

МЕЖГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКО-РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика и управление»

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

*Методические рекомендации к практическим занятиям
для студентов специальности
6-05-0732-02 «Экспертиза и управление недвижимостью»
очной и заочной форм обучения*



Могилев 2025

УДК 347.132
ББК 67.404
П68

Рекомендовано к изданию
учебно-методическим отделом
Белорусско-Российского университета

Одобрено кафедрой «Экономика и управление» «23» декабря 2024 г.,
протокол № 7

Составитель ст. преподаватель Т. А. Бородич

Рецензент канд. физ.-мат. наук, доц. И. И. Маковецкий

В методических рекомендациях представлены материалы к практическим занятиям для студентов специальности 6-05-0732-02 «Экспертиза и управление недвижимостью» очной и заочной форм обучения.

Учебное издание

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Ответственный за выпуск

Т. В. Романькова

Корректор

И. В. Голубцова

Компьютерная верстка

Е. В. Ковалевская

Подписано в печать . Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Таймс.
Печать трафаретная. Усл. печ. л. . Уч.-изд. л. . Тираж 26 экз. Заказ №

Издатель и полиграфическое исполнение:
Межгосударственное образовательное учреждение высшего образования
«Белорусско-Российский университет».
Свидетельство о государственной регистрации издателя,
изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/156 от 07.03.2019.
Пр-т Мира, 43, 212022, г. Могилев.

© Белорусско-Российский
университет, 2025

Содержание

1 Понятие, задачи и источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь	4
2 Общие положения гражданского права	8
3 Право собственности и другие вещные права	9
4 Обязательственное право. Отдельные виды обязательств	11
5 Наследственное право.....	14
6 Жилищное законодательство	17
7 Земельное законодательство	19
8 Отдельные вопросы правового регулирования недвижимости	21
Список литературы	24

1 Понятие, задачи и источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь

Вопросы для обсуждения.

- 1 Что означает понятие «недвижимость» в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь?
- 2 Что является основной задачей правового регулирования недвижимости?
- 3 Какой законодательный акт является основным источником регулирования правоотношений в Республике Беларусь?
- 4 Какие нормативные правовые акты относятся к специальным источникам правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь?

Задание 1

Ответьте на вопросы теста.

- 1 Имущественное отношение, основанное на законе, возможность иметь у себя объект недвижимости, содержать его в своем хозяйстве – это:
 - а) пользование;
 - б) распоряжение;
 - в) владение.
- 2 Что является основной задачей государственной регистрации объектов недвижимости:
 - а) охрана прав их собственности;
 - б) гарантия достоверной информации об объектах недвижимости;
 - в) создание базы данных для Министерства финансов и фискальных органов.
- 3 Ограниченное вещное право – это:
 - а) сервитут;
 - б) ипотека;
 - в) аренда.
- 4 Объектом, подлежащим государственной регистрации и учету, является:
 - а) право собственности;
 - б) сделки с недвижимым имуществом;
 - в) все вышеперечисленное.
- 5 Осознанные действия физических и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей, – это:
 - а) сделка;
 - б) лицензирование;
 - в) оценка объектов недвижимости.
- 6 Полномочие – это:
 - а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей, законодательно за ним закрепленных;
 - б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.
- 7 Часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые

в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю, – это:

- а) земельный участок;
- б) земельный фонд;
- в) жилой фонд.

8 Первичное жилье – это:

- а) здания, предназначенные для постоянного проживания;
- б) передвижные щитовые домики, плавучие дома;
- в) все перечисленное.

9 По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- а) неподвижность, материальность, долговечность;
- б) неподвижность, дороговизна, долговечность;
- в) уникальность, материальность, долговечность.

10 Национализация имущества – это:

- а) передача из частной собственности в собственность государства;
- б) передача государственного или муниципального имущества в собственность отдельных лиц или коллектива;
- в) принудительное отчуждение, изъятие имущества.

11 С точки зрения какой концепции объект недвижимости выступает как удовлетворение физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей:

- а) экономической;
- б) юридической;
- в) социальной.

12 К вещным правам относится:

- а) доверительное управление;
- б) оперативное управление;
- в) аренда.

13 Государственной регистрации не подлежит:

- а) сервитут, оперативное управление, сделка купли-продажи недвижимости;
- б) право собственности, ипотека, право пожизненного пользования;
- в) доверительное управление, права арендатора.

14 Что является основной задачей государственной регистрации объектов недвижимости:

- а) охрана прав их собственности;
- б) гарантия достоверной информации об объектах недвижимости;
- в) создание базы данных для Министерства финансов и фискальных органов.

