад с презентацией по теме «Специальный субъект земельно-имущественных правоотношений»\*.

2. Соотнесите элементы правосубъектности и соответствующие им (в том или ином роде) категории:

	возникает с 16 лет
	алкогольная зависимость
	возникает с 18 лет
1. Правоспособность	дисциплинарная ответственность
2. Дееспособность	возможность заключения мелких бытовых сделок
3. Деликтоспособность	психическое расстройство
4. Ограничение дееспособности	возникает с 14 лет
5. Лишение дееспособности	заключение заведомо незаконных сделок
	возможность заключения сделки с недвижимостью
	возникает с рождения
	возможность иметь объект недвижимости в собственности

*\*В качестве специальных субъектов верным будет выбрать, например, кадастрового инженера, нотариуса, судебного пристава-исполнителя, оценщика, риэлтора, государственного регистратора.*

*Рекомендуемая литература:* источники 1, 2, 4, 7, 9, 14–16, 19, 21, 24, 25, 29 из библиографического списка.

*Формы контроля:* визуальная проверка наличия выполненной работы, заслушивание докладов с презентацией, устный опрос, решение ситуационных задач, контрольная работа.

### **3. 4. Практическая работа № 4 ОБЪЕКТЫ И СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ В ОБОРОТЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Цели работы:*

- определить объект правоотношения, его виды;
- охарактеризовать объекты недвижимости, подлежащие государственному кадастровому учету;
- представить варианты наличия нематериальных объектов в земельно-имущественных правоотношениях;
- рассмотреть взаимные права и обязанности сторон как содержание земельно-имущественных правоотношений;
- изучить понятие юридического факта и его значение для возникновения, изменения и прекращения земельно-имущественных правоотношений.

*Объем времени:* 9 часов контактной работы, не менее девяти часов самостоятельной работы.

*Порядок сдачи работы.* Практическая работа оформляется в виде электронного текстового документа, где поочередно представлены ответы на контрольные вопросы (все термины, включенные в ответ, должны иметь дефиниции). Ответы на задания оформляются в соответствующей конкретному заданию форме: задания 1, 2 выполняются в виде изложения смоделированных ситуационных примеров, задание 3 предполагает аргументированный ответ на вопрос с рассмотрением нескольких точек зрения.

Владение материалом должно обеспечивать возможности свободно ориентироваться в документе, отвечать на вопросы и дополнять ответы в результате получения новой информации или же при решении задачи.

#### Содержание практической работы № 4

Контрольные вопросы.

1. Какие нематериальные блага могут стать объектами земельно-имущественных правоотношений?

2. Опишите основные признаки недвижимого имущества по российскому законодательству и правовым позициям суда. По поводу каких объектов недвижимости могут возникать земельно-имущественные правоотношения? Дайте определение каждому объекту.

3. Опишите процессуальную форму осуществления государственного кадастрового учета.

4. Что представляет собой содержание правоотношений?

5. Что такое юридический факт? Приведите не менее двух классификаций юридических фактов.

Задания.

1. Смоделируйте земельно-имущественное правоотношение, объектом которого стали нематериальные блага.

2. Заполните таблицу в тематике оборота недвижимости.

<b>Вид юридического факта</b>	<b>Пример юридического факта</b>
Правообразующий	
Правоизменяющий	
Правопрекращающий	
Абсолютное событие	
Относительное событие	
Правомерное действие	
Неправомерное действие	

3. Можно ли сделку между юридическими лицами о продаже вагончика по приготовлению хот-догов отнести к земельно-имущественным правоотношениям и почему?

*Рекомендуемая литература:* источники 2–4, 9–11, 13, 15, 16, 19, 20, 24, 25, 27 из библиографического списка.

*Формы контроля:* визуальная проверка наличия выполненной работы, устный опрос, решение ситуационных задач, контрольная работа.

