

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный экономический университет»



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной и
методической работе

/Шубаева В.Г./

«28» августа 2020 г.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Рабочая программа дисциплины

Направление подготовки	40.04.01 Юриспруденция
Направленность (профиль) программы	Гражданское право, семейное право
Уровень образования	высшего магистратура
Форма обучения	очная

Составители:

_____/ к.ю.н., доцент Смирнов В.И.

_____/ ст. преподаватель Шевцов О.С.

Санкт-Петербург
2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ	3
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	3
3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	3
4. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ	5
5. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ И ТЕМ ДИСЦИПЛИНЫ.....	5
6. ЗАНЯТИЯ СЕМИНАРСКОГО ТИПА.....	6
7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ.....	8
8. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	9
9. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	9
10. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ	11
11. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	12

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель дисциплины: обучение магистрантов правильному пониманию норм, регулирующих отношения по поводу недвижимости; привитие магистрантам навыков толкования норм, регулирующих отношения по поводу недвижимости; выработка у магистрантов навыков применения норм, регулирующих отношения по поводу недвижимости, к конкретным практическим ситуациям.

Задачи: формирование у студентов знаний основных теоретических подходов к вопросу правового режима недвижимости, знаний источников правового регулирования; выработка умений анализа юридических фактов; выработка умений применения норм обеспечивающих обращение недвижимости для защиты прав субъектов в органах власти и суде, подготовки квалифицированных юридических заключений и дачи консультаций по вопросам правового режима недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина М2.В.ДВ.03.01 «Правовое регулирование недвижимости» относится к выборным дисциплинам Блока 2, и является обязательной для освоения обучающимся после их выбора.

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Код и наименование компетенции выпускника	Этапы формирования компетенций	Планируемые результаты обучения / индикаторы достижения компетенций (показатели освоения компетенции)
ПК-2: способностью квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности	Второй уровень (углубленный) (ПК-2)-2	Декомпозиция II Знать: действующие нормативные правовые акты, регламентирующие вопросы приобретения, пользования, аренды, продажи недвижимости, нормы реализации прав собственника или иного владельца недвижимости, актуальную обобщенную судебную практику в профессиональной деятельности З2(II) (ПК-2) Уметь: проверять соответствие квалифицирующих признаков конкретного юридического факта, признакам, содержащимся в нормах права в части сделок с недвижимостью; осуществлять самоконтроль при составлении процессуальных документов; применять нормы процессуального права в профессиональной деятельности У2(II) (ПК-2) Владеть: навыками составления

		<p> процессуальных документов, необходимых в профессиональной практике; навыками принятия решений, отвечающие всем требованиям действующего законодательства, регламентирующего вопросы недвижимости В2(II) (ПК-2) </p>
--	--	---

4. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единицы, 108 часов.

Форма промежуточной аттестации: зачет – 3 семестр.

Распределение фонда времени по темам дисциплины в таблице 4.1.

Таблица 4.1 – Распределение фонда времени по темам дисциплины (очная форма обучения)

Номер и наименование тем <i>и/или разделов/тем</i>	Объем дисциплины (ак. часы)			
	Контактная работа			СРО
	ЗЛТ	ПЗ	ЛР	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Тема 1. История и особенности правового регулирования недвижимости в России. Понятие недвижимости	0,5	2		12
Тема 2. Правовой режим общего имущества зданий	0,5	2		12
Тема 3. Способы приобретения прав на вновь создаваемую недвижимость	0,5	2		12
Тема 4. Правовой режим самовольной постройки	0,5	2		12
Тема 5. Договор продажи недвижимости	0,5	4		12
Тема 6. Аренда недвижимости	0,5	2		12
Тема 7. Защита прав на недвижимость	1	4		14
Всего по дисциплине:	4	18		86

5. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ И ТЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Тема 1. История и особенности правового регулирования недвижимости в России. Понятие недвижимости.

Первые упоминания о недвижимости в отечественном праве. Укрепление прав на недвижимость. Отмена деления вещей на движимые и недвижимые. Реформа системы регистрации прав на недвижимость. Концепция развития законодательства о вещном праве. Источники правового регулирования недвижимости. Место правовых норм, касающихся недвижимости, в системе права (гражданское, земельное, жилищное право).