15 Какие виды недвижимости могут переходить в движимое имущество:

- а) леса и многолетние насаждения;
- б) предприятия как имущественные комплексы;
- в) обособленные водные объекты.

16 Вся информация об объектах недвижимости собирается:

- а) в системе районных реестров информации;
- б) в системе региональных информационных центров;
- в) в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

17 Уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета, – это:

- а) инвентаризационный номер;
- б) кадастровый номер;
- в) учетный номер.

18 Объектом, подлежащим государственной регистрации и учету, является:

- а) право собственности;
- б) вещное право;
- в) все вышеперечисленное.

19 К недвижимым вещам относятся:

- а) многолетние насаждения;
- б) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, здания, сооружения;
- в) все перечисленное.

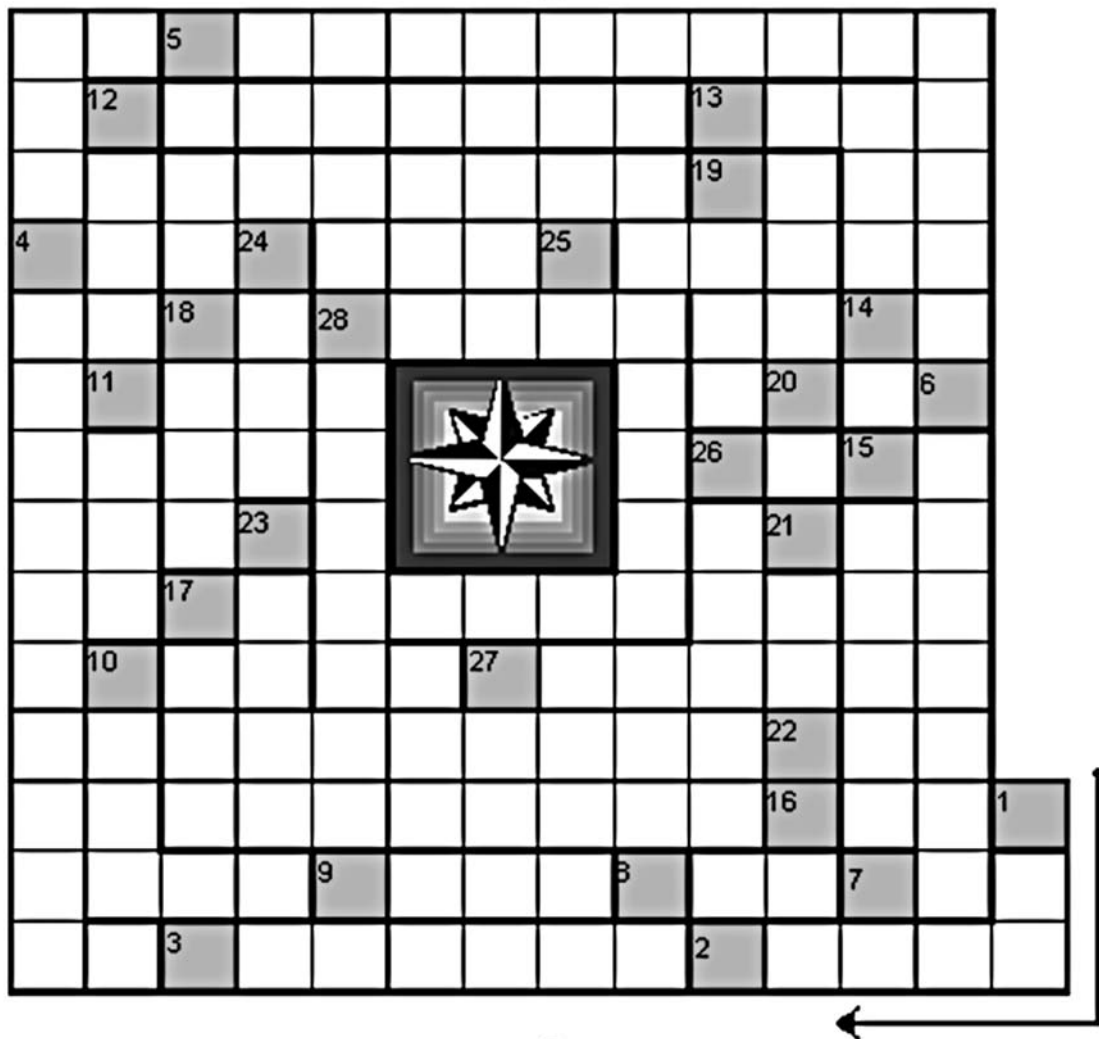
Задание 2

Решите кроссворд.