### **3.5. Практическая работа № 5 СДЕЛКИ В ОБОРОТЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Цели работы:*

- определить право собственности и включаемые в него элементы: владение, пользование и распоряжение;
- охарактеризовать процедуру наследования, основной перечень договоров с объектами недвижимости по отчуждению права собственности или же предоставлению такого объекта во временное владение и пользование;
- выявить специфические особенности совершения сделок с недвижимым имуществом по существенным условиям и форме;
- рассмотреть основные ограничения прав и обременения объектов недвижимости, сведения о которых вносятся в ЕГРН.

*Объем времени:* 10 часов контактной работы, не менее десяти часов самостоятельной работы.

*Порядок сдачи работы.* Практическая работа оформляется в виде электронного текстового документа, где поочередно представлены ответы на контрольные вопросы (все термины, включенные в ответ, должны иметь дефиниции). Ответы на задания оформляются в соответствующей конкретному заданию форме: задание 1 выполняется в виде презентации (7–10 слайдов) и текстового доклада, раскрывающего тему, задание 2 рассматривается как ситуационная задача, ответ на которую необходимо дать со ссылкой на статью нормативно-правового акта с аргументацией, ответ на задание 3 должен представлять собой технологическую схему с описанием каждого этапа и участвующих в нем субъектов.

Владение материалом должно обеспечивать возможности свободно ориентироваться в документе, отвечать на вопросы и дополнять ответы в результате получения новой информации или же при решении задачи.

### Содержание практической работы № 5

Контрольные вопросы.

1. Дайте определение понятия «право собственности» и охарактеризуйте его элементы: триаду правомочий.
2. Опишите процессуальную форму государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
3. Раскройте классификацию сделок по основанию «отчуждение права собственности».
4. В чем заключаются особенности сделок с объектами недвижимости? Какие существенные условия и форма характерны для них?
5. Сведения о каких ограничениях прав вносятся в Единый государственный реестр недвижимости?

Задания.

1. Подготовьте доклад с презентацией по теме «Сделка с объектами недвижимости»\*.
2. Анатолий Лысенко умер. Завещания он не оставил. Из недвижимого имущества он имел земельный участок. За наследством к нотариусу обратились дочь Анатолия Антонина, брат Сергей и мать Елизавета, в дальнейшем они планировали произвести раздел данного земельного участка. Площадь земельного участка – 1 200 м<sup>2</sup>. В соответствии с Правилами землепользования и застройки минимальная площадь участка по этому виду разрешенного использования в соответствующей территориальной зоне – 1 000 м<sup>2</sup>. Разрешите данную ситуацию.
3. Подробно опишите содержание правоотношения по установлению органом местного самоуправления публичного сервитута в части земельного участка Недельского при прокладке трубопровода.

*\*Следует выбрать, например, процедуру наследования по закону или по завещанию, договоры купли-продажи, дарения, мены, аренды, найма жилого помещения, частного сервитута и охарактеризовать их по определению понятия, существенным условиям, форме, необходимости нотариального удостоверения, государственной регистрации, ограничениям по объектам.*

*Рекомендуемая литература:* источники 4–6, 11, 16, 19, 24–26 из библиографического списка.

*Формы контроля:* визуальная проверка наличия выполненной работы, заслушивание докладов с презентацией, устный опрос, решение ситуационных задач, контрольная работа.

### **3.6. Практическая работа № 6**

#### **НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ В ОБОРОТЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Цели работы:*

- определить понятие «налог», дать общую характеристику;
- описать процедуру проведения государственной кадастровой оценки с указанием взаимодействующих субъектов;
- рассмотреть особенности расчета и взимания земельного налога с физических и юридических лиц;
- рассмотреть особенности расчета и взимания налога на имущество с физических и юридических лиц;
- проанализировать налогообложение доходов со сделок с объектами недвижимости.

*Объем времени:* 8 часов контактной работы, не менее восьми часов самостоятельной работы.

*Порядок сдачи работы.* Практическая работа оформляется в виде электронного текстового документа, где поочередно представлены ответы на контрольные вопросы (все термины, включенные в ответ, должны иметь дефиниции). Задания рассматриваются как ситуационные задачи, ответы на которые необходимо дать со ссылкой на статью нормативно-правового акта с аргументацией, а также поэтапными расчетами.

