

Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»
Юридический факультет
Кафедра гражданского права

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Методические указания
по организации самостоятельной работы для обучающихся
по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция,
направленность «Гражданско-правовая»

Краснодар
КубГАУ
2021

Составитель: А. Б. Кончаков

Способы защиты прав на недвижимое имущество:
метод. указания / сост. А. Б. Кончаков. – Краснодар :
КубГАУ, 2021. – 25 с.

Методические указания содержат краткую характеристику основных аспектов самостоятельной работы обучающихся при изучении дисциплины «Способы защиты прав на недвижимое имущество», требования по ее выполнению.

Предназначены для обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция, направленность «гражданско-правовая».

Рассмотрено и одобрено методической комиссией юридического факультета Кубанского государственного аграрного университета, протокол № __ от __.__.2021.

Председатель
методической комиссии

А. А. Сапфирова

© Кончаков А.Б.,
составление, 2021

© ФГБОУ ВО «Кубанский
государственный аграрный
университет имени
И. Т. Трубилина», 2021

ВВЕДЕНИЕ

Целью освоения дисциплины «Способы защиты прав на недвижимое имущество» является формирование у студентов целостного представления о системе гражданско-правовых способов защиты вещных прав, получение теоретических знаний, практических умений и навыков по применению нормативных правовых актов, регулирующих отношения, возникающие при защите вещных прав на недвижимое имущество, формирование общекультурных и профессиональных компетенций, необходимых и достаточных для: осуществления нормотворческой и правоприменительной профессиональной деятельности; осуществления экспертно-консультационной деятельности по вопросам защиты права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество.

Задачами дисциплины являются формирование способности осуществлять руководство агентством недвижимости, формирование способности организовывать предоставление услуг, связанных с приобретением, ограничением, прекращением прав на объекты недвижимости и формирование способности организовывать систему внутреннего контроля качества предоставляемых услуг, оценки состояния условий труда работников.

1. ВИДЫ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

№ п/ п	Темы дисциплины	Компе тенции	Виды самостоятельной работы ¹
1	Общая характеристика способов защиты прав на недвижимое имущество.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача (<i>ситуационная</i>) 3. Компетентностно-ориентированная задача (<i>подготовка проекта документа</i>)
2	Иски о признании прав на недвижимое имущество.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача (<i>ситуационная</i>). 3. Компетентностно-ориентированная задача
3	Истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) как способ защиты права на недвижимое имущество.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача (<i>ситуационная</i>) 3. Компетентностно-ориентированная задача

¹ Количество часов, отведенных для самостоятельной работы обучающихся, соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год.

4	Иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негативный иск), как способ защиты права на недвижимое имущество.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача (<i>ситуационная</i>) 3. Компетентностно-ориентированная задача (<i>подготовка проекта документа</i>)
5	Иск об освобождении имущества от ареста (исключения из описи) как способ защиты прав на недвижимое имущество.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача (<i>ситуационная</i>) 3. Компетентностно-ориентированная задача (<i>подготовка проекта документа</i>)
6	Признание сделки недействительной как способ защиты прав на недвижимое имущество.	ПК-6	1. Подготовка к устному опросу 2. Компетентностно-ориентированная задача (<i>ситуационная</i>) 3. Компетентностно-ориентированная задача (<i>подготовка проекта документа</i>)
Подготовка контрольной работы ²			
Подготовка к зачету ³			

² Контрольная работа выполняется обучающимися заочной формы обучения

³ Вопросы к зачету соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год

2. ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ по дисциплине «Способы защиты прав на недвижимое имущество»

Тема 1. Общая характеристика способов защиты прав на недвижимое имущество.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

1. Понятие и содержание защиты прав на недвижимое имущество.

2. Субъекты и объекты защиты прав на недвижимое имущество

3. Понятие и содержание гражданско-правовой защиты прав недвижимое имущество.

4. Система способов гражданско-правовой защиты прав на недвижимое имущество.

5. Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимое имущество.

