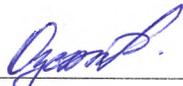




Составители рабочей программы

к.э.н, доц.

  
(подпись)

Оздоева З. Х. /  
(Ф. И. О.)

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры \_\_\_\_\_

Протокол заседания № 8 от « 03 » апреля 2018 г.

Заведующий кафедрой

  
(подпись)

Цурова Л.А. /  
(Ф. И. О.)

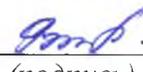
Рабочая программа одобрена учебно-методическим советом

финансово-экономического

\_\_\_\_\_ факультета

Протокол заседания № 8 от « 05 » апреля 2018г.

Председатель учебно-методического совета

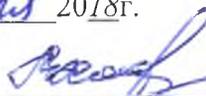
  
(подпись)

Яндиева М.С. /  
(Ф. И. О.)

Рабочая программа одобрена учебно-методическим советом Агроинженерного факультета

Протокол заседания № 8 от « 10 » апреля 2018г.

Председатель учебно-методического совета

  
(подпись)

Хашегульгова М.А. /  
(Ф. И. О.)

Программа рассмотрена на заседании Учебно-методического совета университета

протокол № 8 от « 25 » апреля 2018г.

Председатель Учебно-методического совета университета

  
(подпись)

Хашагульгов Ш.Б. /  
(Ф. И. О.)

## Содержание

1. Цели и задачи освоения дисциплины.....	4
2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения ОПОП .....	4
3. Место дисциплины в структуре ОПОП .....	4
4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам занятий) и на самостоятельную работу обучающихся .....	5
4.1. Объем дисциплины по видам учебных занятий (в часах).....	5
5. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий .....	6
5.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах).....	6
5.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам).....	10
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине .....	26
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	16
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины.....	16
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), необходимых для освоения дисциплины.....	17
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.....	17
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем.....	18
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	18
13. Иные сведения и (или) материалы.....	19
13.1. Перечень образовательных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплины.....	19
13.2. Формы организации самостоятельной работы обучающихся.....	19
Приложение (Фонд оценочных средств).....	21

## 1. Цели и задачи освоения дисциплины

Цели преподавания «Операции с недвижимостью и страхование» обучить студентов основным понятиям и практическим навыкам при совершении операций с объектами недвижимости и их страховании.

### Цель реализуется через задачи дисциплины

Знать основные понятия гражданского права о:

- праве собственности и вещных правах на недвижимое имущество;
- объекте и субъекте правоотношений с недвижимостью;
- общие положения о сделках с недвижимостью и их государственной регистрации;
- знать экономическую сущность страхования, основные страховые риски и виды страхования;

уметь оценить правильность управленческих решений, связанных со страхованием и сделками с недвижимостью

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения ОПОП

В результате освоения ОПОП обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине:

Коды компетенции	Результаты освоения ОПОП Содержание компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК-6	способность осуществлять и организовывать техническую эксплуатацию зданий, сооружений, объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивать надежность, безопасность и эффективность их работы	<b>знать:</b> - научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений <b>уметь:</b> - осуществлять и организовывать техническую эксплуатацию зданий, сооружений, объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивать эффективность и безопасность ее работы <b>владеть:</b> - технологией, методами доводки, освоения технологических процессов строительного производства, эксплуатации и обслуживания жилых зданий
ПК-13	знанием научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности	<b>Знать:</b> - научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыта по риэлтерской деятельности <b>уметь:</b> - анализировать научно-техническую информацию <b>владеть:</b> - передовыми методами работы риэлтерского агентства

## 3. МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

«Операции с недвижимостью и страхование» является дисциплиной профиля «Экспертиза и управление недвижимостью» (вариативная часть профессионального цикла федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению 08. 03.01. «Стоительство»). Б1.В.ОД.6.3

В результате изучения курса студент должен:

- обладать навыками самостоятельного анализа нормативно-правовой литературы
- знать Конституцию РФ и основы гражданского законодательства
- иметь представление о семейном, земельном и жилищном законодательстве РФ

-знать историю России середины 90-х годов, в которые формировалось современное гражданское законодательство

-иметь представление об истории Западной Европы и США XVII-XX веков

*Требования к «входным» знаниям, умениям и готовностям студента, необходимые при освоении дисциплины, приобретенным в результате освоения предшествующих дисциплин.*

Для качественного усвоения дисциплины студент должен:

- знать: геодезию, строительные материалы, строительные конструкции и элементы зданий и сооружений.

- уметь: применять виды и свойства строительных конструкций и материалов.

Дисциплина «Операции с недвижимостью и страхование» является базовой для изучения следующих дисциплин: «Управление проектом», «Управление рисками» и написания выпускной квалификационной работы.

Дисциплина изучается на четвертом курсе седьмого семестра.

#### **4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Общая трудоемкость (объем) дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 академических часов.

##### **4.1. Объем дисциплины по видам учебных занятий (в часах)**

№	Объем дисциплины	Всего часов	
		Очная форма обучения	Заочная форма обучения
		7 семестр	7 семестр
1.	Общая трудоемкость дисциплины	108	108
2.	Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) (всего)	54	8
3.	Аудиторная работа (всего):	54	8
	в том числе в интерак. форме	12	
3.1	Лекции	18	8
	в том числе:		
	интерактивная работа	8	
3.2	семинары, практические занятия	34	
	в том числе:		
	интерактивная работа	4	-
3.3.	КСР	2	2
4.	Внеаудиторная работа (всего):		
4.1	в том числе, индивидуальная работа обучающихся с преподавателем:	-	
4.2	курсовое проектирование	-	
4.3	групповая, индивидуальная консультация и иные виды учебной деятельности, предусматривающие групповую или индивидуальную работу обучающихся с преподавателем	-	

4.4	творческая работа (эссе)	-	
5.	Самостоятельная работа обучающихся (всего)	54	96
6	Контроль		4
7.	Вид промежуточной аттестации обучающегося (зачет / зачет)	Зачет	Зачет

**5. Содержание дисциплины, структурированное по разделам (темам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий**

**5.1 Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий  
(в академических часах)  
для очной формы обучения**

№	Раздел дисциплины	Общая трудоемкость (ч.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость в часах			Формы текущего контроля успеваемости
			Аудиторные учебные занятия		Самостоятельная работа обучающихся	
			лекции	сем./практ		
Всего						
1.	<b>Лекция 1.</b> Понятие недвижимого имущества и особенности сделок с ним	8	2	4	2	устный опрос, реферат, тесты
2	<b>Лекция 2.</b> Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	9	3	2	4	устный опрос, реферат, тесты, кейс-задание
3	<b>Лекция 3.</b> Договор купли-продажи земельного участка	7	1	2	4	устный опрос, тесты
4	<b>Лекция 4.</b> Договор купли-продажи недвижимого имущества зданий, сооружений, нежилых помещений)	7	1	2	4	устный опрос, тесты, кейс-задание
5	<b>Лекция 5.</b> Договор купли-продажи предприятия	7	1	2	4	устный опрос, реферат, тесты
6	<b>Лекция 6.</b> Особенности договора купли-продажи жилых помещений	10	2	4	4	устный опрос, реферат, тесты, кейс-задание
7	<b>Лекция 7.</b> Договоры	7	1	2	4	устный

	участия в долевом строительстве объектов недвижимости					опрос, реферат, тесты
8	<b>Лекция 8.</b> Договоры дарения и мены жилых помещений и иной недвижимости	9	1	4	4	устный опрос, реферат, тесты
9	<b>Лекция 9.</b> Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением как основания отчуждения жилых (нежилых) помещений	7	1	2	4	устный опрос, реферат, тесты, кейс-задание
10	<b>Лекция 10.</b> Договор аренды земельного участка	7	1	2	4	устный опрос, реферат, тесты
11	<b>Лекция 11.</b> Договоры аренды зданий и сооружений	7	1	2	4	устный опрос, реферат, тесты, кейс-задание
12	<b>Лекция 12.</b> Договор аренды предприятия	7	1	2	4	устный опрос, реферат, тесты
13	<b>Лекция 13.</b> Договор найма жилого помещения	7	1	2	4	устный опрос, реферат, тесты
14	<b>Лекция 14.</b> Договор о залоге недвижимого имущества	7	1	2	4	устный опрос, реферат, тесты, кейс-задание
15	Итого	106	18	34	54	
16	Контроль	2				Зачет
17	Всего	108	18	34	54	

**для заочной формы обучения**

№	Раздел дисциплины	Общая трудоемкость (ч.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость в часах		Формы текущего контроля успеваемости
			Аудиторные учебные занятия		
			лекции	сем./практ	
		Всего		Самостоятельная	

					<b>работа обучаю щихся</b>	
1.	<b>Лекция 1.</b> Понятие недвижимого имущества и особенности сделок с ним	9	1	-	8	устный опрос, реферат, тесты
2	<b>Лекция 2.</b> Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	9	1		8	устный опрос, реферат, тесты, кейс-задание
3	<b>Лекция 3.</b> Договор купли-продажи земельного участка	9	1	-	8	устный опрос, тесты
4	<b>Лекция 4.</b> Договор купли-продажи недвижимого имущества зданий, сооружений, нежилых помещений)	9	1		8	устный опрос, тесты, кейс-задание
5	<b>Лекция 5.</b> Договор купли-продажи предприятия	6	-	-	6	устный опрос, реферат, тесты
6	<b>Лекция 6.</b> Особенности договора купли-продажи жилых помещений	6	-		6	устный опрос, реферат, тесты, кейс-задание
7	<b>Лекция 7.</b> Договоры участия в долевом строительстве объектов недвижимости	6	-	-	6	устный опрос, реферат, тесты
8	<b>Лекция 8.</b> Договоры дарения и мены жилых помещений и иной недвижимости	9	1		8	устный опрос, реферат, тесты
9	<b>Лекция 9.</b> Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением как основания отчуждения жилых (нежилых) помещений	6	-	-	6	устный опрос, реферат, тесты, кейс-задание
10	<b>Лекция 10.</b> Договор аренды земельного участка	8	-		8	устный опрос, реферат, тесты
11	<b>Лекция 11.</b> Договоры аренды зданий и	7	1	-	6	устный опрос,

	сооружений					реферат, тесты, кейс- задание
12	<b>Лекция 12.</b> Договор аренды предприятия	6	-		6	устный опрос, реферат, тесты
13	<b>Лекция 13.</b> Договор найма жилого помещения	7	1	-	6	устный опрос, реферат, тесты
14	<b>Лекция 14.</b> Договор о залоге недвижимого имущества	7	1		6	устный опрос, реферат, тесты, кейс- задание
15	Итого	104	8	-	96	
16	Контроль	4				Зачет
17	Всего	108	8	-	96	

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

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание дисциплины
1.	<b>Раздел 1. Основы понятия и особенности сделок с недвижимостью</b>	
	<b>Содержание лекционного курса</b>	
1.1.	<b>Тема 1. Понятие недвижимого имущества и сделок с ним.</b>	<p>Понятие и виды недвижимого имущества как объектов гражданских прав. Особенности правового режима недвижимого имущества.</p> <p>Здания и сооружения как объекты недвижимости.</p> <p>Жилые помещения как вид недвижимого имущества. Понятие и виды жилых помещений. Признаки, отличающие жилое помещение от нежилого. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Жилищный фонд. Нежилые помещения. Понятие нежилых помещений и условия отнесения их к недвижимому имуществу.</p> <p>Предприятие как особый вид недвижимого имущества. Состав предприятия, предприятия, их влияние на стоимость предприятия. Часть предприятия как объект недвижимости. Объекты незавершенного строительства: понятие и условия распространения на них правового режима недвижимого имущества.</p> <p>Виды сделок с недвижимым имуществом и их особенности. Существенные условия сделок с недвижимостью. Форма сделок с недвижимостью и последствия её несоблюдения.</p>