Владение материалом должно обеспечивать возможности свободно ориентироваться в документе, отвечать на вопросы и дополнять ответы в результате получения новой информации или же при решении задачи.

#### **Содержание практической работы № 6**

Контрольные вопросы.

1. Охарактеризуйте понятие и признаки налога. В чем состоит отличие налога от сбора? Какие уровни налогов установлены в Российской Федерации?

2. Какие сведения об объектах недвижимости, внесенных в ЕГРН, необходимы для их налогообложения?

3. Как проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в РФ?

4. Охарактеризуйте понятие, субъекты, объекты, предмет, налоговые льготы и порядок расчета по земельному налогу.

5. Охарактеризуйте понятие, субъекты, объекты, предмет, налоговые льготы и порядок расчета по налогу на имущество физических лиц и налогу на имущество организаций.

6. Подоходный налог в сделках с недвижимостью: как рассчитывается и уплачивается? (на примере договоров купли-продажи и дарения). Приведите основные налоговые льготы в таких случаях.

*Задания.*

1. Лосев, относящийся к нанайцам (коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ) [23], купил земельный участок площадью 750 м<sup>2</sup> 10 июля 2023 г. в Сахалинской области с кадастровой стоимостью 1 300 000 р. Налоговая ставка в его административно-территориальном образовании и его видом разрешенного использования – 0,3 %. Рассчитайте земельный налог для Лосева за 2023 г.

2. Петров является собственником квартиры площадью 40 м<sup>2</sup> и доли в праве общей собственности на придомовой участок многоквартирного дома (1/300). Площадь земельного участка 13 000 м<sup>2</sup>. Кадастровая стоимость квартиры – 3 000 000 р. Кадастровая стоимость земельного участка – 45 000 000 р. Ставки в его административно-территориальном образовании по земельному налогу – 0,2 %, по налогу на имущество физических лиц – 0,1 %. Определите для Петрова сумму имущественных налогов, подлежащих уплате.

*Рекомендуемая литература:* источники 1, 5, 7, 12, 17–19, 23 из библиографического списка.

*Формы контроля:* визуальная проверка наличия выполненной работы, устный опрос, решение ситуационных задач, контрольная работа.

## 4. ПРИМЕР КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### *Вариант 1*

#### Задание 1.

Расставьте правовые акты по иерархии по признаку юридической силы.

- Конституция РФ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности»;
- Постановление Правительства Москвы «О размещении нестационарных торговых объектов, расположенных в Москве на земельных участках, в зданиях, строениях и сооружениях, находящихся в государственной собственности»;
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»;
- Указ Президента РФ «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

#### Задание 2.

Согласно нормам Гражданского кодекса РФ и положениям Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» объект недвижимости должен отвечать следующим критериям:

- неразрывная связь с землей;
- невозможность перемещения без ущерба;
- несоразмерность ущерба его назначению при перемещении.

Согласно позиции судебных органов, исключает ли отсутствие какого-либо из указанных критериев возможность признания объекта недвижимой вещью? Аргументируйте свой ответ.

#### Задание 3.

Опекун Стомин обратился к нотариусу в целях удостоверения договора мены квартиры недееспособного Ильина на сравнимую по стоимости

квартиру. Нотариус уточнил, в связи с чем совершается сделка? Стомин объяснил, что Ильин переезжает ближе к досуговому центру, который он посещает. Есть ли у нотариуса основания отказать Стомину? Дайте аргументированный ответ со ссылками на статьи нормативно-правовых актов.

## 5. ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ

1. Земельные правоотношения: понятие, элементы.
2. Нормативно-правовая база оборота недвижимости в РФ.
3. Земельный кодекс РФ (общая характеристика).
4. Правосубъектность участников земельных правоотношений: понятие, элементы, их характеристика.
5. Дееспособность физического лица: этапы возникновения, лишение, ограничение.
6. Объекты недвижимости: понятие, виды, характеристика.
7. Понятие, признаки земельного участка.
8. Общая характеристика здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.
9. Общая характеристика помещения и машино-места.
10. Право собственности на объекты недвижимости: понятие, элементы, формы. Общая собственность.
11. Договор купли-продажи недвижимости: форма, существенные условия.
12. Договор дарения недвижимости: форма, основные положения.
13. Наследование: основные формы. Требования к завещанию.
14. Наследование по закону: особенности, этапы.
15. Договор аренды недвижимости и найма жилого помещения: сравнительная характеристика.
16. Сервитут: понятие, виды, порядок установления.
17. Единый государственный реестр недвижимости: понятие, состав.
18. Кадастровый инженер: правовой статус.
19. Нотариус: правовой статус.
20. Правовое регулирование кадастровой деятельности.
21. Государственный кадастровый учет: виды обращений и их характеристика.
22. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: значение, специальные субъекты.