6. Обязательственно-правовые способы защиты прав на недвижимое имущество.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная) Кирпичников получил по наследству жилой дом, который требовал капитального ремонта. Кирпичников произвел капитальный ремонт, перепланировал дом, пристроил к нему две террасы (летнюю и зимнюю), провел в доме паровое отопление.

Вскоре после окончания работ Морозов предъявил к Кирпичникову иск о признании права собственности на дом и выселении его из дома. В обоснование иска Морозов ссылался на то, что в свое время он был незаконно привлечен к уголовной ответственности и осужден с конфискацией имущества, в том числе и дома. В период его отсутствия орган местного самоуправления, в ведение которого перешел дом,

продал его отцу Кирпичникова. Ныне Морозов полностью реабилитирован и желает поселиться в доме.

Кирпичников иска не признал. Он пояснил суду, что живет в доме с детских лет, получил дом по наследству, затратил на ремонт и благоустройство дома все свои сбережения и другой площади для проживания не имеет. Что касается Морозова, то он как реабилитированный получил от государства квартиру, и дом ему не нужен. Квартиру Морозов приватизировал. *Разберите доводы сторон и решите дело.*

3. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)

В 2009 году Ярцев получил квартиру в порядке наследования по завещанию после смерти тети. В конце 2016 года он обещал соседке по квартире Никитиной подарить ее сыну к окончанию им школы унаследованный им дом, а в 2019 году договор был надлежащим образом оформлен. Через два года Ярцев отказался от исполнения договора, заявив, что в результате рождения третьего ребенка его семейное положение изменилось настолько, что он не может предоставлять Никитиной с сыном возможность пользования жилым домом, и поменял запоры на воротах и дверные замки в доме. Против исполнения договора была и супруга Ярцева. Никитина предъявила иск о понуждении к исполнению договора, а также потребовала возмещения причиненного ей и ее сыну морального вреда. При этом она указала, что независимо от изменения семейного положения имущественное положение дарителя не изменилось, и он не нуждается в этом доме, а она с сыном в течение нескольких лет проживала в летнее время в спорном жилом доме и произвела определенные материальные затраты на его благоустройство.

Подготовьте проект судебного решения.

Тема 2. Иски о признании прав на недвижимое имущество.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

1. Понятие иска о признании права на недвижимое имущество.

2. Общая характеристика иска о признании права на недвижимое имущество.

3. Стороны по иску о признании права на недвижимость.

4. Предмет иска о признании права на недвижимое имущество.

5. Основание иска о признании права на недвижимое имущество.

6. Особенности рассмотрения и разрешения иска о признании права собственности на недвижимость.

7. Особенности рассмотрения и разрешения исков о признании ограниченных вещных прав на недвижимое имущество.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Брагин продал Семенову жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Семенов вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Брагин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него.

Наследники Брагина потребовали выселения Семенова, утверждая, что заключенный им с Брагиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Семеновым денежную сумму они готовы вернуть.

Семенов обратился в юридическую консультацию с просьбой разъяснить ему, действителен ли заключенный им

договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и земельный участок.

3. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)

Милехин, увидев рекламу о строительстве элитного жилого дома в центре Краснодара, заключил договор долевого участия в строительстве. В договоре подробно оговаривались требования к квартире: этажность, планировка, площадь, оборудование, ориентирование окон и т.п. После завершения строительства Милехин въехал в построенную квартиру.

Через некоторое время выяснилось, что квартира расположена в доме, находящемся в непосредственной близости от здания цирка. В период, когда в программе цирка участвуют звери, от расположенного рядом с цирком зверинца исходит сильный запах, препятствующий нормальному проживанию. Милехин предъявил претензию застройщику и потребовал расторжения договора и возврата уплаченных им денег. Представитель застройщика ответил, что не видит оснований для расторжения договора, поскольку все условия, предусмотренные договором, исполнены, претензий по качеству строительства со стороны Милехина не поступило, а расположение рядом цирка является общеизвестным фактом. Однако застройщик выразил готовность вернуть Милехину 50% уплаченных средств при условии возврата квартиры. Милехин обратился кс иском в суд.

Подготовьте судебное решение.