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание дисциплины
1.2	<b>Тема 2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним</b>	<p>Понятие, значение и цели государственной регистрации. Объекты государственной регистрации. Разграничение государственной регистрации прав, перехода прав и государственной регистрации сделок. Понятие и виды прав на недвижимое имущества и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации.</p> <p>Органы в системе государственной регистрации и порядок регистрации. Особенности регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество.</p> <p>Государственная регистрация сделок с недвижимостью и государственная регистрация перехода прав на недвижимое имущество. Сроки регистрации. Основания для отказа в регистрации. Перечень документов, необходимых для регистрации. Открытость сведений о государственной регистрации и её пределы. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Особенности государственной регистрации прав на отдельные виды недвижимого имущества.</p> <p>Основания и объем ответственности регистрирующих органов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>
<b>Темы практических/семинарских занятий</b>		
	<b>Семинар 1, 2.</b>	<p>Балабанов, И. Т. Страхование. Организация. Структура. Практика / И.Т. Балабанов, А.И. Балабанов. — М.: Питер, 2016. — 256 с.</p> <p>Селипов Е. Н. Мировая практика регулирования страховой системы: уроки для России / Страховое ревю, 2014, №10, 21 с.</p> <p>Сплетунов Ю. А., Дюжиков Е. Ф. Страхование: Учебное пособие. М.: ИНФРА - М, 2012. 312 с.</p> <p>Шахов В. В. Страхование: Учебник для вузов. М.: Страховой полис, ЮНИТИ, 2014. 328 с.</p> <p>Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 4-е изд., испр / А.Н. Асаул. — М.: АНО ИПЭВ, 2014. 432 с.</p> <p>Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.</p> <p>Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.</p> <p>Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. Т.1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды:</p>

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание дисциплины
		<p>Учебник. 8-е изд., пер. и доп. / В.А. Горемыкин. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 472 с.</p> <p>Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. т.2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью: Учебник. 8-е изд., пер. и доп. / В.А. Горемыкин. — Люберцы: Юрайт, 2015. — 537 с.</p>
<b>2</b>	<b>Раздел 2. Особенности заключения договоров с объектами недвижимости</b>	
2.1	<b>Тема 3. Договор купли-продажи земельного участка</b>	<p>Понятие, особенности субъектного состава и предмет договора. Ограничения в распоряжении земельными участками. Понятие и юридическое значение кадастрового учета. Форма договора. Государственная регистрация перехода прав.</p> <p>Условия и порядок купли-продажи земельного участка. Ответственность продавца за предоставление покупателю заведомо ложных сведений об обременениях земельного участка и иных фактах, заведомо влияющих на формирование воли покупателя на приобретение земельного участка.</p> <p>Особенности договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Особенности купли-продажи земельного участка на торгах, проводимых в форме конкурса или аукциона</p>
2.2	<b>Тема 4. Договор купли-продажи недвижимого имущества (зданий, сооружений, нежилых помещений)</b>	<p>Понятие, субъектный состав и существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества. Форма и государственная регистрация перехода прав по договору купли-продажи недвижимости. Исполнение договора купли-продажи недвижимости. Передаточный акт. Момент возникновения права собственности на недвижимое имущество у приобретателя по договору. Особенности ответственности сторон по договору.</p> <p>Правовой режим земельного участка при продаже недвижимости и правовой режим недвижимости при продаже земельного участка, на котором она находится. Коллизии гражданского и земельного законодательства и пути их преодоления.</p> <p>Особенности правового регулирования купли-продажи земельных участков.</p> <p>Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество.</p> <p>Договор мены недвижимости. Проблема реализации преимущественного права покупки при мене доли в праве долевой собственности на недвижимость</p>

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание дисциплины
2.3	<p><b>Тема 6. Особенности договора купли-продажи жилых помещений</b></p>	<p>Понятие жилых помещений и обусловленность особенностей правового регулирования сделок по их отчуждению. Особенности права собственности на жилые помещения. Содержание и пределы правомочия распоряжения собственником жилым помещением. Юридическое значение цели сделок с жилыми помещениями.</p> <p>Форма и государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения. Разграничение государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения и перехода права на жилое помещение к покупателю. Возможность расторжения договора по обоюдному согласию сторон.</p> <p>Защита прав и интересов несовершеннолетних собственников жилых помещений, а также несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных членов семьи собственника, проживающих в отчуждаемом жилом помещении или сохраняющих право постоянного пользования отчуждаемым жилым помещением. Правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его продажи. Правовое положение членов семьи и бывших членов семьи собственника в связи с продажей жилого помещения.</p> <p>Выкуп жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.</p> <p>Проблемы, возникающие при продаже доли в праве общей собственности на жилое помещение.</p> <p>Правовое положение риэлторских фирм при заключении сделок купли-продажи жилых помещений. Проблема задатка при продаже жилья.</p> <p>Исполнение договора купли-продажи жилого помещения. Сохранение обременений жилого помещения.</p>
2.4	<p><b>Тема 7. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости</b></p>	<p>Понятие, субъектный состав и форма договора. Источники правового регулирования. Отграничение данного договора от участия граждан в жилищных строительных кооперативах. Застройщик как сторона в договоре. Предмет договора. План создаваемого объекта недвижимости, его юридическое значение.</p> <p>Права и обязанности сторон. Условия привлечения застройщиком денежных средств граждан-инвесторов. Существенные условия договора. Требования, предъявляемые к качеству возводимого объекта. Передача выстроенного объекта. Право участника долевого строительства на односторонний отказ от договора.</p> <p>Ответственность сторон по договору. Возмещение убытков и неустойка. Вид неустойки по соотношению со взыскиваемыми убытками. Защита законом «слабой» стороны в договоре.</p> <p>Обеспечение исполнения обязательств застройщиком. Залог</p>

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание дисциплины
		имущества в силу закона. Обращение взыскания на предмет залога
2.5	<b>Тема 8. Договоры дарения и мены жилых помещений и иной недвижимости</b>	<p>Понятие, специфические особенности и предмет договора дарения. Форма и государственная регистрация договора дарения недвижимости. Особенности субъектного состава договора дарения недвижимости. Права и обязанности по договору дарения.</p> <p>Основания ограничения и запрещения дарения. Возможность и порядок отмены дарения.</p> <p>Дарение жилого помещения или иного недвижимого имущества в общепользовательных целях (пожертвование).</p> <p>Права членов семьи собственника жилого помещения в случае отчуждения им этого помещения по договору дарения.</p> <p>Договор мены жилыми помещениями и иной недвижимостью. Соотношение его с договором купли-продажи. Условия договора.</p>
2.6	<b>Тема 9. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением как основания отчуждения жилых (нежилых) помещений</b>	<p>Понятие и особенности договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением, предметом которых является недвижимое имущество. Субъектный состав договоров. Форма и государственная регистрация договоров.</p> <p>Обременение рентой недвижимого имущества. Обеспечение выплаты ренты.</p> <p>Особенности постоянной и пожизненной ренты. Выкуп постоянной ренты. Ответственность по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением. Основания и последствия расторжения договоров по требованию одной из сторон. Иные основания прекращения договоров.</p>
2.7	<b>Тема 10. Договор аренды земельного участка</b>	<p>Понятие, виды и субъектный состав договора. Предмет договора. Срок в договоре. Форма договора.</p> <p>Заключение договора аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендатора.</p> <p>Права и обязанности сторон. Субаренда. Передача земельного участка в аренду для государственных и муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ. Преимущественное право арендатора на покупку арендованного земельного участка. Арендная плата. Особенности прекращения договора аренды земельного участка.</p> <p>Особенности договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Особенности заключения договора аренды земельного участка на торгах.</p> <p>Ответственность по договору аренды земельного участка. Порядок и способы защиты прав и охраняемых законом интересов арендаторов земельных участков.</p>

<b>№</b>	<b>Наименование раздела дисциплины</b>	<b>Содержание дисциплины</b>
2.8	<b>Тема 11. Договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений</b>	<p>Понятие и виды договоров аренды и договоров аренды отдельных видов имущества. Понятие и стороны договора аренды зданий и сооружений. Субъектный состав договора. Условия договора. Предмет договора. Арендная плата. Виды и размер арендной платы. Срок договора. Последствия истечения срока действия договора.</p> <p>Форма договора аренды зданий и сооружений. Государственная регистрация договора. Порядок передачи арендатору здания или сооружения.</p> <p>Права и обязанности сторон по договору. Распределение обязанностей по ремонту арендованного здания, сооружения. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения. Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при продаже последнего. Субаренда. Правила заключения договора субаренды. Перенаем здания, сооружения. Отличие перенайма от субаренды.</p> <p>Ответственность сторон по договору. Основания и порядок прекращения договора аренды здания или сооружения. Досрочное прекращение договора. Судьба улучшений арендованного здания, сооружения, произведенных арендатором. Преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок.</p>
2.9	<b>Тема 12. Договор аренды предприятия.</b>	<p>Понятие, субъектный состав и существенные условия договора аренды предприятия. Форма и государственная регистрация договора. Предмет договора. Права кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, при аренде предприятия. Ответственность арендодателя и арендатора по долгам, включенным в состав арендованного предприятия.</p> <p>Порядок передачи арендованного предприятия арендатору. Права и обязанности сторон по договору аренды предприятия. Возмещение арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества. Порядок возврата арендованного предприятия арендодателю. Особенности применения к договору аренды предприятия правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора аренды.</p>
2.10	<b>Тема 13. Договор найма жилого помещения</b>	<p>Понятие и виды договора найма жилого помещения. Договор социального и "коммерческого" найма жилого помещения. Форма договора и последствия её несоблюдения. Предмет договора. Срок договора и его юридическое значение в договоре «коммерческого» найма жилого помещения.</p> <p>Субъектный состав договора. Права граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Порядок их вселения. Правовое положение временных жильцов и</p>

№	Наименование раздела дисциплины	Содержание дисциплины
		<p>поднаимателей.</p> <p>Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения. Наемная плата. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок по долгосрочному договору найма. Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения.</p> <p>Правовое положение бывших членов семьи собственника жилого помещения.</p> <p>Основания и порядок расторжения договора найма жилого помещения.</p>
2.11	<p><b>Тема 14. Договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке)</b></p>	<p>Понятие и предмет договора о залоге недвижимого имущества. Источники правового регулирования договора. Предмет договора. Форма договора и последствия её несоблюдения. Государственная регистрация ипотеки.</p> <p>Особенности заключения договора об ипотеке. Существенные условия договора. Закладная как вид ценных бумаг. Содержание закладной. Осуществление прав по закладной.</p> <p>Права и обязанности сторон по договору. Обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке. Порядок отчуждения заложенного имущества. Последующая ипотека. Уступка прав по договору об ипотеке. Передача и залог закладной.</p> <p>Основания и порядок обращения взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание. Порядок проведения публичных торгов. Продажа заложенного имущества на аукционе.</p> <p>Особенности ипотеки земельных участков. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.</p>
	<p><b>Темы практических/семинарских занятий</b></p>	
	<p><b>Семинар 3,4,5,6,7,8,9</b></p>	<p>Закон Российской Федерации: «Об организации страхового дела в РФ» от 27.11.92 г. №4015-1 (в редакции от 03.08.2018).</p> <p>Страхование. — М.: Лениздат, 2017. — 256 с.</p> <p>Страховое право России. — Москва: Наука, 2016. — 352 с.</p> <p>Роик, Валентин Экономика, финансы и право социального страхования. Институты и страховые механизмы / Валентин Роик. — М.: Альпина Паблишер, 2017. — 258 с.</p> <p>Роик, В. Д. Социальное страхование в меняющемся мире. Каким будет выбор России? / В.Д. Роик. — Москва: СИНТЕГ, 2015. — 352 с.</p> <p>Навигатор страхового агента. Выпуск 2. — М.: Деловой формат, 2016. — 434 с.</p>

## **6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

Помимо рекомендованной основной и дополнительной литературы, в процессе самостоятельной работы студенты могут пользоваться следующими методическими материалами:

1. Лекции по дисциплине Операции с недвижимостью и страхование.
2. Словарь терминов и персоналий по дисциплине Операции с недвижимостью и страхование.