23. Процессуальная форма государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

24. Юридическая ответственность в обороте недвижимости.

25. Налоги на недвижимость: виды, характеристика.

## 6. ШКАЛА И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ НА ЗАЧЕТЕ

Шкала оценивания	Критерии оценивания
«зачтено»	<p>Обучающий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– демонстрирует свободное/достаточное владение теоретическим материалом;</li> <li>– владеет понятийным аппаратом, правильно использует терминологию;</li> <li>– обладает умением использовать методы классификаций, анализа и синтеза теоретического и нормативного материала;</li> <li>– демонстрирует умение самостоятельного анализа нормативно-правовых актов с учетом их иерархии по юридической силе с последующим толкованием;</li> <li>– соблюдает логическую структурированность в ответе на вопросы</li> </ul>
«незачтено»	<p>Обучающий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– допускает существенные ошибки в изложении материала, а также при ответах на вопросы;</li> <li>– использует в ответе устаревшие нормативно-правовые акты;</li> <li>– не владеет терминами, понятийным аппаратом</li> </ul>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Правовое регулирование оборота недвижимости представляет собой сложную, перманентно реформируемую систему нормативно-правовых актов различных уровней, правовых позиций судов. Изучение правового института как статической системы не является результативным, законодательство непрерывно меняется: от внесения в федеральный закон небольших уточнений или утраты силы пункта статьи до трансформации фундаментальных правил в рамках функционирования совокупности органов государственной власти и специальных субъектов.

Развитие у обучающихся навыков работы с принятыми законами, подзаконными актами, их проектами, актами толкования права с учетом понимания наличия или отсутствия у них юридической силы, их иерархии, действия во времени, пространстве и по кругу лиц – цель, которая ставится перед преподавателем данной дисциплины.

Настоящие методические указания по выполнению практических работ направлены на системное изучение правового регулирования оборота недвижимости и включают в себя содержание тем практических занятий, изучение которых необходимо для приобретения обучающимися знаний и получение оценки «зачтено» по итогам семестра:

- значение правового регулирования оборота недвижимости;
- место оборота недвижимости в системе права;
- субъекты земельно-имущественных правоотношений в обороте недвижимости;
- объекты и содержание земельно-имущественных правоотношений в обороте недвижимости;
- сделки в обороте недвижимости;
- налогообложение в обороте недвижимости.

В методических указаниях рассмотрены планы проведения практических работ, включающие в себя контрольные вопросы и задания, предполагающие теоретическое, практическое, кейсовое изучение дисциплины

в траектории правовой подготовки обучающихся по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры. Они способствуют развитию у обучающегося универсальных и профессиональных компетенций (УК-11, ПК-1, ПК-7) в области землеустройства и кадастра в части его правовой и специальной подготовки.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ветошкин Д. Н., Стегниенко Е. С., Чернов А. В. Совершенствование механизмов информационного взаимодействия при администрировании налогов на недвижимое имущество // Вестник СГУГиТ. – 2020. Т. 24, № 4. – С. 219–231.

2. Гиниятов И. А. К вопросу об основных понятиях в сфере землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель (в порядке обсуждения) // Вестник СГУГиТ, Т. 27, № 6, 2023. – С. 152–159.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.12.1996 № 14-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть 3 [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Жарников В. Б., Стегниенко Е. С. О содержании взаимодействия территориальных органов Росреестра и Федеральной налоговой службы в целях совершенствования налогово-бюджетной политики государства // Вестник СГУГиТ. – 2021. Т. 26, № 2. – С. 147–154.