Тема 3. Истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) как способ защиты права на недвижимое имущество.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

1. Понятие виндикационного иска.
2. Содержание виндикационного иска.

3. Особенности рассмотрения и разрешения виндикационного иска.

4. Субъект права на виндикацию.

5. Объект и предмет истребования имущества из чужого незаконного владения.

6. Понятие и признаки добросовестного приобретателя.

7. Условия истребования имущества из владения добросовестного приобретателя.

2. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)

АО «Белка» сдало в аренду АО «Красный лист» склад без указания срока договора. Этот склад находился на земельном участке, полученном в свое время АО «Красный лист» в постоянное (бессрочное) пользование. Во время действия договора АО «Красный лист» с согласия АО «Белка» переоборудовало овощехранилище под магазин, а в дальнейшем, уже без согласия колхоза, магазин был разобран и использован арендатором в качестве строительного материала для постройки на том же земельном участке жилого дома. Иск АО «Белка» к АО «Красный лист» о возврате склада был удовлетворен судом со ссылкой на обязанность арендатора возвратить имущество и возместить арендодателю убытки, причиненные данному имуществу.

Обжалуя вынесенное судом решение, ответчик указывал, что так как прежнего имущества уже не существует, а постройка жилого дома, который к моменту судебного разбирательства уже был заселен, обошлась ему довольно дорого, в иске следует отказать. К тому же договор аренды склада нигде не был зарегистрирован.

Подготовьте проект апелляционного определения по делу.

3. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Собственник нежилого здания НΠΑО «Квартет» (арендодатель) и ООО «Мираж» (арендатор) 1 марта 2019 г.

подписали между собой договор аренды здания сроком на 10 лет. Согласно договору здание подлежало передаче арендатору путем оформления акта приемки-передачи после государственной регистрации договора.

Государственная регистрация договора была осуществлена в установленном порядке 15 июня 2019 г. Однако при оформлении акта приеме - передачи здания было установлено, что на основании договора аренды, заключенного 1 апреля 2019 г. сроком на два месяца, здание уже передано другому арендатору - производственному кооперативу «Витязь». По истечении двухмесячного срока аренды 31 мая 2019 г. кооператив заявил о своем преимущественном праве на продление договора.

Собственник здания пояснил, что здание было им сдано в краткосрочную аренду, поскольку срок регистрации ранее заключенного договора затянулся и ему необходимо было поправить свое финансовое положение. Условие о возможности расторжения договора в одностороннем порядке в тексте краткосрочного договора аренды указано не было, поэтому собственник решил не предпринимать какие-либо действия по его освобождению, опасаясь предъявления к нему иска о возмещении убытков.

ООО «Мираж» предъявило к кооперативу виндикационный иск, требуя передать ему здание.

Кооператив возражал против заявленных требований, утверждая, что ООО «Мираж» не является ни собственником, ни фактическим владельцем, ни юридическим владельцем здания, следовательно, не обладает правом на предъявление виндикационного иска.

Решите дело.

Тема 4. Иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск), как способ защиты права на недвижимое имущество.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

1. Понятие иска об устранении нарушений, не связанных с лишением владения.
2. Общая характеристика иска об устранении нарушений, не связанных с лишением владения.
3. Элементы негаторного иска.

План занятия 2:

1. Стороны иска об устранении нарушений, не связанных с лишением владения.
2. Особенности рассмотрения и разрешения негаторного иска.
3. Соотношение негаторного и виндикационного исков.

2. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)

ООО «Калета» арендовало у жилищно-строительного кооператива (ЖСК) подвальное помещение для размещения торгового склада. Через месяц из-за неисправностей канализационных труб, находившихся в подвале, оно оказалось залитым, и арендатору был причинен материальный ущерб в сумме 5 млн руб. Акционерное общество обратилось к ЖСК с требованием о возмещении ущерба и приведении помещения в надлежащие состояние. Арендодатель отказался удовлетворить это требование, ссылаясь на то, что подвальное помещение находилось во владении и пользовании арендатора и ЖСК не мог знать о неисправностях канализационных труб.

Подготовьте проект судебного решения по делу.

3. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Комитет по управлению государственным имуществом передал в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Ромашка» нежилое помещение в отдельно стоящем здании сроком на пять лет. Через год право заключить договор аренды на все здание сроком на 25 лет было продано на

конкурсе акционерному обществу «Лодка». Последнее при размещении в здании обнаружило факт наличия в нем другого арендатора и потребовало у ООО «Ромашка» уплачивать арендную плату в увеличенном размере или освободить занимаемое помещение. ООО «Ромашка», в свою очередь, отказалось выполнить требования АО «Лодка» и обратилось в арбитражный суд с иском о признании конкурса по продаже права заключить договор аренды недействительным.

Решите дело.

Тема 5. Иск об освобождении имущества от ареста (исключения из описи) как способ защиты прав на недвижимое имущество.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

1. Общая характеристика иска об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи) как способ защиты права собственности на недвижимость.

2. Особенности рассмотрения и разрешения иска об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи).

3. Стороны по иску об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи).

4. Меры обеспечения иска об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи).

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Михайлик, на иждивении которого после гибели родителей находились две малолетние сестры, продал Тинов трехкомнатную квартиру, перешедшую к ним по наследству от отца. Сделка была совершена по инициативе Тинова, знавшего о тяжелом материальном положении Михайлик и

его сестер. На вырученные от продажи средства Михайлик с сестрами приобрели двухкомнатную квартиру.

Спустя полтора года Михайлик выяснил, что проданная им квартира оценивалась на рынке в тот период значительно выше той суммы, которая была уплачена Тиновым. Михайлик предъявил в суде иск о признании сделки недействительной, мотивируя свое требование тем, что Тинов воспользовался тяжелым материальным положением Михайлик и его малолетних сестер. В судебном заседании выяснилось, что Тинов был осведомлен о ценах на квартиры, поскольку возглавлял одно из агентств по продаже недвижимости. *Решите дело.*

3. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)

Гражданин Фролов решил купить у гражданина Кругова дачу с земельным участком. После составления договора купли-продажи они обратились за регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации договора. В регистрации было отказано по причине, что дачу с земельным участком судебным приставом наложен арест по решению суда которое уже исполнено Круговым.

Подготовьте проект искового заявления об освобождении имущества от ареста.

Тема 6. Признание сделки недействительной как способ защиты прав на недвижимое имущество.

1. Подготовка к устному опросу

Вопросы для подготовки:

1. Понятие недействительных сделок с недвижимым имуществом.

2. Виды недействительных сделок с недвижимым имуществом.

3. Соотношение ничтожных и оспоримых сделок с недвижимым имуществом.

4. Признание сделки недействительной как способ защиты прав на недвижимое имущество.

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Михайлик, на иждивении которого после гибели родителей находились две малолетние сестры, продал Тинов трехкомнатную квартиру, перешедшую к ним по наследству от отца. Сделка была совершена по инициативе Тинова, знавшего о тяжелом материальном положении Михайлик и его сестер. На вырученные от продажи средства Михайлик с сестрами приобрели двухкомнатную квартиру.

Спустя полтора года Михайлик выяснил, что проданная им квартира оценивалась на рынке в тот период значительно выше той суммы, которая была уплачена Тиновым. Михайлик предъявил в суде иск о признании сделки недействительной, мотивируя свое требование тем, что Тинов воспользовался тяжелым материальным положением Михайлик и его малолетних сестер. В судебном заседании выяснилось, что Тинов был осведомлен о ценах на квартиры, поскольку возглавлял одно из агентств по продаже недвижимости. *Решите дело.*

3. Компетентностно-ориентированная задача (подготовка проекта документа)

Супруги Звонаревы с двумя малолетними детьми занимали трехкомнатную квартиру, полученную в социальный наем. В дальнейшем квартира была приватизирована в общую собственность супругов и их детей. Вскоре после приватизации квартиры супруги стали вести паразитический образ жизни - нигде не работали, пьянствовали, воспитанием детей не занимались. Жили за счет поселения в квартире командировочных, которые

постоянно менялись. Родительских прав Звонаревы, однако, лишены не были. Звонаревы обратились в орган опеки и попечительства за разрешением на продажу квартиры. Намерение продать квартиру мотивировали тем, что в городе дети часто болеют и им необходимо жить в сельской местности в более благоприятных климатических условиях. Разрешение на продажу квартиры было дано, хотя никакого обследования ни состояния квартиры, ни положения детей не производилось. Договор купли-продажи квартиры зарегистрирован в установленном порядке, а Звонаревы вместе с детьми выписаны из квартиры.