Вопросы для кроссворда.

- 1 Часть земли, имеющая кадастровый номер.
- 2 Объединенная группа зданий и сооружений.
- 3 Процесс возведения зданий и сооружений.
- 4 Предмет недвижимого имущества, подлежащий государственной регистрации.
- 5 Средство обмена телефонной информацией, входящее в состав здания.
- 6 Объект гражданского права, которым можно владеть, распоряжаться и использовать.
- 7 Вид коммерческой недвижимости, административное помещение.
- 8 Вид коммерческой недвижимости, используемый для хранения.
- 9 Что заключают при совершении сделок?
- 10 Совокупность экономических отношений между обладателями объектов недвижимости и покупателями, предусматривающая добровольность выбора.
- 11 Один из конструктивных элементов здания или сооружения.
- 12 Он участвует в сделке по аренде недвижимости.
- 13 Что делают супруги с имуществом при разводе?
- 14 Что растет на землях лесного фонда?
- 15 Вид коммерческой недвижимости, используемый для проведения спортивных состязаний.
- 16 Объекты недвижимости, требующие завершения строительства.

17 Совокупность имущественных прав (имущество), принадлежащих физическому или юридическому лицу.



18 Вид коммуникаций, входящих в состав здания.

19 Что приносит коммерческая недвижимость?

20 Объект первичной и (или) вторичной недвижимости.

21 Процесс, когда каждая из сторон сделки обязуется передать в собственность один объект недвижимости в обмен на другой.

22 Вид коммерческой недвижимости, предназначенный для временного хранения автотранспорта.

23 Объект недвижимости, предназначенный для долговременного хранения автотранспорта.

24 Здание, предназначенное для постоянного проживания.

25 Пример третичного элитного жилья в Санкт-Петербурге (улица Михайловская).

26 Проверяющий финансовой деятельности.

27 Вид коммерческой недвижимости.

28 Имущество, к которому относятся: земельные участки, водные объекты и все, что прочно связано с землей.

2 Общие положения гражданского права

Вопросы для обсуждения.

- 1 Физические лица как субъекты гражданско-правовых отношений.
- 2 Юридические лица как субъекты гражданско-правовых отношений.
- 3 Виды сделок.
- 4 Формы сделок.
- 5 Государственная регистрация сделок.
- 6 Условия действительности сделок.
- 7 Недействительность сделок.
- 8 Основные различия между оспоримыми и ничтожными сделками.
- 9 Правовые последствия признания сделок недействительными.
- 10 Представительство.
- 11 Доверенность.
- 12 Сроки в гражданском праве.
- 13 Исковая давность в гражданском праве.

Задание

Ответьте на вопросы теста.

- 1 Правоспособность граждан возникает с момента:
 - а) рождения;
 - б) достижения шестнадцати лет;
 - в) достижения восемнадцати лет.
- 2 Над ограниченно дееспособным гражданином устанавливается:
 - а) опека;
 - б) попечительство;
 - в) патронаж.
- 3 Срок исковой давности, пропущенный юридическим лицом:
 - а) может быть восстановлен, если пропущен по уважительным причинам;
 - б) не подлежит восстановлению.
- 4 Несоблюдение нотариальной формы сделки и требования о ее государственной регистрации:
 - а) лишает стороны права в случае спора в подтверждение сделки и ее условий ссылаться на свидетельские показания;
 - б) влечет ее недействительность;
 - в) не может рассматриваться как основание для признания ее недействительной.
- 5 Иск об установлении факта ничтожности сделки и о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение:
 - а) трех лет со дня, когда началось ее исполнение;
 - б) трех лет со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной;
 - в) десяти лет со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной;
 - г) десяти лет со дня, когда началось ее исполнение.

3 Право собственности и другие вещные права

Вопросы для обсуждения.

- 1 Что такое право собственности?
- 2 Чем общая долевая собственность отличается от общей совместной собственности?
- 3 Каковы основания прекращения права собственности?
- 4 Понятие и виды вещных прав.
- 5 Понятие сервитута, порядок установления и прекращения.

Задание

Ответьте на вопросы теста.

