

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Горбунов Алексей Александрович
Должность: Заместитель начальника университета по учебной работе
Дата подписания: 27.08.2024 15:36:48
Уникальный программный ключ:
286e49ee1471d400cc1f45539d51ed7bbf0e9cc7

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Магистратура по направлению подготовки

40.04.01 Юриспруденция

**направленность (профиль) «Правовое сопровождение хозяйственной
деятельности МЧС России и объектов защиты»**

1. Цели и задачи дисциплины

Цель освоения дисциплины:

– формирование у обучающихся способностей составлять проекты сделок, заявлений и других документов, а также давать разъяснения по вопросам правового регулирования хозяйственной деятельности в сфере оборота недвижимости.

Перечень компетенций, формируемых в процессе изучения дисциплины

Компетенции	Содержание
ПК-4	Способен составлять проекты сделок, заявлений и других документов, а также давать разъяснения по вопросам правового регулирования хозяйственной деятельности

Задачи дисциплины:

- формирование глубоких и системных знаний законодательства, регулирующего оборот недвижимого имущества;
- формирование умений, связанных с составлением проектов сделок, заявлений и других документов, а также дачей разъяснений по вопросам правового регулирования деятельности хозяйствующих субъектов в сфере оборота недвижимости;
- формирование устойчивых навыков составления проектов сделок, заявлений и других документов, а также дачи разъяснений по вопросам правового регулирования деятельности хозяйствующих субъектов в сфере оборота недвижимости.

2. Перечень планируемых результатов обучения дисциплины, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Индикаторы достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
ПК-4.1. Знать: способы составления проектов сделок, заявлений и других документов, а также дачи разъяснений по вопросам правового регулирования деятельности хозяйствующих субъектов	Знает способы составления проектов сделок, заявлений и других документов, а также дачи разъяснений по вопросам правового регулирования деятельности хозяйствующих субъектов в сфере оборота недвижимости
ПК-4.2. Уметь: составлять проекты сделок, заявлений и других документов, а также давать разъяснения по вопросам правового регулирования деятельности хозяйствующих субъектов	Умеет составлять проекты сделок, заявлений и других документов, а также давать разъяснения по вопросам правового регулирования деятельности хозяйствующих субъектов в сфере оборота недвижимости
ПК-4.3. Владеть навыками: составления проектов сделок, заявлений и других документов, а также дачи разъяснений по вопросам	Владеет навыками составления проектов сделок, заявлений и других документов, а также дачи разъяснений по вопросам правового регулирования деятельности

правового регулирования деятельности хозяйствующих субъектов	хозяйствующих субъектов в сфере оборота недвижимости
--	--

3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений основной профессиональной образовательной программы магистратуры по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, направленность (профиль) «Правовое сопровождение хозяйственной деятельности МЧС России и объектов защиты».

4. Структура и содержание дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетные единицы, 72 часа.

4.1 Распределение трудоемкости учебной дисциплины по видам работ по семестрам и формам обучения

для заочной формы обучения

Вид учебной работы	Трудоемкость			
	з.е.	час.	по курсам	
			1	2
Общая трудоемкость дисциплины по учебному плану	2	72	36	36
Контактная работа, в том числе:		8	2	6
Аудиторные занятия		8	2	6
Лекции (Л)		2	2	
Практические занятия (ПЗ)		6		6
Самостоятельная работа (СРС)		64	34	30
Зачет		+		+

4.2. Тематический план дисциплины, структурированный по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.

для заочной формы обучения

№ п/п	Наименование тем	Всего часов	Количество часов по видам занятий, в том числе практическая подготовка*	Консультация	Контроль	Самостоятельная работа

			Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 курс								
1	Тема №1. Общая характеристика недвижимого имущества как объекта гражданских прав. Вещные права на недвижимое имущество	18	2					16
2	Тема №2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество	18						18
	Всего	36	2					34
2 курс								
3	Тема №3. Продажа недвижимости	12		2**				10
4	Тема №4. Аренда недвижимости	10						10
5	Тема №5. Долевое участие в строительстве	14		4				10
	Зачет	+					+	
	Всего	36		6				30
	Итого	72	2	6				64

* практическая подготовка при реализации дисциплин организуется путем проведения практических и семинарских занятий, лабораторных работ, предусматривающих участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью

** где 2 часа – практическая подготовка

4.3 Содержание дисциплины для обучающихся:

заочной формы обучения

Тема № 1. Общая характеристика недвижимого имущества как объекта гражданских прав. Вещные права на недвижимое имущество

Лекция. Недвижимость в римском праве. Развитие понятия недвижимости в Средние века. Понятие недвижимости в дореволюционной России. Отказ от деления вещей по признаку подвижности в советском гражданском праве. Восстановление понятия недвижимости в гражданском законодательстве Российской Федерации. Особенности правового режима недвижимости в зарубежных странах. Понятие недвижимости в российской

науке гражданского права. Недвижимость как особая разновидность вещей. Понятие недвижимости в физическом и экономическом смыслах. Критерии деления вещей на движимые и недвижимые. Классификации недвижимого имущества. Отдельные виды недвижимости и особенности их правового режима: земельные участки, здания и сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места, предприятия, единые недвижимые комплексы, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации как недвижимое имущество.