Методические материалы в виде электронных ресурсов находятся в открытом доступе в электронной библиотеке университета.

## **7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине представлен в приложении**

## **8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

### **а) основная учебная литература:**

1. Страхование. — М.: Лениздат, 2017. — 256 с.
2. Страхование в России. — Москва: Наука, 2016. — 352 с.
3. Роик, Валентин Экономика, финансы и право социального страхования. Институты и страховые механизмы / Валентин Роик. — М.: Альпина Паблишер, 2017. — 258 с.
4. Роик, В. Д. Социальное страхование в меняющемся мире. Каким будет выбор России? / В.Д. Роик. — Москва: СИНТЕГ, 2015. — 352 с.
5. Никулина, Н. Н. Страховой маркетинг / Н.Н. Никулина, Л.Ф. Суходоева, Н.Д. Эриашвили. — М.: Юнити-Дана, 2016. — 504 с.
6. Ахвледиани, Ю. Т. Страхование внешнеэкономической деятельности / Ю.Т. Ахвледиани. — М.: Юнити-Дана, 2016. — 256 с.
7. Балабанов, И. Т. Страхование. Организация. Структура. Практика / И.Т. Балабанов, А.И. Балабанов. — М.: Питер, 2016. — 256 с.
8. Селипов Е. Н. Мировая практика регулирования страховой системы: уроки для России / Страхование ревю, 2014, №10, 21 с.
9. 20. Сплетухов Ю. А., Дюжиков Е. Ф. Страхование: Учебное пособие. М.: ИНФРА - М, 2012. 312 с.
10. Шахов В. В. Страхование: Учебник для вузов. М.: Страховой полис, ЮНИТИ, 2014. 328 с.

### **б) дополнительная литература:**

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 4-е изд., испр / А.Н. Асаул. — М.: АНО ИПЭВ, 2014. — 432 с.
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.

3. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.
4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. Т.1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник. 8-е изд., пер. и доп. / В.А. Горемыкин. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 472 с.
5. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. т.2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью: Учебник. 8-е изд., пер. и доп. / В.А. Горемыкин. — Люберцы: Юрайт, 2015. — 537 с.
6. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. — М.: Юрайт, 2012. — 926 с.
7. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2007. — 240 с.
8. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: Учебник для студентов учреждений высшего экономического образования / С.Н. Максимов. — М.: ИЦ Академия, 2010. — 320 с.
9. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 402 с.

### **Нормативная документация**

Конституция РФ  
 Гражданский кодекс РФ  
 Закон РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27 ноября 1992 г. с последующими изменениями и дополнениями.

### **9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины**

1. Всероссийский Союз Страховщиков [www.ins-union.ru](http://www.ins-union.ru)
2. Общество страхователей [www.insur.ru](http://www.insur.ru)
3. РАСОВТ [www.rasovt.ru](http://www.rasovt.ru)
4. ABNews - Страхование [www.abnews.ru](http://www.abnews.ru)
5. РИНТИ - Страхование [www.rinti.ru](http://www.rinti.ru)
6. ПРАЙМ-ТАСС - Страхование [www.prime-tass.ru](http://www.prime-tass.ru)
7. Эксперт-РА [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)
8. Газета.Ru [www.gazeta.ru](http://www.gazeta.ru)
9. РосБизнесКонсалтинг - Страхование [www.rbc.ru/insurance/](http://www.rbc.ru/insurance/)

### **10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Практические (семинарские) занятия позволяют более детально проработать наиболее важные темы курса. Целью практических (семинарских) занятий является контроль за степенью усвоения пройденного материала, ходом выполнения студентами самостоятельной работы и рассмотрение наиболее сложных и спорных вопросов в рамках темы занятия. Практические занятия предполагают активную работу обучающихся с целью формирования и развития профессиональных навыков студентов, навыков исследовательской работы и творческого подхода к решению поставленных задач. Самостоятельная работа студентов включает следующие виды: подготовку к практическим (семинарским) занятиям в соответствии с вопросами, представленными в рабочей программе дисциплины, изучение

информационными ресурсами (сайтами), изучение учебного материала, отнесенного к самостоятельному освоению, выполнение домашних заданий, выполнение расчетных заданий.

При обучении на заочной форме большее количество часов отведено учебным планом на самостоятельное изучение материала. Студент должен посетить установочные лекции, на которых излагается цель, задачи и содержание курса, выдается задание на контрольную работу, приводятся рекомендации и критерии оценивания. В ходе лекционных занятий раскрываются базовые вопросы в рамках дисциплины. Обозначаются ключевые аспекты тем, а также делаются акценты на наиболее сложные и важные положения изучаемого материала. Материалы лекций являются опорной основой практическим (семинарским) занятиям и выполнения заданий самостоятельной и контрольной работ, а также к промежуточной аттестации по дисциплине. Для развития основных знаний умений и навыков лекционный курс состоит из традиционных лекций и лекций-дискуссий.

Семинарские занятия полностью соответствуют тематическому плану и содержанию курса. В рамках подготовки к семинарским занятиям бакалавры должны самостоятельно работать с монографиями, нормативной, правовой, статистической, учебной, периодической и специальной литературой. Указанная работа подлежит контролю и оценке со стороны преподавателя на занятиях.

Для закрепления знаний и овладения необходимыми компетенциями на семинарских занятиях реализуются тесты, вопросы для собеседования, на которые бакалавры должны самостоятельно подготовить ответы, пользуясь основной и дополнительной литературой. В списке основной литературы названы основные учебные пособия ведущих авторов по дисциплине «Операции с недвижимостью и страхование». В списке дополнительной литературы и Интернет-источниках рассматриваются наиболее актуальные и дискуссионные проблемы по каждой теме. Даже овладение таким небольшим объемом дополнительных сведений позволит каждому студенту активно участвовать в изучении дисциплины, постепенно овладевая необходимыми компетенциями.

Итоговой проверкой полученных знаний служит экзамен, проводимый в форме собеседования. Подготовка к зачету предполагает изучение конспектов лекций, рекомендуемой литературы и других источников, повторение материалов практических занятий.

#### **11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем:**

При изучении дисциплины «Операции с недвижимостью и страхование» используются в сочетании с традиционными формами (обсуждение) активные методы проведения учебных занятий с целью формирования и развития профессиональных навыков обучающихся:

- лекции, в том числе лекция-беседа;
  - семинарские занятия;
  - анализ практических ситуаций;
  - проводится аналитическая работа с использованием нормативно-правовых источников
- семинар-тренинг;
- групповые обсуждения.

#### **12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.**

№ п/п	Наименование
-------	--------------

1.	Специализированные залы для проведения лекций
2.	Специализированная мебель и оргсредства: аудитории и компьютерные классы, оборудованные посадочными местами
3.	Технические средства обучения: Персональные компьютеры
	Компьютерные проекторы; звуковые динамики; программные средства

### **13. Иные сведения и (или) материалы**

*(раздел может содержать иные материалы по желанию преподавателя: например, указывается перечень учебно-методических материалов, которые разработаны преподавателем; либо указывается перечень (список) образовательных технологий, если в учебном плане по данной дисциплине запланированы часы на учебные занятия в активных и (или) интерактивных формах обучения)*

#### **13.1. Перечень образовательных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине**

В соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки реализация компетентностного подхода предусматривает широкое использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий (компьютерных симуляций, деловых и ролевых игр, разбор конкретных ситуаций, психологические и иные тренинги) в сочетании с внеаудиторной работой с целью формирования и развития профессиональных навыков обучающихся. В рамках учебных курсов предусмотрены встречи с представителями российских и зарубежных компаний, государственных и общественных организаций, мастер-классы экспертов и специалистов.

#### **13.2. Формы организации самостоятельной работы обучающихся (темы, выносимые для самостоятельного изучения; вопросы для самоконтроля; типовые задания для самопроверки).**

##### **Самостоятельное изучение разделов дисциплины**

Формы самостоятельной работы студентов могут быть разнообразны. Однако обязательным является изучение соответствующих монографий, периодической литературы и статистических материалов, рекомендуемых преподавателями кафедры. Студенты должны в обязательном порядке изучать основные экономические периодические издания, делать сообщения об интересных статьях, дискуссионных вопросах. Виды самостоятельной работы разнообразны, наиболее часто применяемыми являются:

- 1 изучение базовых учебных изданий по курсу, учебных пособий, методической, законодательной, нормативной, периодической литературы;
- 2 подготовка докладов, сообщений по проблемам, предложенным преподавателем;
- 3 обзор законодательных, методических материалов, а для индивидуальной работы – обзоры периодической печати по определенным проблемам или статьям;
- 4 выполнение рефератов;
- 5 выполнение индивидуальных, групповых и коллективных заданий;

6 решение ситуационных задач.

**Вопросы для контроля самостоятельной работы обучающегося по отдельным разделам дисциплины:**

<b>Темы для самостоятельного изучения</b>	<b>Виды и содержание самостоятельной работы</b>
Правовой режим нежилых помещений.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (1ч.)
Здания и сооружения как объекты недвижимости.	- выполнение контрольной работы (1ч.) - проработка лекционного материала (1ч.)
Правовые особенности сделок с недвижимостью.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Правовой режим земельного участка и недвижимости под ним при продаже того или другого.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Продажа доли в праве собственности на недвижимое имущество.	- выполнение контрольной работы (1ч.) - проработка лекционного материала (1ч.)
Правовые особенности договора купли-продажи жилых помещений.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Правовой статус лиц, проживающих с собственником, при отчуждении им жилого помещения.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Предварительный договор купли-продажи жилого помещения и проблема задатка.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (1ч.)
Договор купли-продажи предприятия.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Правовые особенности договора купли-продажи земельных участков из земель С/Х назначения.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Договор дарения недвижимого имущества.	- выполнение контрольной работы (1ч.) - проработка лекционного материала (2ч.)
Содержание договора аренды недвижимого имущества.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Договор аренды предприятия.	- выполнение контрольной работы (1ч.) - проработка лекционного материала (1 ч.)
Договор аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендатора.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Договор «коммерческого» найма жилого помещения.	- выполнение контрольной работы (1ч.) - проработка лекционного материала (2ч.)
Ипотечное кредитование	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Закладная	- подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Особенности ипотеки земельных участков.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Особенности ипотеки жилых домов и квартир.	- проработка лекционного материала (1ч.) - подготовка рефератов и докладов (2ч.)
Итого	54 часов

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ИНГУШСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной работе  
\_\_\_\_\_ З.О.Батыгов  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**  
**Операции с недвижимостью и страхование**

(наименование дисциплины)

Основной профессиональной образовательной программы

\_\_\_\_\_ *академический бакалавриат* \_\_\_\_\_  
(академического (ой)/прикладного (ой) бакалавриата/магистратуры)

\_\_\_\_\_ **08.03.01 Строительство** \_\_\_\_\_  
(код и наименование направления подготовки/специальности)

**«Экспертиза и управление недвижимостью»**  
(наименование профиля подготовки (при наличии))

**Квалификация выпускника**

\_\_\_\_\_ бакалавр \_\_\_\_\_

**Форма обучения**

\_\_\_\_\_ очная, заочная \_\_\_\_\_

МАГАС, 2018 г.