Семья Звонаревых поселилась за городом во времянке до подыскания другого жилья. Покупатель квартиры Звонаревых умер. Квартира перешла к его наследникам, которые продали ее другому лицу. Деньги, вырученные за квартиру, Звонаревы пропили, а другого жилья так и не приобрели. Собственник времянки потребовал от Звонаревых освободить ее, поскольку платить за проживание им было нечем.

После этого Звонаревы предъявили иск к новому покупателю квартиры о ее возврате, ссылаясь на то, что продажа квартиры была совершена ими с нарушением прав и интересов детей, а разрешение на продажу они получили, дав взятку инспектору органа опеки и попечительства.

Ответчик - покупатель квартиры иска не признал, поскольку приобрел квартиру за плату и добросовестно, полагаясь на достоверность записей о квартире в реестре прав. К тому же квартира, прежде чем попасть к нему, прошла через несколько лиц. К участию в деле привлечен орган опеки и попечительства. В защиту интересов детей Звонаревых выступил прокурор.

Подготовьте проект судебного решения.

3. Рубежная контрольная работа по дисциплине «Способы защиты прав на недвижимое имущество»

В соответствии с учебным планом обучающиеся заочной формы обучения выполняют рубежную контрольную работу. По итогам выполнения контрольной работы оценивается компетенция ПК-6. Рубежная контрольная работа выполняется строго по вариантам. Для ее выполнения обучающимся предлагаются задания. Вариант задания определяется по первой букве фамилии.

Вариант 1. (А-Л)

Задача 1. Терехову и Губановой принадлежит дом в Туле. Терехов занимает первый этаж дома, а Губанова - второй. В доме печное отопление. Дымоход от печи из помещения Терехова выведен в общий стояк, установленный в помещении Губановой. Губанова потребовала, чтобы Терехов вывел дымоход своей печи по наружной стенке. Терехов ответил на это отказом, после чего Губанова закрыла дымоход.

Терехов предъявил к Губановой иск об обязанности ее восстановить дымоход и в дальнейшем не чинить ему, Терехову, препятствий в пользовании дымоходом. В обоснование своих требований истец представил суду заключение пожарной охраны, которая возражала против вывода дымохода по наружной части здания.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 2. Кирпичников получил по наследству жилой дом, который требовал капитального ремонта. Кирпичников произвел капитальный ремонт, перепланировал дом, пристроил к нему две террасы (летнюю и зимнюю), провел в доме паровое отопление.

Вскоре после окончания работ Морозов предъявил к Кирпичникову иск о признании права собственности на дом и выселении его из дома. В обоснование иска Морозов ссылался на то, что в свое время он был незаконно привлечен к уголовной ответственности и осужден с конфискацией имущества, в том числе и дома. В период его отсутствия орган местного самоуправления, в ведение которого перешел дом, продал его отцу Кирпичникова. Ныне Морозов полностью реабилитирован и желает поселиться в доме.

Кирпичников иска не признал. Он пояснил суду, что живет в доме с детских лет, получил дом по наследству, затратил на ремонт и благоустройство дома все свои сбережения и другой площади для проживания не имеет. Что касается Морозова, то он как реабилитированный получил от государства квартиру, и дом ему не нужен. Квартиру Морозов приватизировал. *Разберите доводы сторон и решите дело.*