- 1 Право собственности на имущество, приобретенное унитарным предприятием по договорам или иным основаниям:
 - а) приобретается собственником имущества этого унитарного предприятия;
 - б) не приобретается собственником имущества этого унитарного предприятия.
- 2 Право собственности:
 - а) предоставляется на срок до девяноста девяти лет;
 - б) бессрочно;
 - в) срок действия права собственности устанавливается законодательством.
- 3 Собственность может быть:
 - а) государственной;
 - б) общественной;
 - в) кооперативной;
 - г) частной.
- 4 Отказ от права собственности:
 - а) влечет прекращение прав и обязанностей собственника в отношении данного имущества с момента отказа;
 - б) влечет прекращение прав и обязанностей собственника в отношении данного имущества с момента приобретения прав на данное имущество иным лицом;
 - в) не влечет прекращение прав и обязанностей собственника в отношении данного имущества.
- 5 Члены жилищно-строительного кооператива, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную кооперативом в пользование этим лицам, приобретают право собственности на указанное имущество с момента:
 - а) регистрации этого права в установленном порядке;
 - б) полного внесения паевого взноса.
- 6 Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности:
 - а) не допускается без согласия собственника этого участка;
 - б) допускается без согласия собственника этого участка;

в) допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором;

г) допускается без согласия собственника этого участка на основании судебного решения.

7 В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу:

а) договор аренды здания или сооружения прекращается;

б) за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка;

в) за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, при условии согласия на то нового собственника земельного участка;

г) за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, при условии заключения договора аренды соответствующего земельного участка между новым собственником земельного участка и арендатором здания или сооружения.

8 Полномочие – это:

а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей, законодательно за ним закрепленных;

б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.

9 Право собственности на недвижимость возникает:

а) после подписания договора;

б) по договору с момента передачи имущества;

в) после государственной регистрации.

10 Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

а) без согласия всех участников совместной собственности;

б) с согласия всех участников.

11 При переходе права собственности на здания или сооружение, принадлежащие собственнику земельного участка:

а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;

б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

12 При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имущества:

а) осуществляют права пользования;

б) осуществляют права распоряжения;

в) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

4 Обязательственное право. Отдельные виды обязательств

Вопросы для обсуждения.

- 1 Какие гражданские правоотношения относятся к обязательствам?
- 2 Что означает понятие «договор»?
- 3 Каковы основные обязанности покупателя по договору купли-продажи?
- 4 В каких случаях дарение не допускается?
- 5 Какое имущество является предметом договора пожизненного содержания с иждивением?
- 6 На какой максимальный срок может быть заключен договор доверительного управления имуществом?

Задание 1

Ответьте на вопросы теста.

- 1 При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения:
 - а) только от всех должников совместно;
 - б) как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности;
 - в) только от любого из них в отдельности.
- 2 По требованию об уплате неустойки кредитор:
 - а) обязан доказывать причинение ему убытков;
 - б) не обязан доказывать причинение ему убытков.
- 3 В случае неисполнения обязательства гарант отвечает перед кредитором:
 - а) как солидарный должник;
 - б) как субсидиарный (дополнительный) должник;
 - в) не несет ответственности перед кредитором.
- 4 Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если:
 - а) договор позволяет определить наименование и ассортимент товара;
 - б) договор позволяет определить цену и количество товара;
 - в) договор позволяет определить наименование и количество товара.
- 5 Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар:
 - а) переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения;
 - б) не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.
- 6 Какая рента выплачивается бессрочно в денежной форме:
 - а) постоянная;
 - б) пожизненная;
 - в) правильный ответ отсутствует.

Задание 2

Определите лимитную величину арендной платы за 1 м² офисного помещения общей площадью 25 м², если известны следующие данные:

- коммунальные платежи за обслуживание помещения в месяц составляют 15 р.;
- балансовая стоимость арендуемого имущества составляет 850 р.;
- норма амортизационных отчислений в коэффициентах – 0,05;
- норма накладных расходов подрядчика, принявшего на себя ведение работ по капитальному ремонту, – 12 %;
- планируемая прибыль подрядчика – 20 %;
- налог на добавленную стоимость по работам капитального ремонта сдаваемого в аренду имущества составляет 20 %;
- налог на имущество – 0,01 % от балансовой стоимости арендуемого имущества;
- площадь земельного участка, приходящаяся на арендуемую площадь помещения, – 15 м²;
- нормативная ставка за землю, установленная по данному участку, – 1,5 р. за 1 м²;
- плата за уборку территории – 1 р. за 1 м²;
- прямые затраты на содержание объекта аренды составляют 9 р.;
- накладные расходы на содержание объекта аренды составляют 10 % от прямых затрат;
- налоги по объекту аренды составляют 1 % от прямых затрат на содержание объекта;
- общая площадь сдаваемых в аренду помещений – 250 м².

Задание 3

Рассчитайте коэффициент арендной платы, если имеются следующие данные: недвижимость, рыночная стоимость которой составляет 100 тыс. р., сдана в аренду и приносит месячный арендный доход в 1000 р.