7.1. Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине.....	23
7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы.....	23
7.2.1. Вопросы к зачету.....	23
7.2.2. Примерная тематика рефератов и докладов.....	27
7.2.3. Тесты по дисциплине .....	28
7.2.4. Вопросы для собеседования на практических занятиях.....	30
7.2.5. Задачи .....	30
7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.....	36
7.4. Краткий терминологический словарь.....	36

### **7.1. Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине**

№	Контролируемые разделы (темы) дисциплины (результаты по разделам)	Код контролируемой компетенции (или её части) / и ее формулировка – по желанию	Наименование оценочного средства
1.	Понятие недвижимого имущества и особенности сделок с ним	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
2.	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
3.	. Договор купли-продажи земельного участка	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
4.	Договор купли-продажи недвижимого имущества зданий, сооружений, нежилых помещений)	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
5.	Договор купли-продажи предприятия	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
6	Особенности договора купли-продажи жилых помещений	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
7	Договоры участия в долевом строительстве объектов недвижимости	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
8	Договоры дарения и мены жилых помещений и иной недвижимости	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
9	Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением как основания отчуждения жилых (нежилых) помещений	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
10.	Договор аренды земельного участка	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
11.	Договоры аренды зданий и сооружений	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
12	Договор аренды предприятия	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
13	Договор найма жилого помещения	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет
14	Договор о залоге недвижимого имущества	ПК-6, ПК-13	Тесты, реферат, зачет

### **7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы**

#### **7.2.1. Вопросы к зачету**

1. Понятие и виды недвижимого имущества.
2. Предприятие как вид недвижимого имущества.
3. Кондоминиумы: понятие и особенности правового режима.
4. Земельные участки как объекты гражданских прав.
5. Особенности правового режима жилых помещений как объектов гражданских прав.
6. Виды сделок с недвижимым имуществом и их правовые особенности.
7. Существенные условия сделок с недвижимым имуществом.
8. Форма сделок с недвижимым имуществом и последствия её несоблюдения.
9. Значение и цели государственной регистрации недвижимого имущества, перехода прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью.
10. Органы в системе государственной регистрации и порядок регистрации.
11. Особенности регистрации отдельных видов недвижимого имущества.
12. Основания отказа в регистрации.
13. Перечень документов, необходимых для регистрации.
14. Открытость сведений о государственной регистрации и её пределы.
15. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
16. Основания и объем ответственности учреждений юстиции при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
17. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в г.Омске и Омской области.
18. Понятие, субъектный состав и существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества.
19. Исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества. Передаточный акт.
20. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости.
21. Правовой режим земельного участка при продаже недвижимости и правовой режим недвижимости при продаже земельного участка.
22. Понятие предприятия и понятие договора купли-продажи предприятия. Определение состава и стоимости предприятия.
23. Заключение и форма договора купли-продажи предприятия. Государственная регистрация перехода права собственности на предприятие.
24. Юридическое значение и последствия уведомления кредиторов о продаже предприятия.
25. Исполнение договора. Последствия передачи предприятия покупателю с недостатками.
26. Особые случаи продажи предприятий. Особенности продажи предприятия при банкротстве: для восстановления платежеспособности должника в рамках процедуры внешнего управления и в порядке конкурсного производства.
27. Продажа государственных предприятий-должников.
28. Особенности права собственности на жилые помещения. Содержание и пределы правомочия распоряжения собственника жилым помещением.
29. Особенности сделок с жилыми помещениями. Форма сделок и государственная регистрация.
30. Понятие и юридическая характеристика договора купли-продажи жилого помещения. Предмет договора. Форма договора.
31. Государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения и перехода права собственности на жилое помещение к покупателю по данному договору.
32. Проблема возможности расторжения договора купли-продажи жилого помещения по обоюдному согласию сторон.
33. Защита прав и интересов несовершеннолетних собственников жилых помещений и несовершеннолетних лиц, проживающих в отчуждаемом жилом помещении или сохраняющих право постоянного пользования отчуждаемым жилым помещением.

34. Преимущественное право покупки продаваемой доли в праве собственности на жилое помещение сособственниками и последствия нарушения этого права.
35. Сохранение права пользования (найма) жилым помещением при его отчуждении.
36. Особенности продажи жилых помещений в порядке исполнения судебных решений. Аукционы как одна из форм осуществления купли-продажи жилых помещений.
37. Понятие и особенности договора дарения жилого помещения и иной недвижимости.
38. Форма и государственная регистрация договора. Основания ограничения и запрещения дарения. Возможность и порядок отмены дарения.
39. Дарение жилого помещения или иного недвижимого имущества в общепользовательных целях (пожертвование).
40. Права членов семьи собственника жилого помещения в случае отчуждения им этого помещения, в том числе по договору дарения.
41. Особенности договора мены жилыми помещениями.
42. Понятие и особенности договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением, предметом которых является недвижимое имущество.
43. Субъектный состав договоров. Форма и государственная регистрация договоров.
44. Обременение рентой недвижимого имущества. Обеспечение выплаты ренты.
45. Особенности постоянной и пожизненной ренты. Выкуп постоянной ренты.
46. Ответственность по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением.
47. Основания и последствия расторжения договоров по требованию одной из сторон. Иные основания прекращения договоров.
48. Понятие и стороны договора аренды зданий и сооружений.
49. Условия договора аренды зданий и сооружений.
50. Срок договора. Последствия истечения срока договора.
51. Форма договора аренды зданий и сооружений. Государственная регистрация договора. Порядок передачи арендатору здания или сооружения.
52. Права и обязанности сторон по договору. Распределение обязанностей по ремонту арендованного здания, сооружения.
53. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения. Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при продаже последнего.
54. Субаренда. Правила заключения договора субаренды. Перенаем здания, сооружения. Отличие перенайма от субаренды.
55. Ответственность сторон по договору.
56. Основания и порядок прекращения договора аренды здания или сооружения. Досрочное прекращение договора.
57. Судьба улучшений арендованного здания, сооружения, произведенных арендатором.
58. Преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок.
59. Понятие и субъектный состав договора аренды предприятия.
60. Форма и государственная регистрация договора.
61. Права кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, при аренде предприятия.
62. Ответственность арендодателя и арендатора по долгам, включенным в состав арендованного предприятия.
63. Права и обязанности сторон по договору аренды предприятия. Возмещение арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества.
64. Порядок возврата арендованного предприятия арендодателю. Особенности применения к договору аренды предприятия правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора аренды.
65. Понятие и виды договора найма жилого помещения. Договор социального и "коммерческого" найма жилого помещения.

66. Форма договора и последствия её несоблюдения. Объект (предмет) договора. Срок договора.
67. Субъектный состав договора. Права граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Порядок их вселения. Правовое положение временных жильцов и поднанимателей.
68. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения. Наемная плата.
69. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок по долгосрочному договору найма. Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения.
70. Основания и порядок расторжения договора найма жилого помещения.
71. Понятие и значение договора доверительного управления имуществом. Форма договора. Субъектный состав договора.
72. Существенные условия договора. Срок договора и последствия его окончания.
73. Права, обязанности и ответственность доверительного управляющего. Передача в доверительное управление имущества, обремененного залогом.
74. Основания и порядок прекращения договора доверительного управления имуществом.
75. Доверительное управление имуществом по основаниям, предусмотренным законом.
76. Понятие и предмет договора о залоге недвижимого имущества. Источники правового регулирования договора.
77. Форма договора и последствия её несоблюдения. Государственная регистрация ипотеки.
78. Особенности заключения договора об ипотеке.
79. Существенные условия договора.
80. Закладная как вид ценных бумаг. Содержание закладной. Осуществление прав по закладной.
81. Права и обязанности сторон по договору об ипотеке.
82. Последующая ипотека. Уступка прав по договору об ипотеке. Передача и залог закладной.
83. Основания и порядок обращения взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке.
84. Порядок проведения публичных торгов. Продажа заложенного имущества на аукционе.
85. Особенности ипотеки земельных участков.
86. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.
87. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.

б) критерии оценивания компетенций (результатов)

**Главными критериями оценивания знаний студента на зачете являются владение профессиональной терминологией, четкость, полнота и грамотность ответов на вопросы.**

*В рамках промежуточного контроля (зачет) студент должен продемонстрировать:*

- способность к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения;
- владение письменной и устной коммуникацией на государственном языке;
- способность обосновать используемые методы для анализа и разработки моделей и алгоритмов;
- способность к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения;
- способность обосновать используемые методы для анализа и разработки моделей и расчета социально-экономических показателей.

### **7.2.2. Примерная тематика рефератов и докладов:**

1. Понятие, виды и особенности правового режима недвижимого имущества.
2. Правовой режим кондоминиумов.
3. Предприятие как особый вид недвижимого имущества и его правовой режим.
4. Правовые особенности государственной регистрации отдельных видов недвижимого имущества и сделок с ним.
5. Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в г. Омске и Омской области.
6. Договор купли-продажи зданий и сооружений.
7. Договор купли-продажи предприятия.
8. Правовое регулирование продажи государственных предприятий-должников.
9. Особенности продажи предприятий при банкротстве в процессе внешнего управления и в рамках конкурсного производства.
10. Особенности сделок с жилыми помещениями.
11. Договор купли-продажи жилого помещения.
12. Особенности продажи жилых помещений в порядке исполнения судебных решений.
13. Договор дарения недвижимости.
14. Договор мены недвижимости.
15. Договор постоянной ренты.
16. Договор пожизненной ренты.
17. Договоры пожизненного содержания с иждивением.
18. Договор аренды зданий и сооружений.
19. Арендная плата и срок в договоре аренды недвижимости.
20. Договор аренды предприятия.
21. Договор социального найма жилого помещения.
22. Договор коммерческого найма жилого помещения.
23. Правовой режим нанимателей и временных жильцов.
24. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.
25. Понятие и особенности заключения договора об ипотеке.
26. Права и обязанности сторон по договору об ипотеке.
27. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество.
28. Закладная.
29. Особенности ипотеки жилых помещений.
30. Особенности ипотеки земельных участков.
31. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.

### **Основные требования к реферату (докладу).**

В работе должен быть отражен современный подход к анализируемой проблеме. Необходимо изложить точку зрения различных авторов. Объем реферата должен составлять до 7 страниц. По материалам реферата студент должен подготовить доклад на 5 минут и выступить с ним на семинарском занятии.