Легальное определение понятия недвижимости, недвижимость как юридическая фикция. Объект капитального строительства, объект гражданских прав, объект недвижимости, недвижимость, недвижимое имущество. Виды объектов недвижимости (объект незавершенного строительства, участки недр, линейные объекты).

Тема 2. Правовой режим общего имущества зданий

Понятие общего имущества (общее имущество многоквартирного дома, нежилого здания, коммунальной квартиры). Порядок отнесения элементов здания к общему имуществу (значение технического и кадастрового учета, а также фактического использования). Земельный участок под зданием, как элемент общего имущества. Порядок пользования и распоряжения общим имуществом.

Тема 3. Способы приобретения прав на вновь создаваемую недвижимость

Договор участия в долевом строительстве и инвестиционные договоры.

Предварительные договоры, потребительские кооперативы. Договоры продажи недвижимости, которая будет создана в будущем. Уступка прав из договоров, связанных с приобретением недвижимости. Последствия нарушения условий привлечения денежных средств граждан в создание объектов недвижимости.

Тема 4. Правовой режим самовольной постройки

Понятие самовольной постройки. Сфера действия норм о самовольной постройке: самовольная реконструкция зданий и помещений. Правовой режим самовольной постройки до признания на нее права собственности. Последствия перехода прав на самовольную постройку и на земельный участок, на котором она расположена. Условия и последствия признания права собственности на самовольную постройку.

Тема 5. Договор продажи недвижимости

Предмет договора. Продажа недвижимости, не принадлежащей продавцу на праве собственности на момент заключения договора. Способы определения цены. Форма и государственная регистрация договора. Права на недвижимость, расположенную на земельном участке, при покупке участка. Права на земельный участок при покупке недвижимости, расположенной на нем. Предварительный Договор продажи недвижимости.

Тема 6. Аренда недвижимости

Предмет договора. Аренда частей недвижимости. Заключение договора аренда недвижимости, не существующей на момент заключения договора. Форма и государственная регистрация договора аренды недвижимости. Права на земельный участок при аренде недвижимости, расположенной на участке. Предварительный договор аренды.

Тема 7. Защита прав на недвижимость

Выбор способа защиты права (виндикация, кондикция, реституция). Защита прав добросовестного приобретателя. Оспаривание действий органов публичной власти, затрагивающих права на недвижимость (действия по кадастровому и техническому учету недвижимости, по регистрации прав на недвижимость, акты о предоставлении земельных участков, разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию). Споры о границах земельных участков и доступе к объектам недвижимости. Сроки исковой давности по требованиям, касающимся недвижимости. Рассмотрение споров о недвижимости третейскими судами и международными коммерческими арбитражами.

6. ЗАНЯТИЯ СЕМИНАРСКОГО ТИПА

Таблица 6.1 – Практические занятия / Семинарские занятия

№ темы	Тема занятия	Вид занятия
1	2	3
1	История и особенности правового регулирования недвижимости в России. Понятие недвижимости.	ПЗ: Реферат (эссе)
2	Правовой режим общего имущества зданий.	ПЗ: Реферат (эссе)

3	Способы приобретения прав на вновь создаваемую недвижимость.	ПЗ: <i>КТ № 1 Контрольная работа</i>
4	Правовой режим самовольной постройки.	ПЗ / Решение практических задач
5	Договор продажи недвижимости.	ПЗ/ Решение практических задач
6	Аренда недвижимости.	ПЗ/ Решение практических задач
7	Защита прав на недвижимость.	ПЗ/ <i>КТ № 2 Тестирование</i>

7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ

7.1. Методические указания для обучающегося по освоению дисциплины

Для формирования четкого представления об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине в самом начале учебного курса обучающийся должен ознакомиться с учебно-методической документацией:

- рабочей программой дисциплины: с целями и задачами дисциплины, ее связями с другими дисциплинами образовательной программы, перечнем знаний и умений, которыми в процессе освоения дисциплины должен владеть обучающийся,
- порядком проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации;
- графиком консультаций преподавателей кафедры.

Систематическое выполнение учебной работы на занятиях лекционных и семинарских типов, а также выполнение самостоятельной работы позволит успешно освоить дисциплину.