Задание 4

Индейцы продали о. Манхэттен в 1626 г. за товары стоимостью 24 у. е. Какая сумма накопилась бы на счете сегодня, если бы они вложили эти деньги в банк под 6 % годовых? Используйте технику простого и сложного процента.

Задание 5

Молодая семья планирует купить квартиру через 5 лет. Ее доходы позволяют в начале каждого года вкладывать в банк 1 000 у. е. под 10 % годовых. Сколько денег будет на счете через 5 лет?

Формулы к заданиям 4 и 5.

Под наращенной суммой S понимают сумму первоначального долга P

и начисленных процентов I .

Простые проценты

$$S = P \cdot (1 + n \cdot i), \quad (1)$$

где i – процентная ставка;

n – срок ссуды.

При вычислении сложных процентов наращенная сумма вычисляется следующим образом:

– если наращение процентов (капитализация) происходит 1 раз в год, то

$$S = P(1 + i)^n; \quad (2)$$

– если наращение процентов происходит m раз в год, то

$$S = P\left(1 + \frac{j}{m}\right)^{mn}, \quad (3)$$

где m – число периодов начисления в году;

j – номинальная процентная ставка.

5 Наследственное право

Вопросы для обсуждения.

- 1 Что означает понятие «наследование»?
- 2 Что входит в состав наследства?
- 3 В каком случае наследство признается выморочным?
- 4 Какие существуют способы принятия наследства?
- 5 Как определяется место открытия наследства, если последнее место жительства наследодателя неизвестно?

Задание 1

Ответьте на вопросы теста.

- 1 Смерть участника общей совместной собственности:
 - а) является основанием для определения его доли в такой собственности;
 - б) не является основанием для определения его доли в такой собственности.
- 2 Наследство открывается:
 - а) вследствие смерти гражданина;
 - б) вследствие объявления гражданина судом умершим;
 - в) вследствие объявления гражданина судом безвестно отсутствующим.
- 3 Совершение завещания двумя или более лицами:
 - а) допускается;
 - б) не допускается;
 - в) допускается по соглашению между этими лицами.
- 4 Принятие наследства одним или несколькими наследниками:
 - а) означает принятие наследства остальными наследниками;
 - б) не означает принятия наследства остальными наследниками.
- 5 Общий срок для принятия наследства:
 - а) в течение трех месяцев со дня открытия наследства;
 - б) в течение шести месяцев со дня открытия наследства;
 - в) в течение одного года со дня открытия наследства;
 - г) в течение трех лет со дня открытия наследства.
- 6 В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на момент открытия наследства:
 - а) вещи, включая деньги и ценные бумаги;
 - б) деньги и ценные бумаги, личные неимущественные права и обязанности;
 - в) вещи, имущественные права и обязанности;
 - г) имущественные и неимущественные права и обязанности;
 - д) вещи, имущественные и неимущественные права и обязанности.
- 7 Основанием невозникновения, изменения и прекращения наследственного правоотношения являются:
 - а) смерть исполнителя завещания – душеприказчика;
 - б) наличие родства наследника с наследодателем;
 - в) отсутствие завещания у наследодателя;

- г) лишение наследника наследственных прав наследодателем;
- д) все перечисленное выше.

8 Какие распоряжения можно сделать в завещании:

- а) обязать наследников что-то сделать для получения наследства (например, устроиться на работу, получить диплом о высшем образовании);
- б) запретить вступать в брак;
- в) варианты а и б верны;
- г) все варианты верны.

9 Что нельзя унаследовать:

- а) права членства (участия) в хозобществе;
- б) права и обязанности по договору долевого строительства;
- в) задолженность по алиментам;
- г) наградное боевое оружие;
- д) варианты а и г верны;
- е) варианты б, в и г верны.

10 Кто имеет право на обязательную долю в наследстве, даже если не указан в завещании:

- а) нетрудоспособные родители наследодателя;
- б) нетрудоспособный гражданский супруг наследодателя;
- в) несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, усыновленные после его смерти;
- г) несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, усыновленные при его жизни (другими лицами);
- д) варианты а, б и г верны;
- е) варианты а и в верны.

11 В каких случаях завещание может быть признано недействительным:

- а) обязательным свидетелем при оформлении завещания был родной брат лица, в пользу которого оно составлено;
- б) завещание составлено несовершеннолетним;
- в) заключено мировое соглашение о признании завещания недействительным;
- г) варианты б и в верны;
- д) все варианты верны.

12 У наследодателя имелся только один наследник первой очереди – сын, который умер до открытия наследства. Кто в данном случае унаследует имущество:

- а) родной брат наследодателя как наследник второй очереди;
- б) внук наследодателя как наследник по праву представления;
- в) родной брат и внук в равных долях.