Изложенное понимание реферата как целостного авторского текста определяет критерии его оценки: новизна текста; обоснованность выбора источника; степень раскрытия сущности вопроса; соблюдения требований к оформлению.

**Новизна текста:** а) актуальность темы исследования; б) новизна и самостоятельность в постановке проблемы, формулирование нового аспекта известной проблемы в установлении новых связей (межпредметных, внутри предметных, интеграционных); в) умение работать с исследованиями, критической литературой, систематизировать и структурировать материал; г) самостоятельность оценок и суждений; д) стилевое единство текста.

**Степень раскрытия сущности вопроса:** а) соответствие плана теме реферата; б) соответствие содержания теме и плану реферата; в) полнота и глубина знаний по теме; г) умение излагать материал.

обоснованность способов и методов работы с материалом; е) умение обобщать, делать выводы, сопоставлять различные точки зрения по одному вопросу (проблеме).

**Обоснованность выбора источников:** а) оценка использованной литературы: привлечены ли наиболее известные работы по теме исследования (в т.ч. журнальные публикации последних лет, последние статистические данные, сводки, справки и т.д.).

**Соблюдение требований к оформлению:** а) насколько верно оформлены ссылки на используемую литературу, список литературы; б) оценка грамотности и культуры изложения (в т.ч. орфографической, пунктуационной, стилистической культуры), владение терминологией;

в) соблюдение требований к объёму реферата.

**Оценка 5(отлично) ставится**, если выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

**Оценка 4(хорошо)** – основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы.

**Оценка 3(удовлетворительно)** – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты отсутствует вывод.

**Оценка 2(неудовлетворительно)** – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

### 7.2.3. Тесты по дисциплине:

#### Вопрос 1

Оспаривать страховую стоимость имущества после заключения договора может?

#### Варианты ответов

- а) только страховщик, если докажет, что был умышленно введён в заблуждение страхователем
- б) только страхователь
- в) ни одна из сторон не может

#### Вопрос 2

Способ продажи, предусматривающий предложение покупателем максимальной цены при условии выполнения им по отношению к объекту определенных обязательств

#### Варианты ответов

- аукцион
- тендер
- конкурс

#### Вопрос 3

Какие выделяют формы организации купли-продажи?

#### Варианты ответов

- индивидуальная сделка, тендер
- индивидуальная сделка, публичные торги
- индивидуальная сделка, аукцион

#### Вопрос 4

Право залога недвижимости возникает:

### **Варианты ответов**

- с момента заключения договора об ипотеке;
- с момента государственной регистрации
- при передаче залогодержателю имущества

### **Вопрос 5**

Аннуитет – это:

### **Варианты ответов**

- переменные по величине платежи, выплачиваемые заёмщиком в течение определённого периода времени
- выплата процентов за пользование ипотечным кредитом
- равновеликие платежи, которые производятся в равные промежутки времени в течение датированного временного периода

### **Вопрос 6**

Государственная регистрация ипотеки осуществляется

### **Варианты ответов**

- по месту проживания заёмщика
- по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки
- по месту нахождения залогодержателя

### **Вопрос 7**

На какой срок может быть заключен договор ренты:

### **Варианты ответов**

- на период жизни плательщика ренты
- на 30 лет с момента заключения договора
- срок не ограничен

### **Вопрос 8**

По договору постоянной ренты обязанности возлагаются

### **Варианты ответов**

- только на плательщика ренты
- на любую сторону в зависимости от условий договора
- только на получателя ренты

### **Вопрос 9**

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые

### **Варианты ответов**

- арендодателю не были известны во время заключения договора аренды
- были оговорены при заключении договора аренды
- частично препятствуют пользованию им, если он не знал об этом при заключении договора аренды

### **Вопрос 10**

Договор пожизненного содержания с иждивением — это договор, по которому:

### **Варианты ответов**

- получатель ренты — гражданин передает принадлежащее ему недвижимое имущество в хозяйственное ведение плательщика ренты, обязанного пожизненно его содержать
- плательщик ренты безвозмездно предоставляет гражданину — получателю ренты ежемесячно определенную денежную сумму
- получатель ренты - гражданин передает принадлежащую ему недвижимость в собственность плательщика ренты, обязанного осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина или указанного им третьего лица

### **Вопрос 11**

Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента:

### **Варианты ответов**

- государственной регистрации указанного права

- подписания сторонами передаточного акта
- подписания сторонами договора и оплаты стоимости предприятия

### **Вопрос 12**

По договору найма жилого помещения наймода­тель обязуется предоставить нанимателю жилое помеще­ние

### **Варианты ответов**

- владение и распоряжение
- владение и пользование
- владение, пользование и распоряжение

## **7.2.4. Вопросы для собеседования на практических занятиях**

1. Что понимается под ипотекой? Как соотносятся понятия «ипотека» и «залог»?
2. В чем преимущества ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств?
3. В каких случаях ипотека возникает в силу закона?
4. Каковы существенные условия договора об ипотеке?
5. Какое недвижимое имущество не может быть предметом ипотеки?
6. С какого момента договор об ипотеке считается заключенным?
7. Каковы обязанности залогодателя по договору об ипотеке?
8. В чем суть последующей ипотеки и почему она допускается законом?
9. Каковы основания обращения на заложенное имущество?
10. При каких условиях допускается внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество?
11. Как реализуется заложенное недвижимое имущество?
12. Каковы особенности ипотеки земельных участков? Какие земельные участки не могут быть предметом ипотеки?
13. Определите предмет залога при залоге предприятия. Каковы особенности государственной регистрации ипотеки предприятия? Перечислите установленные в законе ограничения возможности ипотеки предприятия.
14. Как определяется судьба земельного участка при залоге здания, сооружения? Какие варианты здесь возможны?
15. В чем особенности ипотечного кредитования? Что является предметом ипотеки при ипотечном кредитовании?
16. Каковы юридические последствия невозврата кредита или целевого займа, обеспеченных залогом жилого дома или квартиры?
17. Дайте определение закладной и аргументируйте свое мнение о том, к какому виду ценных бумаг её следует отнести.
18. Почему закладная является ценной бумагой?
19. Какие сведения должны быть включены в текст закладной?
20. Как оформляется передача прав по закладной?
21. В чем суть и смысл залога закладной?

## **7.2.5. ЗАДАЧИ**

для решения на семинарских занятиях по дисциплине  
«Операции с недвижимостью и страхование»

### **Тема 1 Виды договоров имущественного страхования**

#### **Купля-продажа**

#### **Задача 1.**

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

Наследники Никитина потребовали выселения Костина, утверждая, что заключенный им с Никитиным 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 Костиным денежную сумму они готовы вернуть.

*Действителен ли заключенный Костиным договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и на земельный участок?*

### **Задача 2.**

Шаров купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Шаров предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ.

Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреб и подвалы.

*Подлежит ли иск Шарова удовлетворению?*

### **Задача 3.**

В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Митин, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники – уволенными или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации?

*Дайте разъяснения по поставленным вопросам.*

### **Задача 4.**

Зимой Григорьев купил у Чашкина дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, он обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Сидоров с семьей. Сидоров сообщил, что

летом прошлого года он заключил с Чашкиным договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Григорьевым не имеет.

Григорьев обратился с претензиями к Чашкину, но последний заявил, что Григорьев знал о том, что Чашкин систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, Григорьева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре и отсутствовало указание на срок передачи дачи. Кроме того, Чашкин сообщил, что Григорьева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Чашкиным и его женой, вступившему в силу до регистрации купли-продажи дачи, она была передана жене Чашкина. Григорьев обратился за помощью к адвокату.

*Какие разъяснения ему следует дать?*

### **Рента.**

#### **Задача 5.**

Носов заключил с АО «Стройинвест» договор пожизненной ренты, безвозмездно передав АО под выплату ренты свою квартиру. Получателями ренты в договоре были указаны сам Носов и его супруга. Общий размер ренты был установлен на уровне 10 МРОТ в месяц. После смерти Носова его жена и АО договорились об уменьшении суммы ренты до 5 МРОТ. Через год АО заявило о своем намерении выкупить ренту и выплатило Носовой сумму, эквивалентную 60 МРОТ. Носова приняла деньги, но вскоре обратилась в суд с иском о расторжении договора ренты, возврате квартиры и возмещении убытков.

На суде Носова пояснила, что договором не была предусмотрена возможность выкупа ренты, поэтому договор между сторонами остается в силе. Полученная ею сумма в 60 МРОТ является рентой, которую она получила бы, если бы не согласилась на уменьшение размера ренты. Кроме того, полученные ею деньги уже потрачены, поэтому она не может их возвратить.

Представитель АО заявил, что уменьшение размера ренты с 10 до 5 МРОТ оформлено дополнительным соглашением сторон и удостоверено нотариусом, следовательно, оно юридически действительно. Что же касается права на выкуп ренты, то оно в общем виде предусмотрено в ГК, поэтому его необязательно указывать в самом договоре. Кроме того, Носова приняла предложенную ей выкупную цену, согласившись тем самым с выкупом ренты.

*Решите дело.*

### **Дарение**

#### **Задача 6.**

Лосев подарил своему родственнику садовый участок. Вскоре отношения между родственниками резко ухудшились, и во время очередной ссоры Сидоров тяжело оскорбил Лосева, а также нанес телесные повреждения водителю последнего, за что и был осужден к лишению свободы. В отсутствие Сидорова Лосев забрал у него из дома документы на садовый участок, заявив, что отказывается от исполнения договора дарения и обратится в регистрирующий орган с заявлением о переводе на него права собственности в связи с отменой дарения.

Жена Сидорова обратилась в суд с требованием оставить договор дарения в силе.

*Решите дело*

### **Аренда**

#### **Задача 1.**

Орган по управлению госимуществом передал в аренду ООО «Лаванда» нежилое помещение в отдельно стоящем здании сроком на 5 лет. Через год право заключить договор аренды сроком на 25 лет было продано на торгах акционерному обществу «Кальвадос». Последнее при размещении в здании обнаружило наличие в нем другого арендатора и потребовало у ООО «Лаванда» уплачивать арендную плату в увеличенном размере или освободить занимаемое помещение. ООО «Лаванда», в свою очередь, отказалось выполнить требования АО «Кальвадос» и обратилось в арбитражный суд с требованием о признании торгов по продаже прав заключить договор аренды недействительными.

*Решите дело.*

#### **Задача 2.**

Комитет по управлению городским имуществом обратился в арбитражный суд с иском о выселении АО «Сигнал» из занимаемого помещения в связи с истечением срока договора. Общество возражало против иска, ссылаясь на то, что в договоре была предусмотрена иная процедура его прекращения: если за два месяца до истечения срока договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, он считается продленным на то же срок, т. е. на 10 месяцев. Комитет же потребовал прекращения договора спустя три месяца после окончания срока, в течение которого можно было заявить о таком прекращении. Поэтому договор аренды должен считаться действующим еще на 10 месяцев.

Комитет, в свою очередь, считал, что по истечении срока договора он может превратиться только в заключенный без указания срока и его можно расторгнуть в любое время. К тому же первоначальный договор аренды в отношении помещения, составляющего часть отдельно стоящего здания, нигде не был зарегистрирован.