Вещные права на недвижимое имущество.

Самостоятельная работа. Право собственности на недвижимое имущество. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Классификации сервитутов. Право пользования жилым помещением членами семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении. Право хозяйственного ведения на недвижимое имущество. Право оперативного управления на недвижимое имущество.

Рекомендуемая литература

Основная литература: [1,2]

Дополнительная литература: [1,2]

Тема №2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Самостоятельная работа. Развитие правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию недвижимости. Участники отношений при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости. Единый государственный реестр недвижимости. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация недвижимости. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке. Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов недвижимости. Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Рекомендуемая литература

Основная литература: [1,2]

Дополнительная литература: [1,2]

Тема № 3. Продажа недвижимости

Практическая подготовка. Понятие и форма договора продажи недвижимости. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость. Существенные условия договора продажи недвижимости. Права на земельный участок при продаже находящейся на нем недвижимости. Права и обязанности сторон. Передача недвижимости. Особенности продажи жилых помещений. Особенности купли-продажи земельных участков. Условия договора купли-продажи земельного участка, являющиеся недействительными.

Преимущественное право покупки чужого земельного участка собственником находящегося на нём здания или сооружения. Права покупателя в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о земельном участке. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Особенности формы сделок с долями в недвижимом имуществе.

Самостоятельная работа. Понятие договора продажи предприятия. Форма и особенности заключения договора продажи предприятия. Права кредиторов при продаже предприятия. Передача предприятия. Переход права собственности на предприятие. Государственная регистрация перехода права собственности на предприятие. Последствия передачи и принятия предприятия с недостатками.

Рекомендуемая литература

Основная литература: [1,2]

Дополнительная литература: [1,2].

Тема № 4. Аренда недвижимости

Самостоятельная работа. Понятие и природа договора аренды зданий и сооружений. Форма договора. Государственная регистрация договора. Стороны договора. Существенные и иные условия договора. Права и обязанности сторон. Сохранение арендатором права пользования земельным участком при его продаже. Передача здания или сооружения. Понятие и природа договора аренды предприятия. Форма договора. Государственная регистрация договора аренды предприятия. Стороны договора. Существенные и иные условия договора. Права и обязанности сторон. Права кредиторов при аренде предприятия. Передача и пользование имуществом арендованного предприятия. Содержание предприятия и оплата расходов по его эксплуатации. Внесение арендатором улучшений в арендованное предприятие.

Понятие и природа договора аренды земельного участка. Форма договора. Государственная регистрация договора. Существенные условия договора аренды земельного участка. Передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу. Особенности аренды земельных участков в границах особой экономической зоны. Преимущественное право аренды чужого земельного участка собственником

находящихся на нём здания или сооружения. Права арендатора в случае предоставления ему арендодателем заведомо ложной информации о земельном участке. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Основания прекращения аренды земельного участка

Рекомендуемая литература

Основная литература: [1,2]

Дополнительная литература: [1,2]

Тема № 5. Долевое участие в строительстве

Практическое занятие. Понятие и правовая природа договора участия в долевом строительстве. Стороны договора. Проектная декларация. Форма договора. Государственная регистрация договора.

Самостоятельная работа. Существенные условия договора участия в долевом строительстве. Права и обязанности сторон. Расторжение договора. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору. Уступка прав требований по договору. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства.

Рекомендуемая литература

Основная литература: [1,2]

Дополнительная литература: [1,2]

5. Методические рекомендации по организации изучения дисциплины

При реализации программы дисциплины основными видами учебных занятий являются лекции и практические занятия.

Общими целями занятий являются:

- обобщение, систематизация, углубление, закрепление теоретических знаний по конкретным темам дисциплины;
- формирование умений применять полученные знания на практике, реализация единства интеллектуальной и практической деятельности;
- выработка при решении поставленных задач профессионально значимых качеств: самостоятельности, ответственности, точности, творческой инициативы.