13 Принятое в наследство недвижимое имущество признается принадлежащим наследнику:

- а) с момента открытия наследства;
- б) с момента государственной регистрации права наследника на имущество;
- в) с момента получения свидетельства о праве на наследство.

14 При наследовании по закону трое сестер получили квартиру в равных долях (каждой по 1/3 части квартиры). Одна из них решила отказаться от своей доли. Какие варианты отказа от наследства возможны в данном случае:

а) наследница может не указывать, в чью пользу отказывается. Ее доля перейдет двум другим сестрам поровну (каждая из сестер получит по 1/2 части квартиры);

б) наследница может отказаться от своей доли в пользу одной из сестер. Тогда к одной сестре перейдет 1/3 квартиры, а ко второй – 2/3;

в) варианты а и б верны.

15 Что может предпринять наследник, пропустивший 6-месячный срок для принятия наследства:

а) принять наследство при согласии остальных наследников;

б) обратиться в суд с иском о признании его принявшим наследство;

в) фактически вступить во владение или управление наследственным имуществом;

г) обратиться к нотариусу с заявлением об аннулировании ранее выданного свидетельства о праве на наследство и выдаче нового;

д) варианты а, в и г верны;

е) варианты а и б верны.

16 Что такое завещательный отказ:

а) отказ наследника по завещанию от наследства;

б) распоряжение завещателя о лишении наследника наследства;

в) указание в завещании, что должен сделать наследник за счет наследства после его принятия;

г) отказ нотариуса удостоверить завещание.

Задание 2

Перечислите правовые последствия для УП в результате смерти физлица – собственника имущества УП.

Задание 3

Перечислите правовые последствия для ООО (ОДО) в результате смерти физлица – участника ООО (ОДО).

Задание 4

У наследника умерла мать. Имущества у нее, кроме квартиры, не было. Но эта квартира оформлена на имя отчима наследника (ее супруга). Покупали они ее в период брака. С отчимом отношений наследник не поддерживает. Может ли наследник получить долю в квартире матери по наследству?

Задание 5

Входит ли розыск наследников в обязанности нотариуса?

6 Жилищное законодательство

Вопросы для обсуждения.

- 1 Что означает понятие «жилое помещение»?
- 2 Каковы основания для возникновения права владения и пользования жилым помещением?
- 3 Какие условия договора найма жилого помещения являются существенными?
- 4 Каковы основания для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения?
- 5 Какими правами обладает собственник жилого помещения?

Задание

Ответьте на вопросы теста.

- 1 Частный жилищный фонд включает в себя:
 - а) жилищный фонд граждан;
 - б) жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности;
 - в) жилищный фонд организаций государственной формы собственности.
- 2 Договор найма жилого помещения заключается:
 - а) в устной форме;
 - б) в письменной форме;
 - в) должен быть нотариально удостоверен.
- 3 К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся:
 - а) супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), и родители, усыновители (удочерители);
 - б) иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с нанимателем жилого помещения, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи;
 - в) иные граждане, не менее трех лет проживающие совместно с нанимателем, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи;
 - г) иные граждане, не менее пяти лет проживающие совместно с нанимателем, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.
- 4 Совершеннолетние члены семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда по обязательствам, вытекающим из договора найма, несут:
 - а) солидарную с нанимателем ответственность;
 - б) субсидиарную ответственность.
- 5 Выселение граждан из жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, производится:
 - а) в судебном порядке по решению суда;
 - б) в административном порядке по постановлению прокурора.

6 Какие организации профессионально занимаются разрешенными законодательством операциями с объектами недвижимости (земельными участками, жилым фондом):

- а) аудиторские фирмы;
- б) лизинговые компании;
- в) агентства недвижимости.

7 Кто является системообразующей фигурой в процессе развития первичного рынка недвижимости:

- а) инвесторы;
- б) кредитные учреждения;
- в) застройщик.

8 При ипотечном кредитовании объектом залога является:

- а) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;
- б) коммунальная квартира;
- в) коттедж.

Задача. Риэлтерская фирма желает в качестве своих клиентов видеть молодых людей в возрасте от 18 до 30 лет. Проанализировать основные свойства жилой недвижимости. Найти обобщенное мнение N экспертов и определить показатели разброса оценок экспертов:

- 1 – совсем неважно;
- 2 – не важно;
- 3 – важно;
- 4 – значимо;
- 5 – очень значимо.

Свойства жилой недвижимости:

- 1 – комфортность;
- 2 – удаленность от центра города;
- 3 – обеспеченность общественным транспортом;
- 4 – цена жилья;
- 5 – возможность рассрочки платежа.