*Кто прав в этом споре?*

#### **Задача 3.**

Госучреждение сдало в аренду коммерческой организации отдельно стоящее здание сроком на два года без права выкупа. Узнав об этом в момент, когда договор аренды был представлен на регистрацию, комитет по управлению федеральным имуществом потребовал, чтобы госучреждение немедленно расторгло договор, поскольку, по мнению комитета, только он вправе сдавать в аренду имущество, являющееся федеральной собственностью. В свою очередь, регистрирующий орган приостановил государственную регистрацию договора. Госучреждение отказалось расторгнуть договор и обратилось за консультацией к юристу.

*Разрешите спор. Изменится ли решение, если срок договора аренды будет равен трем месяцам?*

#### **Задача 4.**

Панфилову принадлежала на праве собственности двухкомнатная квартира, которая была приобретена по договору купли-продажи в период брака. Так как Панфилов проживал в квартире своей жены, супруги решили сдать квартиру по договору найма с целью получения

дополнительного дохода.

Для поиска потенциальных нанимателей Панфилов обратился в агентство недвижимости, которое предложило ему оказать услуги по оформлению договора. Проект договора понравился Панфилову, однако он усомнился в правильности указания на то, что договор подлежит государственной регистрации. Кроме того, Панфилов не согласился с тем, что он как наймодатель должен пройти государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, так как занимаемая им должность не позволяла ему сочетать избранный род занятий с предпринимательской деятельностью. Панфилов обратился за консультацией к юристу.

*Какой ответ должен дать юрист?*

### **Задача 5.**

Беглов с женой и двумя детьми (дочерью и сыном) занимал по договору социального найма комнату в коммунальной квартире. В той же квартире в связи со смертью соседа освободилась комната. Поскольку семья Бегловых не была обеспечена жильем ни по учетной норме, ни по норме предоставления жилой площади, Беглов подал в орган местного самоуправления заявление о закреплении освободившейся комнаты за его семьей. В этом ему было отказано по тем основаниям, что семья Бегловых не относится к числу малоимущих.

Беглов обратился в суд с иском о закреплении за его семьей освободившейся комнаты. Представитель органа местного самоуправления в судебном заседании просил прекратить производство по делу, поскольку распределение освободившихся жилых помещений в муниципальном жилищном фонде не относится к компетенции суда.

*Решите дело.*

### **Задача 6.**

В доме муниципального фонда в 2-комнатной квартире проживала семья из четырех человек: наниматель Журавлев, его жена, несовершеннолетний ребенок, а также престарелая тетя нанимателя – Семенова. Журавлевы решили приватизировать квартиру. Учитывая, однако, преклонный возраст тети, они договорились о том, что Семенова не будет участвовать в приватизации.

Через два года после заключения договора передачи квартиры в собственность супруги Журавлевы решили улучшить свои жилищные условия путем обмена занимаемой жилой площади на квартиру большей площади с доплатой.

Агентство недвижимости не смогло найти подходящего варианта обмена и предложило Журавлевым продать принадлежащую им двухкомнатную квартиру, а на полученные с продажи деньги с доплатой купить 3-комнатную квартиру.

Покупатель квартиры Анисимов, узнав, что в квартире, кроме собственников, зарегистрирована также Семенова, был обеспокоен проблемами, связанными с освобождением квартиры и со снятием с регистрационного учета проживающих в ней лиц. Анисимов решил обратиться к адвокату, чтобы выяснить следующие вопросы:

*- какие права имеют члены семьи собственника, не участвовавшие в приватизации квартиры;*

*- какие требования после покупки квартиры можно предъявить к Журавлевым и к Семеновой, если они не освободят проданную квартиру и откажутся подать заявление о*

*снятии с регистрационного учета;*

*- существует ли безопасная схема приобретения данной квартиры, учитывая данные обстоятельства, а также проживание в квартире несовершеннолетнего ребенка?*

Страхование

### **Задача 1.**

Страховая компания заключила с банком договор страхования его ответственности перед вкладчиками за невозврат в срок сумм вкладов. Договор был заключен в пользу выгодоприобретателей, которыми назначались сами вкладчики. Согласно условиям договора банковского вклада, заключаемого с вкладчиками, по нему должны были уплачиваться проценты, а при просрочке возврата вклада банк должен был уплатить также и пени.

Часть сумм вкладов была возвращена с серьезной просрочкой, а некоторые вклады не были возвращены вообще. Вкладчики обратились с исками к страховой компании, которая выплатила им страховое возмещение лишь в пределах сумм внесенных вкладов, а в выплате процентов и пени отказала, ссылаясь на то, что она отвечает за невозврат в срок лишь сумм вкладов.

*Обоснованна ли позиция страховой компании? Могут ли сами вкладчики застраховать свой риск невозврата вкладов в установленный срок?*

### **Задача 2.**

Шатров застраховал принадлежащий ему на праве собственности колбасный завод и риск неполучения прибыли от его эксплуатации на сумму 1 млн. руб. в результате поджога неизвестным злоумышленником заводу был причинен ущерб на сумму 800 тыс. руб.; 30% суммы ущерба составили потери доходов от выпуска и продажи колбас. По мнению независимого оценщика, отраженному в полисе, стоимость завода на момент заключения договора страхования составила 2 млн. руб.

*Рассчитайте сумму страхового возмещения. Изменится ли решение, если в полисе будет указано, что «возмещению подлежит любой ущерб в пределах страховой суммы»?*

### **Задача 3.**

Акционерное общество «Корунд» заключало договоры страхования от своего имени за счет страховой компании «Камаг» с разными страхователями, в том числе с ООО «Маяк». «Камаг» вовремя перечислил «Корунду» сумму страхового возмещения по наступившему страховому случаю, однако «Маяку» эти деньги были выплачены со значительным опозданием. Договор страхования никаких правил на сей счет не содержал, поэтому страхователь обратился к адвокату за консультацией о том, какие последствия влечет за собой просрочка в перечислении страховой суммы. Одновременно страхователь обратился в налоговую инспекцию по месту нахождения АО «Корунд» с просьбой проверить его деятельность, которая, по мнению заявителя, ничем не отличается от страхования.

Какие разъяснения должен дать адвокат? Какова природа деятельности страхового брокера?

**7.3 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.**

**Общая процедура и сроки проведения оценочных мероприятий**

Оценивание результатов обучения студентов по дисциплине осуществляется по регламентам текущего контроля и промежуточной аттестации.

**Текущий контроль** в семестре проводится с целью обеспечения своевременной обратной связи, для коррекции обучения, активизации самостоятельной работы студентов. Объектом текущего контроля являются конкретизированные результаты обучения (учебные достижения) по дисциплине.

Текущий контроль предусматривает проведение следующих мероприятий:

- собеседование по темам и разделам дисциплины, выносимым на практические занятия;
- тестирование;
- подготовка рефератов, эссе, докладов по темам, выносимым на самостоятельное изучение;
- участие в дискуссии;
- участие в тренингах, моделирующих ситуации институциональной тематики.

**Промежуточный контроль (зачет)** предназначен для объективного подтверждения и оценивания достигнутых результатов обучения после завершения изучения дисциплины. Форма промежуточной аттестации по дисциплине определяется рабочим учебным планом.

Зачет является заключительным этапом процесса формирования компетенций студента при изучении дисциплины или её части и имеет целью проверку и оценку знаний студентов по теории и применению полученных знаний, умений и навыков.

Зачет проводится по расписанию, сформированному учебным отделом, в сроки, предусмотренные календарным графиком учебного процесса. Расписание промежуточного контроля доводится до сведения студентов не менее чем за две недели до начала экзаменационной сессии.

Зачет принимается преподавателем, ведущим лекционные занятия. В отдельных случаях при большом количестве групп у одного лектора или при большой численности группы с разрешения заведующего кафедрой допускается привлечение в помощь основному лектору преподавателя, проводившего практические занятия в группах.

Зачет проводится только при предъявлении студентом зачетной книжки и при условии выполнения всех контрольных мероприятий, предусмотренных учебным планом и рабочей программой по изучаемой дисциплине.

Студенты не прошедшие промежуточную аттестацию по графику сессии, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.

#### **7.4. Краткий терминологический словарь**

**АКТУАРНЫЕ РАСЧЕТЫ** - совокупность экономико-математических методов расчета тарифных ставок.

**АКЦЕПТ** -согласие со стороны страхователя или страховщика на предложение (оферту) заключить договор страхования или перестрахования на условиях, указанных в этом

предложении. **А.**, содержащий иные условия, в отличие от предложенных, считается отказом от **А.**

**АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ (ОБЩЕСТВО)**– форма организации страхового фонда на основе централизации денежных средств путем продажи акций. Наиболее распространенный тип страховщика в рыночной экономике. Различают **А.с.к.** открытого и закрытого типа, а также по направлениям деятельности - прямые страховщики и перестраховщики (перестраховочные компании). Обладает статусом юридического лица. Имеет устав, в котором определены цели и задачи **А.с.к.**, размер уставного капитала, порядок управления делами.

**АНДЕРРАЙТЕР** - специалист, имеющий полномочия от руководства страховой компании принимать на страхование предложенные риски, определять тарифные ставки и конкретные условия договора страхования, исходя из норм страхового права и экономической целесообразности.

**АНДЕРРАЙТИНГ** - в страховых операциях: процедура отбора, исключения и классификации рисков, определения ставок страховой премии. Процесс рассмотрения предложений на страхование и анализ содержащейся в них информации. Классификация принятых предложений по типу и степени риска, а также по соответствующим ставкам премии, установленным для каждой из единиц, подвергающихся риску. Андеррайтинг часто содержит субъективную оценку.

**АННУИТЕТ** - термин, обычно употребляемый в англоязычной литературе как обобщающее понятие для всех видов страхования ренты и пенсии. Означает, что страхователь одновременно или в рассрочку вносит страховщику определенную сумму денег, а затем в течение нескольких лет или пожизненно получает от страховщика регулярный доход.

**АССИСТАНС**- перечень услуг, помощь в рамках договора страхования, которая оказывается в нужный момент в натурально-вещественной форме и/или в виде денежных средств через техническое, медицинское и финансовое содействие путешественникам при поездках за рубеж в случае болезни, несчастного случая и т.д. Имеется ряд специализированных компаний **А.** ("ЮАП Ассистанс", "Элвиа", "Жеза" и др.), тесно взаимодействующих со страховыми компаниями по вопросам предоставления услуг врачей, санитаров, госпитализации в стационар (по показаниям), специального транспорта и др. Как правило, взаиморасчеты **А.** между страховщиком и компанией **А.** за оказанные услуги производятся без участия страхователя.

## **Б**

**БАЗОВАЯ ПРОГРАММА ОМС** - государственная программа, определяющая объем и условия оказания медицинской и лекарственной помощи гражданам Российской Федерации в рамках системы ОМС.

**БАНКОВСКИЙ КАНАЛ** -способ продажи страховых продуктов, при котором относительно простые страховые продукты продаются через "банковские окна" массовому потребителю. **Б.К.** альтернативен широко известному агентскому каналу. Позволяет сокращать долю расходов страховщика за счет "экономии" на оплате труда агентов.

**БОНУС-МАЛУС** -система скидок к базисной тарифной ставке, с помощью которой страховщик уменьшает страховую премию (на срок не менее одного года), если в отношении объекта страхования не наблюдалась реализация страхового риска; система надбавок к базисной тарифной ставке, если в отношении объекта страхования обнаружилась реализация страхового риска.