Задача 3. В 2009 году Ярцев получил квартиру в порядке наследования по завещанию после смерти тети. В конце 2016 года он обещал соседке по квартире Никитиной подарить ее сыну к окончанию им школы унаследованный им дом, а в 2019 году договор был надлежащим образом оформлен. Через два года Ярцев отказался от исполнения договора, заявив, что в результате рождения третьего ребенка его семейное положение изменилось настолько, что он не может предоставлять Никитиной с сыном возможность пользования жилым домом, и поменял запоры на воротах и дверные замки в доме. Против исполнения договора была и супруга Ярцева. Никитина предъявила иск о понуждении к исполнению договора, а также потребовала возмещения причиненного ей и ее сыну морального вреда. При этом она указала, что независимо от изменения семейного положения имущественное положение дарителя не изменилось, и он не нуждается в этом доме, а она с сыном в течение нескольких лет проживала в летнее время в спорном жилом доме и

произвела определенные материальные затраты на его благоустройство.

Решите спор.

Задание. Подготовьте проект искового заявления о признании договора купли продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и расположенный на нем жилой дом недействительным.

Вариант 2. (К-Р)

Задача 1. ООО «Черная лиса» заключило договор купли-продажи принадлежащего ему нежилого помещения с предпринимателем Быковым. Одновременно с подписанием договора 21 декабря 2016 г. стороны подписали акт приемки-передачи указанного помещения и договорились, что документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на указанное помещение, они подадут в регистрирующий орган после 15 января 2017 г.

3 января 2017 г. Быков занял нежилое помещение, разместив там принадлежащее ему оборудование.

19 января 2017 г. ООО «Черная лиса» заключило договор купли-продажи того же помещения с индивидуальным предпринимателем Армиевым, которому было неизвестно о совершенной ранее сделке. В подтверждение факта существования права собственности на указанное помещение ООО «Черная лиса» предоставило Армиеву выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

26 января 2017 г. право собственности Армиева на приобретенное нежилое помещение было зарегистрировано в Едином государственном реестре.

30 января 2017г. Быков обратился в арбитражный суд с требованием о признании недействительным договора купли-

продажи помещения, заключенного между ООО «Черная лиса» и Армиевым.

Армиев предъявил встречный иск к Быкову об освобождении помещения как принадлежащего ему на праве собственности.

Решите дело.

Задача 2. Государственное учреждение «НИИ «Артенно» сдало в аренду коммерческой организации отдельно стоящее здание сроком на два года без права выкупа. Узнав об этом в момент, когда соответствующий договор был представлен на регистрацию, Комитет по управлению государственным имуществом потребовал, чтобы НИИ немедленно расторг договор, поскольку, по мнению комитета, только он вправе сдавать в аренду имущество, являющееся государственной собственностью. В свою очередь, регистрирующий орган приостановил государственную регистрацию договора. НИИ отказался расторгнуть договор и обратился за консультацией к частнопрактикующему юристу, который посоветовал обжаловать действия регистрирующего органа в суд.

Разрешите возникший спор. Каков порядок сдачи в аренду государственного имущества, закрепленного или не закрепленного за государственным предприятием (учреждением)? Изменится ли решение, если срок договора аренды будет равен трем месяцам?

Задача 3. Находящаяся в муниципальной собственности города гостиница «Мост» не приносила никакого дохода из-за неумелого управления гостиницей. Поэтому местная администрация передала гостиницу в доверительное управление ПАО «Тинор», которое с энтузиазмом взялось за реконструкцию здания гостиницы. Однако и после реконструкции доходы от эксплуатации гостиницы не покрывали расходов по ее содержанию. Более того, ПАО «Тинор» не смогло рассчитаться по долгам с подрядчиком, с

которым заключило договор на реконструкцию здания гостиницы, указав в нем, что действует в качестве доверительного управляющего. Подрядчик обратился в суд с иском к местной администрации города о взыскании задолженности по выполненным работам.

Суд удовлетворил исковые требования подрядчика. При этом взыскание было обращено на гостиницу «Мост», которая была продана с публичных торгов. После этого местная администрация обратилась с иском в суд к ПАО «Тинор» о возмещении убытков, причиненных утратой переданного в доверительное управление имущества. ПАО «Тинор» иск не признало и предъявило встречный иск о возмещении расходов, произведенных им при доверительном управлении гостиницей, а также выплате вознаграждения как доверительному управляющему. Суд отказал как в иске местной администрации, так и во встречном иске ПАО «Тинор».