Целями лекции являются:

- дать систематизированные научные знания по дисциплине, акцентировав внимание на наиболее сложных и узловых вопросах темы дисциплины;
- стимулировать активную познавательную деятельность обучающихся, способствовать формированию их творческого мышления.

В ходе практического занятия обеспечивается процесс активного взаимодействия обучающихся с преподавателем; приобретаются практические навыки и умения. Цель практического занятия: углубить и закрепить знания, полученные на лекции, формирование навыков использования знаний для решения практических задач; выполнение тестовых заданий по проверке полученных знаний и умений.

Самостоятельная работа обучающихся направлена на углубление и закрепление знаний, полученных на лекциях и других занятиях, выработку навыков самостоятельного активного приобретения новых, дополнительных знаний, подготовку к предстоящим занятиям.

6. Оценочные материалы по дисциплине

Текущий контроль успеваемости обеспечивает оценивание хода освоения дисциплины, проводится в соответствии с содержанием дисциплины по видам занятий в форме опроса, докладов.

Промежуточная аттестация обеспечивает оценивание промежуточных и окончательных результатов обучения по дисциплине, проводится в форме зачета.

6.1. Примерные оценочные материалы:

6.1.1. Текущего контроля

Типовые вопросы для опроса:

1. Понятие недвижимости в российской науке гражданского права.
2. Отдельные виды недвижимости и особенности их правового режима.
3. Понятие и общая характеристика договора продажи недвижимости.
4. Особенности купли-продажи земельных участков.
5. Особенности договора продажи предприятия.

Типовые темы для докладов:

1. Недвижимость в римском праве.
2. Развитие понятия недвижимости в Средние века.
3. Понятие недвижимости в дореволюционной России.
4. Отказ от деления вещей по признаку движимости в советском гражданском праве.
5. Восстановление понятия недвижимости в гражданском законодательстве Российской Федерации.

6.1.2. Промежуточной аттестации

Примерный перечень вопросов, выносимых на зачет

1. Недвижимость в римском праве. Развитие понятия недвижимости в Средние века.
2. Понятие недвижимости в дореволюционной России.
3. Отказ от деления вещей по признаку движимости в советском гражданском праве. Восстановление понятия недвижимости в гражданском законодательстве Российской Федерации.
4. Особенности правового режима недвижимости в зарубежных странах.
5. Недвижимость как особая разновидность вещей. Понятие недвижимости в физическом и экономическом смысле.
6. Критерии деления вещей на движимые и недвижимые.
7. Особенности правового режима земельных участков.
8. Здания и сооружения как недвижимое имущество.
9. Особенности правового режима предприятия как единого недвижимого комплекса.
10. Объекты незавершенного строительства как недвижимое имущество.
11. Жилые и нежилые помещения, машино-места как недвижимое имущество.
12. Морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания как недвижимое имущество.
13. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации как недвижимое имущество.
14. Право собственности на недвижимое имущество.
15. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
16. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Классификации сервитутов.
17. Право пользования жилым помещением членами семьи собственника, проживающими в принадлежащем ему жилом помещении.
18. Право хозяйственного ведения на недвижимое имущество.
19. Право оперативного управления на недвижимое имущество.
20. Основные правовые позиции, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», касающиеся вещных прав на недвижимое имущество.
21. Развитие правового регулирования государственной регистрации недвижимости.
22. Понятие и значение государственной регистрации недвижимости.
23. Принципы государственной регистрации недвижимости.
24. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию недвижимости.
25. Участники отношений при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости.

26. Единый государственный реестр недвижимости: состав и правила ведения.

27. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимость: общая характеристика.

28. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия: общая характеристика.

29. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке: общая характеристика.

30. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства.

31. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости.

32. Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество.

33. Особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости.

34. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении искусственно созданного земельного участка, а также в отношении единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса.

35. Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

36. Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства.

37. Особенности осуществления государственной регистрации аренды недвижимого имущества. Государственная регистрация обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения.

38. Предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости.

39. Договор продажи недвижимости.

40. Особенности купли-продажи земельных участков. Условия договора купли-продажи земельного участка, являющиеся недействительными. Права покупателя в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о земельном участке.

41. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

42. Особенности договора продажи предприятия.

43. Особенности формы сделок с долями в недвижимом имуществе.
44. Договор аренды зданий и сооружений.
45. Договор аренды предприятия.
46. Понятие и общая характеристика договора аренды земельного участка. Особенности аренды земельных участков в границах особой экономической зоны. Права арендатора в случае предоставления ему арендодателем заведомо ложной информации о земельном участке.
47. Передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу.
48. Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.
49. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.
50. Понятие и правовая природа договора участия в долевом строительстве. Стороны договора. Форма договора. Государственная регистрация договора и государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства.
51. Проектная декларация.
52. Существенные условия договора участия в долевом строительстве. Права и обязанности сторон.
53. Расторжение договора участия в долевом строительстве. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору.
54. Уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве.
55. Обеспечение исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве (общая характеристика).