В процессе освоения дисциплины обучающимся следует:

- слушать, конспектировать излагаемый преподавателем материал;
- ставить, обсуждать актуальные проблемы курса, быть активным на занятиях;
- задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений;
- выполнять задания практических занятий полностью и установленные сроки.

При затруднениях в восприятии материала следует обратиться к основным литературным источникам. Если разобраться в материале не удалось, то обратиться к лектору (по графику его консультаций) или к преподавателю на занятиях семинарского типа.

Обучающимся, пропустившим занятия (независимо от причин), не имеющим письменного решения задач или не подготовившимся к данному занятию, рекомендуется не позже чем в 2 – недельный срок явиться на консультацию к преподавателю и отчитаться по теме.

7.2. Организация самостоятельной работы

Под самостоятельной работой обучающихся понимается планируемая работа обучающихся, направленная на формирование указанных компетенций, выполняемая во внеаудиторное время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, без его непосредственного участия.

Методическое обеспечение самостоятельной работы при наличии обучающихся лиц с ограниченными возможностями представляется в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Виды самостоятельной работы по дисциплине представлены в таблице 7.2.1.

Таблица 7.2.1 – Организация самостоятельной работы обучающегося

№ темы	Вид самостоятельной работы
1	2
1-7	Подготовка к аудиторным занятиям по дисциплине.
1;2	Подготовка рефератов
4;5;6	Решение практических задач
1-3	Подготовка к контрольной точке № 1 в 3-м семестре «Контрольная работа»
4-7	Подготовка к контрольной точке № 2 в 3-м семестре «Тестирование»

Каждый вид СРО, указанный в таблице 7.2.1 обеспечен методическими материалами.

8. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В преподавании дисциплины «Правовое регулирование недвижимости» используются разнообразные образовательные технологии как традиционные, так и с применением активных и интерактивных методов обучения.

Активные и интерактивные методы обучения:

– лекция-беседа (тема № 1-7);

– решение практических задач (тема № 4;5;6)

Лекция-беседа – наиболее распространенная и сравнительно простая форма активного вовлечения обучаемых в учебный процесс.

Она предполагает непосредственный контакт преподавателя с аудиторией. Ее преимущество перед обычной лекцией состоит в том, что она позволяет привлечь внимание обучаемых к наиболее важным вопросам темы, определить содержание, методы и темп изложения учебного материала с учетом особенностей аудитории.

Эффективность этой формы в условиях группового обучения снижается из-за того, что не всегда удастся вовлечь каждого обучаемого в процесс обмена мнениями. В то же время, групповая беседа позволяет расширить круг мнений и привлечь коллективный опыт и знания.

При проведении лекции беседы важно правильно и своевременно формулировать вопросы к аудитории. В начале лекции и по ходу ее преподаватель задает обучаемым вопросы, которые предназначены не для проверки знаний, а для выяснения мнений, а также уровня осведомленности обучаемых по рассматриваемой проблеме, степени их готовности к восприятию последующего материала. Адресуются вопросы ко всей аудитории. Ответы заслушиваются с мест. С учетом разногласий или единодушия в ответах преподаватель строит свои дальнейшие рассуждения, получая при этом возможность наиболее доказательно изложить очередной тезис выступления, либо остановиться на освещении той части вопроса, которая недостаточно понята основной частью аудитории.

При такой форме занятий преподаватель должен следить за тем, чтобы его вопросы не оставались без ответов, иначе они будут носить риторический характер и не обеспечат достаточной активизации мышления обучаемых.

Практические задачи предполагают анализ предложенных фактов и данных, выбор необходимых методов решения поставленной задачи, осуществление необходимых расчетов и аргументацию полученного ответа.

9. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

9.1. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

Таблица 9.1.1 – Учебно-методическое обеспечение дисциплины

Библиографическое описание издания (автор, заглавие, вид, место и год издания, кол. стр.)	Основная/ дополнительная литература	Книгообеспеченность	
		Кол-во. экз. в библ. СПбГЭУ	Электронные ресурсы
Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость: учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов	основная		ЭБС Znanium

[и др.]. - Ставрополь: СтГАУ, 2017. - 94 с.			
Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко. – Москва : СТАТУТ, 2017. – 80 с.	основная		ЭБС Лань
Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: практическое пособие / В. А. Алексеев. – Москва: Издательство Юрайт, 2019. – 411 с.	основная		ЭБС Юрайт
Собрание законодательства Российской Федерации	дополнительная		http://www.szrf.ru
Официальный интернет-портал правовой информации	дополнительная		http://pravo.gov.ru
Словарь-справочник по гражданскому законодательству / Сост. Прудников В.М. и др. - М:ИНФРА-М, 1996. - 496 с.	дополнительная		https://znanium.com/catalog/product/759892
Информационно-аналитический журнал «Право и экономика» Издательство "Юстицинформ"	дополнительная		https://e.lanbook.com/journal/2263
Алексеев, В. А. Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации: монография / В. А. Алексеев. – Москва: Волтерс Клувер, 2011. – 128 с.	дополнительная		IPR BOOKS
Унтерберг, Е. С. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости: практическое пособие / Е. С. Унтерберг. – Москва: Московская финансово-промышленная академия, 2012. – 176 с.	дополнительная		IPR BOOKS
Курдиновский, В.И. Об ограничениях права собственности на недвижимые имущества / В.И. Курдиновский. – Санкт-Петербург : Лань, 2013. – 387 с.	дополнительная		ЭБС Лань
Николюкин, С.В. Терминологический справочник в сфере правового регулирования недвижимости: справочник / Николюкин С.В. – Москва: Русайнс, 2019. – 206 с.	дополнительная		ЭБС BOOK
Волочай, Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии: учебное пособие / Ю.А. Волочай. – Москва: СТАТУТ, 2013. – 224 с.	дополнительная		ЭБС Лань

Таблица 9.1.2 – Перечень современных профессиональных баз данных (СПБД)

№	Наименование СПБД
1	Электронная библиотека Grebennikon.ru – www.grebennikon.ru
2	Научная электронная библиотека eLIBRARY – www.elibrary.ru
3	Научная электронная библиотека КиберЛенинка – www.cyberleninka.ru

4	База данных ПОЛПРЕД Справочники – www.polpred.com
5	База данных OECD Books, Papers & Statistics на платформе OECD iLibrary – www.oecd-ilibrary.org

Таблица 9.1.3 – Перечень информационных справочных систем (ИСС)

№	Наименование ИСС
1	Справочная правовая система КонсультантПлюс (инсталлированный ресурс СПбГЭУ или www.consultant.ru)
2	Справочная правовая система «ГАРАНТ» (инсталлированный ресурс СПбГЭУ или www.garant.ru)
3	Информационно-справочная система «Кодекс» (инсталлированный ресурс СПбГЭУ или www.kodeks.ru)
4	Электронная библиотечная система BOOK.ru - www.book.ru
5	Электронная библиотечная система ЭБС ЮРАЙТ – www.urait.ru
6	Электронно-библиотечная система ЗНАНИУМ (ZNANIUM) – www.znanium.com
7	Электронная библиотека СПбГЭУ – opac.unecon.ru

9.2. Материально-техническое обеспечение учебного процесса

Для реализации данной дисциплины имеются специальные помещения для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы.

Таблица 9.2.1 – Перечень программного обеспечения (ПО)

№	Наименование ПО
1	Microsoft Windows Professional (КОНТРАКТ № 244/20 «26» июня 2020 г)
2	Microsoft Office Professional (КОНТРАКТ № 244/20 «26» июня 2020 г)
3	7-Zip (freeware)

10. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется на основе адаптированной рабочей программы с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся (обучающегося).

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья Университет обеспечивает:

- для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению: размещение в доступных для обучающихся, являющихся слепыми или слабовидящими, местах и в адаптированной форме справочной информации о расписании учебных занятий; присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь; выпуск альтернативных форматов методических материалов (крупный шрифт или аудиофайлы);

- для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху: надлежащими звуковыми средствами воспроизведение информации;

– для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата: возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, туалетные комнаты и другие помещения кафедры, а также пребывание в указанных помещениях.

Образование обучающихся с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах или в отдельных организациях.

11. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Фонд оценочных средств для проведения аттестации уровня сформированности компетенций обучающихся по дисциплине оформляется отдельным документом и является приложением к рабочей программе дисциплины (модуля).