8. Жарников В. Б., Стегниенко Е. С., Конева А. В. Совершенствование правовой подготовки бакалавров по направлению «Землеустройство и кадастры» // Актуальные вопросы образования. Роль университетов в формировании информационного общества. Междунар. науч.-метод. конф. : сб. материалов в 2 ч. (Новосибирск, 29 января – 2 февраля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Ч. 1. – С. 255–261.

9. Земельное право [Электронный ресурс] : учеб. / А. В. Внуков, Ю. Н. Коряковцев, Ю. А. Кудрявцев [и др.] ; Санкт-Петербургский университет МВД России. – СПб. : СПбУ МВД Российской Федерации, 2020. – 196 с. – Доступ из научной электронной библиотеки Elibrary.ru.
10. Земельное право в определениях, таблицах и схемах : учеб. пособие / Л. С. Булгакова, О. А. Гуреева, М. Б. Кабанова, В. В. Лавров, Я. К. Чепенко ; под общ. ред. В. В. Лаврова. – СПб. : СПБЮИ (ф) УП РФ, 2023. – 82 с.
11. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Ильиных А. Л. Кадастровая оценка земель населенных пунктов : практикум. – Новосибирск : СГУГиТ, 2024. – 38 с.
13. Ключниченко В. Н., Евсюкова И. Н., Алмагамбетова Д. Т. Изменение законодательства в сфере недвижимого имущества // Вестник СГУГиТ, Т. 29, № 3, 2024. – С. 168–176.
14. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
15. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12.12.1993 – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
16. Москвин В. Н., Пластинин Л. А., Пархоменко И. В. Современные тенденции развития и перспективы изменений учетно-регистрационной системы // Вестник СГУГиТ, Т. 29, № 6, 2024. – С. 134–142.
17. Налоговый кодекс Российской Федерации: часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
18. Налоговый кодекс Российской Федерации: часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
19. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

20. О землеустройстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

21. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22. О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания [Электронный ресурс] : федер. закон от 14.06.1994 № 5-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

23. О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24. Пархоменко И. В. Введение в государственную регистрацию недвижимости : учеб. пособие. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – 70 с.

25. Жарников В. Б., Стегниенко Е. С. Правовое обеспечение землеустройства и кадастра. Правовые механизмы в землеустройстве и кадастре : метод. указания по выполнению практических работ. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – 41 с.

26. Разумовская Е. В. Договорное право. Общая часть : учеб. для вузов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2024. – 197 с.

27. Современные проблемы землеустройства и кадастров. Пространственное развитие территорий : учеб. / А. П. Сизов, Е. А. Стыщенко, Д. М. Хомяков, Е. Г. Черных. – М. : КНОРУС, 2024. – 218 с.

28. Стегниенко Е. С., Жарников В. Б., Торсунова О. Ф. К вопросу о совершенствовании правовой подготовки специалистов в области Землеустройства и кадастра [Электронный ресурс] //Актуальные вопросы образования. Формирование механизмов системы высшего образования в России. Сборник материалов международной научно-методической конференции с международным участием. – 2023. – Ч. 1. – С. 15–19. – <https://sgugit.ru/upload/science-and-innovations/conference-ssga/international-scientific-methodical-conference-actual-problems-of-education/collections-of-materials-nmk-2023/part1/015-019.pdf> (дата обращения: 23.10.2024).

29. Уголовный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

30. Язык закона для граждан. Как читать правовые акты : книга-пособие / автор-сост. Е. В. Горбачёва. – М. : ФБУ НЦПИ при Минюсте России, 2020. – 164 с.

*Учебное издание*

**Стегниенко** Елена Сергеевна

# **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Редактирование и компьютерная верстка

*Ю. С. Мерзликиной*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 19.02.2025. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 1,97. Тираж 44 экз. Заказ 20.

Гигиеническое заключение

№ 54.НК.05.953.П.000147.12.02. от 10.12.2002.

Редакционно-издательский отдел СГУГиТ  
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10.

Отпечатано в картопечатной лаборатории СГУГиТ  
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 8.