6.2. Шкала оценивания результатов промежуточной аттестации и критерии выставления оценок.

Система оценивания включает:

Форма контроля	Показатели оценивания	Критерии выставления оценок	Шкала оценивания
зачет	правильность и полнота ответа	дан правильный, полный ответ на поставленный вопрос, показана совокупность осознанных знаний по дисциплине, доказательно раскрыты основные положения вопросов; могут быть допущены недочеты, исправленные самостоятельно в процессе ответа; дан правильный, недостаточно	зачтено

		полный ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи; могут быть допущены недочеты, исправленные с помощью преподавателя; дан недостаточно правильный и полный ответ; логика и последовательность изложения имеют нарушения; в ответе отсутствуют выводы.	
		ответ представляет собой разрозненные знания с существенными ошибками по вопросу; присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения; дополнительные и уточняющие вопросы не приводят к коррекции ответа на вопрос.	не зачтено

7. Ресурсное обеспечение дисциплины

7.1. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

- Microsoft Windows 7 Professional – ПО-ВЕ8-834 [Лицензионное] (иностранного производства);
- Microsoft Windows 8 Professional – ПО-842-573 [Лицензионное] (иностранного производства);
- Microsoft Office 2007 Standard – ПО-D86-664 [Лицензионное] (иностранного производства);
- Microsoft Office Standard 2010 – ПО-413-406 [Лицензионное] (иностранного производства);
- Microsoft Office Standard 2013 – ПО-3С0-218 [Лицензионное] (иностранного производства);
- Adobe Acrobat Reader – ПО-F63-948 [Свободно распространяемое] (иностранного производства);
- 7-Zip – ПО-F33-948 [Свободно распространяемое] (иностранного производства);
- Adobe Flash Player – ПО-765-845 [Свободно распространяемое] (иностранного производства);
- Apache OpenOffice – ПО-ЕВ7-115 [Свободно распространяемое] (иностранного производства);

- Google Chrome – ПО-F2C-926 [Свободно распространяемое] (иностранного производства);
- LibreOffice – ПО-СВВ-979 [Свободно распространяемое] (иностранного производства);
- Альт Образование 8 – ПО-534-102 [Свободно распространяемое-1912] (отечественного производства).

7.2. Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Информационная справочная система – Сервер органов государственной власти Российской Федерации <http://россия.рф/> (свободный доступ); профессиональные базы данных – Портал открытых данных Российской Федерации <https://data.gov.ru/> (свободный доступ); федеральный портал «Российское образование» <http://www.edu.ru> (свободный доступ); система официального опубликования правовых актов в электронном виде <http://publication.pravo.gov.ru/> (свободный доступ); справочная правовая система «КонсультантПлюс: Студент» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://student.consultant.ru/>, (свободный доступ); электронная библиотека университета <http://elib.igps.ru> (авторизованный доступ); электронно-библиотечная система «ЭБС IPR BOOKS» <http://www.iprbookshop.ru> (авторизованный доступ).

7.3. Литература

Основная литература:

1. Акаёмова, Н. В. Особенности государственной регистрации отдельных видов недвижимого имущества и прав : учебное пособие / Н. В. Акаёмова. — Москва : Российский государственный университет правосудия, 2021. — 99 с. — ISBN 978-5-93916-872-4. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/117246.html>
2. Лужина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : учебное пособие / А. Н. Лужина. — 2-е изд. — Москва : Российский государственный университет правосудия, 2020. — 150 с. — ISBN 978-5-93916-814-4. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/116689.html>

Дополнительная литература:

1. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость : учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов [и др.]. — Ставрополь : Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. — 94 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/76028.html>

2. Чумакова, О. В. Аренда недвижимости в структурно-правовом аспекте : монография / О. В. Чумакова. — Саратов : Вузовское образование, 2019. — 216 с. — ISBN 978-5-4487-0342-3. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/78220.html>

7.4. Материально-техническое обеспечение

Для проведения и обеспечения занятий используются помещения, которые представляют собой учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных программой магистратуры, оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения: автоматизированное рабочее место преподавателя, маркерная доска, мультимедийный проектор, документ-камера, посадочные места обучающихся.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа к электронной информационно-образовательной среде университета.

Автор: кандидат юридических наук Моисеенко М.И.