**БОРДЕРО** - перечень принятых на страхование и подлежащих перестрахованию рисков. **Б.** высылается перестрахователем перестраховщику в сроки, указанные в перестраховочном договоре.

**БРОКЕР СТРАХОВОЙ** - постоянно проживающие на территории России и зарегистрированные в установленном законодательством РФ порядке в качестве индивидуальных предпринимателей физические лица или российские юридические лица

(коммерческие организации), которые действуют в интересах страхователя (перестрахователя) или страховщика (перестраховщика) и осуществляют деятельность по оказанию услуг, связанных с заключением договоров страхования (перестрахования) между страховщиком (перестраховщиком) и страхователем (перестрахователем), а также с исполнением указанных договоров (далее - оказание услуг страхового брокера). При оказании услуг, связанных с заключением указанных договоров, **Б.С.** не вправе одновременно действовать в интересах страхователя и страховщика.

**БРУТТО-ПРЕМИЯ** - страховая премия, уплачиваемая страхователем. Состоит из нетто-премии и нагрузки. **Б.-п.** рассчитывается как произведение страховой суммы на брутто-ставку.

**БРУТТО-СТАВКА** - тарифная ставка, лежащая в основе расчета брутто-премии. **Б.-с.** имеет ту же структуру, что и брутто-премия, и состоит из нетто-ставки и нагрузки.

## В

**ВЗАИМНОЕ СТРАХОВАНИЕ** – организационно-правовая форма страхования, при которой страхователь одновременно является участником специальной организации - общества взаимного страхования (ОВС). Члены ОВС (физические и юридические лица) договариваются между собой об условиях и размерах возмещения убытков на взаимной основе путем объединения в ОВС необходимых для этого средств.

ОВС осуществляют имущественное страхование и являются некоммерческими организациями. Особенности правового положения ОВС и условия их деятельности определяются в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом "О взаимном страховании".

**ВЗНОС СТРАХОВОЙ** – часть страховой премии при условии уплаты последней в рассрочку.

**ВИД СТРАХОВАНИЯ** - страхование однородных имущественных интересов от характерных для них опасностей. Выражает конкретные интересы страхователей, связанные со страховой защитой этих имущественных интересов (объектов страхования). Классификация видов страхования используется для целей лицензирования страховой деятельности (ст. 32.9 Закона РФ "Об организации страхового дела").

**ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ КОМИССИОННОЕ** -оплата труда страховых агентов (страховых брокеров) за работу по проведению личного и имущественного страхования.

**ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ** -стоимость восстановления в первоначальном виде поврежденного или погибшего имущества.

**ВСЕРОССИЙСКИЙ СОЮЗ СТРАХОВЩИКОВ (ВСС)** -организация, созданная в Москве в марте 1996 г. объединением страховых организаций, ассоциаций страховщиков и двух крупнейших страховых союзов - Страхового союза России и ВСС. Объединяет более 200 страховых организаций РФ, собирающих свыше 70% страховой премии.

**ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:** 1) в имущественном страховании – лицо иное, чем страхователь, в пользу которого заключен договор и которое имеет право на получение страховой выплаты; 2) в личном страховании – лицо (наследник застрахованного лица или иное лицо, назначенное страхователем, т.ч. с письменного согласия застрахованного лица), имеющее право требовать от страховщика страховую выплату в случае смерти страхователя или застрахованного лица.

**ВЫКУПНАЯ СУММА** –сумма в пределах сформированного в установленном порядке страхового резерва на день прекращения договора страхования жизни, возвращаемая страхователю при досрочном его расторжении.

## Г

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ СТРАХОВАНИЕ** – одна из организационно-правовых форм страхования, при которой в качестве страховщика выступает государственная организация.

**ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СТРАХОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ** - публично-правовая форма организации страхового фонда, основанная государством. Организация государственных страховых компаний осуществляется путем их учреждения со стороны государства или национализации акционерных страховых компаний и обращения их имущества в государственную собственность. Создание государственных страховых компаний является формой вмешательства государства в деятельность страхового рынка.

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРАХОВОЙ НАДЗОР** - контроль над деятельностью страховых компаний со стороны государства, осуществляемый Федеральной службой страхового надзора (ФССН), которая находится в ведении Минфина РФ.

ФССН действует в соответствии с Положением о ФССН и осуществляет, в частности, лицензирование на страховую деятельность, проверку деятельности страховых компаний, обществ взаимного страхования, страховых брокеров и других профессиональных участников страхового рынка, следит за их платёжеспособностью, разрабатывает рекомендации по формированию и размещению страховщиками страховых резервов, способствует развитию страхования.

**Д**

**ДВОЙНОЕ СТРАХОВАНИЕ** - страхование у нескольких страховщиков одного и того же страхового интереса от одних и тех же опасностей (при страховании имущества, предпринимательского или финансового риска), когда общая страховая сумма по всем заключенным договорам превышает страховую стоимость. При **Д.с.** страховщики несут ответственность в пределах страховой стоимости объекта страхования, и каждый из них отвечает пропорционально страховой сумме по заключенному им договору страхования, т.к. размер страхового возмещения не может превышать размер убытка, понесенного страхователем, вне зависимости от числа заключённых договоров. **Д.с.** может использоваться в целях обогащения, поэтому страховым правом ряда стран запрещено. **Д.с.** не применяется к договору личного страхования.

**ДЕПО ПРЕМИИ** - сумма перестраховочных премий, причитающихся перестраховщику, исчисленных за истекший к отчетной дате период по договору облигаторного перестрахования, которая пока не перечислена перестрахователем перестраховщику.

**ДОБРОВОЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ** - одна из форм страхования, в отличие от обязательного возникает только на основе добровольно заключаемого договора между страховщиком и страхователем. **Д.с.** осуществляется на основании договора страхования и правил страхования, определяющих общие условия и порядок его осуществления.

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ** - это двустороннее соглашение между страхователем и страховщиком, предметом которого является обязанность страховщика при наступлении страхового случая произвести страховую выплату страхователю или выгодоприобретателю в пределах определённой договором страховой суммы, а страхователь обязуется уплатить обусловленную договором страховую премию (страховые взносы) в установленные сроки.

**Е**

**ЕДИНЫЙ СТРАХОВОЙ РЫНОК ЕВРОПЫ (ЕСРЕ)** - сложился к 1 июля 1994 г. Объединяет 29 европейских стран: Австрию, Бельгию, Великобританию, Венгрию, Грецию, Данию, Ирландию, Исландию, Испанию, Италию, Кипр, Латвию, Литву, Люксембург, Мальту, Нидерланды, Норвегию, Польшу, Португалию, Словакию, Словению, Турцию, Финляндию, ФРГ, Францию, Чехию, Швейцарию, Швецию, Эстонию.

**З**

**ЗАПАСНЫЕ ФОНДЫ** - фонды денежных средств, используемые для выплаты страхового возмещения в тех случаях, когда они не покрываются страховыми платежами текущего года. Ставки страховых платежей вычисляются на основе данных о среднем размере страхового возмещения за определенный период времени. Однако величина потерь от стихийных

бедствий периодически колеблется. Поэтому в отдельные годы образуется превышение доходов над расходами, в других - наоборот. В этих случаях покрытие разрыва осуществляется за счет **З.ф.**

**ЗАСТРАХОВАННЫЙ** – физическое лицо в договоре личного страхования, чья жизнь, здоровье и трудоспособность являются объектом страховой защиты. Имеет право при страховых случаях получить страховую сумму, обусловленную договором. **З.** может быть одновременно страхователем, если заключает договор в отношении самого себя и уплачивает страховую премию или периодические страховые взносы.

**ЗАЩИТА СТРАХОВАЯ** - экономическая категория, отражает совокупность распределительных и перераспределительных отношений, связанных с преодолением или возмещением потерь, наносимых общественному производству и жизненному уровню населения стихийными бедствиями и другими чрезвычайными событиями.

## **И**

**ИМУЩЕСТВЕННОЕ СТРАХОВАНИЕ** -отрасль страхования. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 929) по договору имущественного страхования могут быть застрахованы: 1) риск утраты (гибели), недостачи или повреждения определенного имущества; 2) риск гражданской ответственности; 3) предпринимательский риск. **К И.с.** также относится страхование финансового риска.

**ИНТЕРЕС СТРАХОВОЙ** -мера материальной заинтересованности физического или юридического лица в страховании. Носителями **И.с.** выступают страхователи и застрахованные. Имеющийся страховой интерес конкретизируется в страховой сумме.

**ИНТЕРЕС СТРАХОВЩИКА** - оговоренная в условиях страхования ответственность страховщика. В рамках этой ответственности он имеет страховой интерес, который может перестраховать, но не может произвести перестрахование на более широких условиях по сравнению с оригинальными.

## **К**

**КАРГО** - обозначение перевозимых и подлежащих страхованию грузов без указания их точного наименования.

**КАСКО** - транспортное средство (речное, морское, воздушное судно или автомобиль). Страхование КАСКО - общий термин, означающий страхование перевозочных средств: судов, самолётов, вагонов, цистерн, контейнеров, автомобилей.

**КЛАССИФИКАЦИИ В СТРАХОВАНИИ** -в РФ система деления страхования на сферы деятельности, отрасли, подотрасли и виды, звенья которой располагаются так, что каждое последующее звено является частью предыдущего. **К. в с.** имеет принципиальное значение для: а) формирования страховых резервов; б) формирования адекватной статистики; в) формирования структуры рынка; г) осуществления надзора и контроля за деятельностью страховых организаций и пр. В основе **К. в с.** лежат различия: в страховщиках и сферах их деятельности; в объектах страхования; в категориях страхователей; в объеме и сроке страховой ответственности; в форме проведения страхования.

В странах Европейского Экономического Сообщества в настоящее время действует единая классификация видов страхования, установленная директивой ЕЭС 73/239/ЕЕС. Имеет целью содействие в формировании единого страхового рынка стран-членов ЕЭС.

**КОМБИНИРОВАННОЕ СТРАХОВАНИЕ** - комплексное страховое покрытие по нескольким видам страхования, которое гарантирует один договор страхования (страховой полис).

**КОММУТАЦИОННЫЕ ЧИСЛА** - технические показатели, используемые при расчете тарифных ставок по страхованию жизни для упрощения процедуры ручных вычислений. **К.ч.** рассчитываются по специальным формулам на основе выбранной таблицы смертности при заданной норме доходности.

**КРАТКОСРОЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ** -страхование, заключенное на срок менее 12-ти месяцев.

**КЭПТИВНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ** - дочерняя страховая компания, образуемая промышленными и торговыми организациями для обеспечения страховой защиты материнской организации. Обслуживает целиком или преимущественно корпоративные страховые интересы учредителей, а также самостоятельных хозяйствующих субъектов, входящих в структуру многопрофильных концернов или крупных финансово-промышленных групп.

Л

**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА** - максимально возможная ответственность страховщика, вытекающая из условий заключенного договора страхования. **Л.о.с.** фиксируется в страховом полисе. Может быть установлен по отдельному страховому риску или по отдельному страховому случаю.

**ЛИЦЕНЗИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ СТРАХОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** - документ установленного образца, удостоверяющий право страховщика на проведение страховой деятельности по тем или иным видам страхования на территории РФ.

**ЛИЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ** - отрасль страхования, в которой объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с жизнью, здоровьем, трудоспособностью и пенсионным обеспечением человека (страхование жизни, страхование от несчастных случаев и болезней, медицинское страхование).