Исходные данные представить в виде таблицы (таблица 1).

Таблица 1 – Исходные данные

Альтернатива	Эксперт					
	1	2	...		...	N
1 – комфортность						
2 – удаленность от центра города						
3 – обеспеченность общественным транспортом						
4 – цена жилья						
5 – возможность рассрочки платежа						

7 Земельное законодательство

Вопросы для обсуждения.

- 1 Виды и категории земель в РБ.
- 2 Какие существуют виды прав на земельные участки?
- 3 Что означает понятие «земельные отношения»?
- 4 Каков минимальный срок предоставления в аренду земельного участка для ведения сельского хозяйства?
- 5 Какие органы (организации) являются арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности?
- 6 Какие ограничения предусмотрены при отчуждении земельных участков, предоставленных в частную собственность для коллективного садоводства, в пригородных зонах г. Минска и областных центров?

Задание 1

Ответьте на вопросы теста.

- 1 Раздел земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений) до завершения их строительства:
 - а) допускается;
 - б) не допускается.
- 2 Срок аренды земельного участка не должен превышать:
 - а) десяти лет;
 - б) двадцати пяти лет;
 - в) девяноста девяти лет.
- 3 В случае недостижения соглашения об установлении и (или) условиях земельного сервитута спор разрешается:
 - а) местным исполнительным комитетом по заявлению заинтересованного лица;
 - б) судом по иску заинтересованного лица.
- 4 Ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, при переходе права на этот земельный участок к другому лицу:
 - а) сохраняются;
 - б) прекращают действие.
- 5 Прекращение права аренды земельного участка:
 - а) влечет за собой прекращение права субаренды этого земельного участка, если иное не установлено договором аренды;
 - б) не влечет за собой прекращение права субаренды этого земельного участка, если иное не установлено договором аренды.

Задание 2

Оцените состав, структуру и динамику земельных ресурсов Республики Беларусь (таблица 2).

Таблица 2 – Земельные ресурсы Республики Беларусь на 1 января

В тысячах гектар

Наименование показателя	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Площадь земель	20 760	20 760	20 760	20 760	20 760	20 761	20 763	20 763	20 763
В том числе:									
сельскохозяйственных земель	8 582	8 540	8 502	8 460	8 391	8 284	8 176	8 097	8 036
лесных земель	8 742	8 769	8 774	8 791	8 814	8 865	8 935	9 007	9 029
земель под болотами и поверхностными водными объектами	1 286	1 271	1 273	1 274	1 265	1 246	1 222	1 196	1 190
прочих земель	2 150	2 180	2 212	2 235	2 291	2 366	2 430	2 464	2 507

Методические указания к заданию 2

Для характеристики динамики изменения уровней временного ряда используются следующие показатели, формулы расчета которых приведены в таблице 3.

Таблица 3 – Показатели динамики уровней ряда

Показатель	Формула
Абсолютный прирост базисный	$АПБ_{(t)} = Y_{(t)} - Y_{(1)}$
Абсолютный прирост цепной	$АПЦ_{(t)} = Y_{(t)} - Y_{(t-1)}$
Базисный темп роста	$ТРб_{(t)} = Y_{(t)} / Y_{(1)} \cdot 100$
Цепной коэффициент роста	$ТРц_{(t)} = Y_{(t)} / Y_{(t-1)} \cdot 100$
Базисный коэффициент прироста	$БКП_{(t)} = (Y_{(t)} - Y_{(1)}) / Y_{(1)}$
Темп прироста	$ТП_{(t)} = ТР_{(t)} - 100 \%$

Структура земельных ресурсов определяется по формуле

$$Y_i = \frac{Z_i}{Z_{\text{общ}}} \cdot 100, \quad (4)$$

где Z_i – площадь i -го земельного ресурса;

$Z_{\text{общ}}$ – общая площадь земель.

8 Отдельные вопросы правового регулирования недвижимости

Вопросы для обсуждения.

- 1 Каким требованиям должно отвечать лицо, претендующее на должность регистратора?
- 2 Что означает понятие «государственная регистрация недвижимого имущества»?
- 3 Каков общий порядок совершения регистрационных действий?
- 4 Что такое ипотека?
- 5 При каких условиях имущество, находящееся в совместной собственности, может быть передано в ипотеку?

Задание 1

Ответьте на вопросы теста.