Дайте оценку вынесенным судебным решениям.

Задание. Подготовьте проект искового заявления несобственника о устранении препятствий чинимых собственником в правомерном пользовании земельным участком на основании частного сервитута.

Вариант 3. (С-Я)

Задача 1. Акционерное общество «Пенталь» передало в пользование Артанову два нежилых помещения в здании дирекции, однако договор аренды сроком на девять месяцев был подписан только через шесть месяцев после фактической передачи помещений. Ссылаясь на то, что договорные отношения между АО и Артановым возникли только со дня подписания договора, Артанов начал платить за аренду помещений лишь с момента подписания договора, а за предыдущие шесть месяцев платить отказался.

При рассмотрении спора о взыскании арендной платы в арбитражном суде Артанов заявил, что арендная плата в заключенном договоре была установлена с учетом того, что он не будет платить за первые шесть месяцев аренды. В свою очередь АО предоставило документы, подтверждающие использование Артановым помещений в течение спорных шести месяцев (договор на охрану имущества, находившегося в указанных помещениях, заключенный фермером с одним из охранных предприятий).

Какое решение должен вынести суд? Изменится ли решение, если Артанов взял эти помещения в аренду у своего соседа Петрова?

Задача 2. Организация-арендодатель, не получив от арендатора в установленный срок арендную плату, воспользовалась своим правом на удержание товаров, принадлежащих арендатору и хранящихся в арендуемом помещении. Поскольку задолженность по арендной плате не была погашена в течение последующих шести месяцев, арендодатель решил реализовать продовольственные товары (срок годности которых истекал), с тем чтобы возместить из вырученной суммы арендные платежи.

Увидев рекламное объявление о продаже, к арендодателю и арендатору обратилась фирма - поставщик данных продовольственных товаров и потребовала вернуть товар ей, так как последний не был оплачен покупателем (арендатором) в установленный договором поставки срок.

Подлежит ли удовлетворению требование поставщика? Какие еще требования могут быть предъявлены поставщиком к покупателю? Изменится ли решение, если будет установлено, что неоплаченные товары являются только первой их партией по договору поставки, а в своем требовании о возврате товара поставщик сообщил и об отказе осуществлять исполнение договора поставки в дальнейшем?

Задача 3.

Общество с ограниченной ответственностью приобрело здание по договору купли-продажи недвижимости у продавца, являвшегося арендатором земельного участка, на котором находилось здание, относящегося к муниципальной собственности, и зарегистрировало переход права собственности на здание в установленном порядке. В договоре купли-продажи здания отсутствовали какие-либо условия, определяющие судьбу земельного участка. Через некоторое время мэрией города было издано распоряжение о передаче данного земельного участка в бессрочное пользование муниципальному предприятию. Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным указанного распоряжения мэрии, полагая, что оно нарушает его права, как собственника здания, находящегося на спорном земельном участке. Мэрия возражала против иска, считая, что общество с ограниченной ответственностью пользуется земельным участком без установленных законом оснований, и, более того, заявила встречный иск об изъятии данного земельного участка из фактического пользования общества и о передаче его муниципальному предприятию.

Муниципальное предприятие, в свою очередь, обратилось в арбитражный суд с ходатайством о привлечении его в качестве третьего лица на стороне истца (мэрии) по встречному иску и поддержало исковые требования мэрии.
Решите дело.

Задание. Подготовьте проект искового заявления о признании права собственности на самовольную постройку.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1.Виды самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Способы защиты прав на недвижимое имущество».....	4
2.Задания для самостоятельной работы по дисциплине «Способы защиты прав на недвижимое имущество».....	6
3.Рубежная контрольная работа по дисциплине «Способы защиты прав на недвижимое имущество».....	17

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Методические указания

Составитель: **Кончаков Александр Борисович**

Подписано в печать 31.08.2021. Формат 60 × 84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. – 1,5. Уч.-изд. л. – 1,1.

Кубанский государственный аграрный университет.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13