**ЛОНДОНСКИЙ ЛЛОЙДЗ** - объединение индивидуальных страховщиков и страховых брокеров, зародившееся в кофейне Эдварда Ллойда на улице Таверни в лондонском Сити в 1689 г. Ллойдз как корпорация действует с 1871 г. Корпорация не занимается непосредственно страхованием, вся ее деятельность обеспечивается примерно 260 брокерами и 350 синдикатами андеррайтеров Ллойдз, которые получают предложения о страховании и перестраховании только через брокеров.

М

**МАРКЕТИНГ СТРАХОВОЙ** - разнообразная по своему спектру деятельность в сфере рынка услуг, осуществляемая страховой компанией в целях повышения эффективности продвижения страховых полисов от страховщика до потенциального страхователя и стимулирования спроса на страховые услуги. Основные направления деятельности: анализ потребностей рынка и возможностей страховщика, обучение персонала, реклама.

**МАТЕМАТИЧЕСКИЙ РЕЗЕРВ** - денежная сумма, необходимая для того, чтобы удовлетворить обязательства страховщика по договору страхования жизни или по договору пенсионного страхования.

**МЕДИЦИНСКОЕ СТРАХОВАНИЕ** - специальный вид страхования (ст. 970 ГК РФ), предусматривающий обязательства страховщика оплатить расходы, связанные с обращением застрахованного в медицинские учреждения за оказанием медицинских услуг, включенных в страховое покрытие (программу добровольного медицинского страхования), в связи с несчастным случаем или заболеванием. **М.с.** регламентируется Законом РФ "О медицинском страховании граждан в РФ" (от 28.06.91 г. №1499-1).

**МОРСКОЕ СТРАХОВАНИЕ** - специальный вид страхования (ст. 970 ГК РФ), обозначающий совокупность рисков, связанных с использованием морского транспорта. Включает в себя все виды страхования океанских и морских перевозок; совокупность всех видов страхования, обеспечивающих страховую защиту имущественных интересов участников морского предприятия от рисков, связанных с опасностями и случайностями, которым подвергаются судно, груз и фрахт, а также виды страхования внутренних перевозок. **К М.с.** относится также страхование ответственности судовладельцев. **М.с.** регламентируется Главой XV Кодекса торгового мореплавания и соответствующими правилами страхования.

Н

**НАГРУЗКА** - часть страхового тарифа (брутто-ставки), не связанная непосредственно с формированием страхового резерва, предназначенного для страховых выплат. Обеспечивает поступление средств для покрытия расходов на проведение страхования, формирование запасных фондов, а также определенной прибыли страховщика.

**НАКОПИТЕЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ** - страхование жизни, содержащее элементы сбережения и накопления денежных средств.

**НЕПОЛНОЕ ИМУЩЕСТВЕННОЕ СТРАХОВАНИЕ** - возникает в договоре страхования имущества или предпринимательского риска, если страховая сумма установлена ниже страховой стоимости.

При этом страховщик при наступлении страхового случая обязан возместить часть понесенных страхователем (выгодоприобретателем) убытков пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости, если договором не предусмотрен иной порядок расчета страховой выплаты, но не выше страховой стоимости.

**НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА** – чрезвычайное событие, которое при данных условиях невозможно было предвидеть и предотвратить (например, наводнение, шторм и другие стихийные бедствия). В практике страхования часто именуется форс-мажорным обстоятельством, освобождающим, как правило, от имущественной ответственности за неисполнение договора или причинение вреда, а также приостанавливающее течение срока исковой давности.

**НЕСЧАСТНЫЙ СЛУЧАЙ** - наступившее вопреки воле человека внезапное, внешнее, кратковременное событие (происшествие), повлекшее за собой вред здоровью или смерть.

**НЕТТО-СТАВКА** - основная структурная часть (элемент) брутто-ставки, предназначена для формирования ресурсов страховщика на осуществление страховых выплат по заключенным им договорам страхования.

## О

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРАХОВОЕ** – сумма, выплачиваемая страховщиком по договорам личного страхования при наступлении страхового случая.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ** - (в широком смысле) не противоречащий законодательству РФ имущественный интерес юридического или физического лица, который может быть застрахован по договору личного или имущественного страхования.

**ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ** - одна из форм страхования, при которой страховые отношения возникают в силу закона. Условия и порядок осуществления **О.с.** определяются федеральными законами о конкретных видах обязательного страхования.

**ОПЕРАЦИИ СТРАХОВЫЕ**- совокупность всех видов деятельности страховой организации, непосредственно связанных с проведением обязательного и добровольного страхования. Включает оценку имущества, принимаемого на страхование, исчисление страховой премии и обеспечение их взимания, организацию инкассации взносов, ведение лицевых счетов страхователей, составление актов осмотра, определение размера ущерба, осуществление страховых выплат, организацию перестрахования, создание запасных и резервных фондов. **Не относится к О.с.** работа страховой организации, не имеющая непосредственного отношения к страхователям: инвестиционная деятельность, взаимоотношения с госбюджетом и банками, расчеты по оплате труда штатных и нештатных работников.

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАНСКАЯ** - установленные нормами гражданского права юридические последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения лицом предусмотренных гражданским правом обязанностей, что связано с нарушением субъективных гражданских прав другого лица.

## П

**ПЕРЕСТРАХОВАНИЕ** – система экономических отношений, в соответствии с которой страховщик, принимая на страхование риски (первичное размещение риска), часть

ответственности по ним (с учетом своих финансовых возможностей) передает на согласованных условиях другим страховщикам или перестраховщикам (вторичное размещение риска) с целью создания сбалансированного страхового портфеля и обеспечения финансовой устойчивости и рентабельности своих страховых операций.

**ПЕРЕСТРАХОВАНИЕ НЕПРОПОРЦИОНАЛЬНОЕ** - перестрахование, факультативное или облигаторное, по которому перестраховщик несет ответственность за убытки, превышающие определенную сумму, находящуюся на собственном удержании перестрахователя, в отличие от пропорционального перестрахования. Синоним "эксцедентного перестрахования" или "перестрахования эксцедента убытка".

**ПЕРЕСТРАХОВАНИЕ ОБЛИГАТОРНОЕ** - договор обязательного перестрахования, согласно которому оригинальный страховщик (цедент) должен передать, а перестраховщик обязан принять все риски, застрахованные цедентом по данному виду страхования.

**ПЕРЕСТРАХОВАНИЕ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЕ** - вид перестрахования, при котором перестрахователь передает в перестрахование в согласованной с перестраховщиком доле (квоте) принятые на страхование риски и премию, а последний возмещает перестрахователю в той же доле оплаченные им убытки.

**ПЕРЕСТРАХОВАНИЕ ФАКУЛЬТАТИВНОЕ** - вид договора пропорционального перестрахования. **П.ф.** предусматривает, что каждый риск перестраховывается по отдельному договору перестрахования. Вопрос о необходимости и целесообразности перестрахования рассматривается по каждому риску отдельно. В свою очередь, перестраховщик может полностью или частично отклонить предложенный в перестрахование риск и выработать встречные условия, на которых риск может быть принят в перестрахование.

**ПЕРЕСТРАХОВАТЕЛЬ** - страховщик, принявший на страхование риск и передавший его частично в перестрахование другой страховой (перестраховочной) компании.

**ПЕРЕСТРАХОВЩИК** - страховая или перестраховочная организация, принимающая страховой риск в перестрахование.

**ПЕРЕСТРАХОВОЧНАЯ КОМИССИЯ** - компенсация перестраховщиком перестрахователю части расходов последнего по заключению и ведению договора первичного страхования.

**ПЕРЕСТРАХОВОЧНЫЙ СЛИП** - документ, рассылаемый перестрахователем потенциальным перестраховщикам и содержащий предложение принять участие в факультативном перестраховании соответствующих рисков. В **П.с.** обычно указываются: юридический адрес перестрахователя, характеристика риска, страховая сумма, условие страхования и перестрахования, ставка премии, собственное удержание передающей компании и другие сведения.

**ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ** – нормативно-правовой акт, определяющий условия добровольного или обязательного страхования. Устанавливает права и обязанности сторон по договору страхования, объект страхования, перечень страховых случаев и исключений, при которых страховщик освобождается от ответственности. **П.с.** обычно излагаются в страховом полисе или составляют неотъемлемую часть договора страхования. **П.с.** входят в пакет документов, необходимых для лицензирования страховой деятельности.

**ПРЕВЕНТИВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ** - мероприятия, проводимые страховщиком с целью предотвращения наступления страховых случаев. Страхователь также обязан принимать все зависящие от него меры по предотвращению наступления страховых случаев, т.е. действовать так, как если бы соответствующее имущество не было застраховано.

**ПРЕДПИСАНИЕ** - в страховании письменное распоряжение органа страхового надзора, выдаваемое страховщику и обязывающее его в установленный срок устранить выявленные нарушения требований законодательства. После устранения недостатков страховщик обязан представить отчет об их устранении. **П.** не является санкцией, применяемой к субъекту страхового дела, и не налагает ограничений на его правоспособность, но если в течение установленного срока **П.** не выполнено, возможно ограничение или приостановление действия лицензии.

**ПРЕМИЯ ПЕРЕСТРАХОВОЧНАЯ** -премия, подлежащая уплате страховщиком-перестрахователем (цедент) перестраховщику в качестве вознаграждения за принятые обязательства по договору перестрахования.

**ПРЕМИЯ СТРАХОВАЯ** - применяемое в международной практике название страхового платежа, т.е. оплаты страхования. Как правило, **П.с.** определяется путем умножения тарифной ставки, выраженной в процентах, на страховую сумму. В некоторых случаях **П.с.** устанавливается в абсолютной сумме.

**ПРИБЫЛЬ СТРАХОВАЯ** - разница между ценой на страховую услугу и себестоимостью её оказания. Элементами совокупной **П.с.** являются: а) прибыль от снижения убыточности; б) прибыль от экономии управленческих расходов; в) прибыль от страховых инвестиций; г) прибыль, заложенная в тарифах.

**ПРИЕМЛЕМЫЙ РИСК** -риск, наступление убытков по которому компания рассчитывает при необходимости покрыть собственным капиталом и резервами (самострахование).

**ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПЕРЕСТРАХОВЩИКИ** –перестраховочные компании, которые не производят прямых страховых операций, а принимают только риски в перестрахование и могут передавать часть из них в ретроцессию.

**ПУЛ СТРАХОВОЙ** - добровольное объединение страховщиков для совместного страхования определенных рисков. **П.с.** создается преимущественно с целью приема на страхование опасных, крупных, малоизвестных или новых рисков. Деятельность **П.с.** строится по принципу сострахования.

## Р

**РЕГРЕСС** -в страховании право страховщика на предъявление к третьей стороне, виновной в наступлении страхового случая, требования (иска) с целью получения возмещения за причинённый ущерб. Такое право возникает у страховщика после оплаты им законного убытка и в пределах выплаченной им суммы. Оформляется регрессным иском страховщика к виновнику ущерба через суд или арбитраж в сроки исковой давности. Отличается от права страховщика на суброгацию.

**РЕДУЦИРОВАНИЕ СТРАХОВОЙ СУММЫ** – уменьшение размера первоначальной страховой суммы по договору долгосрочного страхования жизни. Связано с досрочным прекращением уплаты месячных взносов, когда страхователь, имея право на выкупную