- 1 Регистратор обязан проходить аттестацию:
 - а) перед назначением на должность;
 - б) не менее чем один раз в три года;
 - в) не менее чем один раз в пять лет.
- 2 Регистрационные книги, регистрационные дела, кадастровые карты и журналы регистрации заявлений подлежат:
 - а) постоянному хранению;
 - б) хранению в течение десяти лет.
- 3 Если предметом сделки являются несколько объектов недвижимого имущества, в отношении такой сделки осуществляется:
 - а) одна государственная регистрация;
 - б) регистрация сделки по каждому объекту недвижимого имущества в отдельности.
- 4 Участки недр, водные объекты, леса:
 - а) могут быть предметом ипотеки;
 - б) не могут быть предметом ипотеки.
- 5 При нарушении залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности имущества, являющегося предметом ипотеки, создающем угрозу утраты (гибели) или повреждения этого имущества, либо по его страхованию или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке сохранности этого имущества залогодержатель вправе:
 - а) потребовать досрочного расторжения договора об ипотеке;
 - б) потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Задание 2

Решите кроссворд.

По горизонтали.

- 1 Совокупность вещей (имущество), принадлежащих определенному субъекту с правом пользования, владения и распоряжения ими.

5 Вид коммерческой недвижимости.

7 Процесс разгосударствления собственности и передача ее в собственность юридическим и физическим лицам на основе выкупа, а также безвозмездно.

9 Профессионал, законно осуществляющий сделки с объектами недвижимости.

10 Юридическое лицо, которое выполняет для застройщика строительство объектов к оговоренному сроку за оплату на основании договора подряда.

13 Инженерно-строительные объекты, предназначенные для выполнения технических функций, а также для обслуживания людей.

16 Признак искусственной постройки.

17 Возможность эксплуатации на основе закона хозяйственного или иного использования объекта недвижимости путем извлечения из него полезных свойств.

20 Здания, предназначенные для постоянного проживания.

22 Всякий регулярно получаемый доход с земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности.

23 Один из субъектов рынка недвижимости.

24 Неотъемлемое право каждого человека, охраняемое законом.

25 Форма собственности.

По вертикали.

1 Действие, направленное на установление, изменение или прекращение правоотношений юридических или физических лиц.

2 Признак искусственной постройки.

4 Имущество или другие ценности, служащие обеспечением займа.

6 Агентства недвижимости, организации, профессионально занимающиеся разрешенными законодательством операциями с объектами недвижимости.

8 Финансовая организация, проводящая, хранящая, предоставляющая, обменивающая денежные средства и производящая обращение денег и ценных бумаг.

11 Земля и материальная собственность, находящаяся на ней.

12 Основанное на договоре срочное и возмездное владение и пользование имуществом.

14 Объект продажи, на котором находится недвижимое имущество.

15 Объект недвижимости, предназначенный для проживания.

18 Имущественное отношение, основанное на законе, возможность иметь у себя данный объект недвижимости.

19 Количество категорий земельного фонда РБ.

21 Самостоятельный хозяйствующий субъект с правами юридического лица, который на основе использования закрепленного за ним имущества производит и реализует продукцию, выполняет работы и оказывает услуги.

Список литературы

- 1 **Абдрахманов, В. Г.** Элементы вариационного исчисления и оптимального управления. Теория, задачи, индивидуальные задания : учеб. пособие / В. Г. Абдрахманов, А. В. Рабчук. – 2-е изд., испр. – СПб. ; М. ; Краснодар : Лань, 2021. – 112 с.
- 2 **Воробьев, А. В.** Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учеб. пособие / А. В. Воробьев, А. Д. Ахмедов. – Волгоград : Волгоград. ГАУ, 2020. – 140 с.
- 3 Гражданский кодекс Республики Беларусь: 7 дек. 1998 г. // КонсультантПлюс. Беларусь : информ.-поисковая система (дата обращения: 12.09.2024).
- 4 Жилищный кодекс Республики Беларусь : 28 авг. 2012 г. № 428-3 // ЭТАЛОН: информ.-поисковая система (дата обращения: 12.09.2024).
- 5 **Мисник, Г. А.** Актуальные проблемы правового регулирования в сфере недвижимости : учеб. пособие / Г. А. Мисник, А. Н. Лузина. – М. : РГУП, 2022. – 96 с.
- 6 О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. // КонсультантПлюс. Беларусь : информ.-поисковая система (дата обращения: 12.09.2024).
- 7 **Шанюкевич, В. А.** Правовое регулирование недвижимости : пособие для студентов дневной и заочной форм обучения по специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / В. А. Шанюкевич; под общ. ред. А. В. Шанюкевич. – Минск : БНТУ, 2016. – 148 с.
- 8 **Савельева, Е. А.** Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / Е. А. Савельева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Вузовский учебник ; ИНФРА-М, 2024. – 447 с.