

**Автономная некоммерческая организация высшего образования
«Международный банковский институт имени Анатолия Собчака»**

УТВЕРЖДАЮ



Рабочая программа дисциплины

«Правовое регулирование недвижимости»

Направление подготовки: *40.04.01 Юриспруденция*

Направленность (профиль): *Предпринимательское и частное право для бизнеса*

Уровень высшего образования: *магистратура*

Форма обучения: *очная*

Санкт-Петербург
2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	3
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ.....	3
3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	3
4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ*	3
5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	6
5.1 Рекомендуемая литература	6
5.2 Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в т.ч. отечественного производства	6
5.3 Перечень информационных справочных систем (ИСС) и современных профессиональных баз данных (СПБД).....	6
6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	7
7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....	8
8. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ	9
ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ.....	10
1.1 Контрольные вопросы и задания к промежуточной аттестации.....	10
1.2 Темы письменных работ.....	10
1.3 Контрольные точки	11
1.4 Другие объекты оценивания	11
1.5 Самостоятельная работа обучающегося.....	11
1.6 Шкала оценивания результата	11

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель:	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.
--------------	--

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина Б1.В.ДВ Правовое регулирование недвижимости относится к дисциплинам по выбору Блока 1.

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Код и наименование компетенции выпускника	Код и наименование индикатора достижения компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине
ПК-2 - Способен реализовать нормы материального и процессуального права, в том числе давать юридические консультации и заключения, составлять юридические документы	ПК-2.2 - Применяет нормы материального и процессуального права к конкретной жизненной ситуации	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Владеть: навыками составления процессуальных документов, необходимых в профессиональной практике; навыками принятия решений, отвечающие всем требованиям действующего законодательства, регламентирующего вопросы недвижимости.</i></p>

ОПК-7 - Способен применять информационные технологии и использовать правовые базы данных для решения задач профессиональной деятельности с учетом требований информационной безопасности	ОПК 7.1. Знает нормативную правовую основу создания и функционирования правовых баз данных для решения задач профессиональной деятельности с учетом требований информационной безопасности	<p><i>Знать: основные методы, способы и средства получения, хранения, обработки информации с применением цифровых технологий</i></p> <p><i>Уметь: применять основные методы и средства получения, хранения, обработки информации с применением цифровых технологий</i></p> <p><i>Владеть: навыком поиска необходимой информации посредством мультимедийных средств и Интернет-ресурсов в нотариальной деятельности</i></p>
--	--	--

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ*

Номер и наименование тем и/или разделов/тем	Содержание дисциплины	Объем дисциплины (академические часы)			
		Контактная работа			СРО
		ЗЛТ	ПЗ	ЛР	
Тема 1. История и особенности правового регулирования недвижимости в России. Понятие недвижимости	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)	4	2		18

Тема 2. Правовой режим общего имущества зданий	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	2	1		16
Тема 3. Способы приобретения прав на вновь создаваемую недвижимость	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.	2	2		18
Тема 4. Правовой режим самовольной постройки	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.	2	1		16
Тема 5. Договор продажи недвижимости	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.	2	2		16

Тема 6. Аренда 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.	2	2		16
Тема 7. Защита прав на недвижимость	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.	2	2		16
Форма аттестации (зачет с оценкой):					0
Всего по дисциплине:		16	12	0	116

*ЗЛТ – занятия лекционного типа, ПЗ – все виды занятий семинарского типа, кроме лабораторных работ, ЛР – лабораторные работы, СРО – самостоятельная работа обучающегося

5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

5.1 Рекомендуемая литература

Основы кадастра недвижимости : учебное пособие / Г. А. Калабухов, В. Н. Баринев, Н. И. Трухина, А. А. Харитонов. — Москва : Ай Пи Ар Медиа, 2021. — 170 с. — ISBN 978-5-4497-1050-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: https://www.iprbookshop.ru/108318.html (дата обращения: 10.06.2022). — Режим доступа: для авторизир. пользователей	https://www.iprbookshop.ru/108318.html
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 (дата обращения: 10.06.2022). — Режим доступа: для авторизир. пользователей	https://www.iprbookshop.ru/117246.html

5.2 Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в т.ч. отечественного производства

- 7-Zip
- Microsoft Office Professional
- Microsoft Windows Professional

5.3 Перечень информационных справочных систем (ИСС) и современных профессиональных баз данных (СПБД)

№	Наименование СПБД/ ИСС
1.	Электронная библиотека Grebennikon.ru – www.grebennikon.ru
2.	Научная электронная библиотека eLIBRARY – www.elibrary.ru
3.	Научная электронная библиотека КиберЛеника – 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

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

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

Помещения оснащены оборудованием и техническими средствами обучения.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены

компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Института.

Наименование учебных аудиторий, перечень оборудования	Адрес (местоположение) учебных аудиторий
Аудитория для проведения занятий лекционного типа, ауд. № 24 Специализированная мебель, наборы демонстрационного оборудования, учебно-наглядные пособия и техническими средствами обучения: динамики, проектор, экран, ноутбук	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Садовая, д. 6, литера А, 2-й этаж, помещение № 12-Н
Аудитории для проведения занятий семинарского типа, № 53 Специализированная мебель для деловых игр, наборы демонстрационного оборудования, макеты, наглядные учебные пособия. Технические средства обучения: системный блок, монитор, клавиатура, мышь, телевизор	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Садовая, д. 6, литера А, 5-й этаж, помещение № 22-Н
Аудитория для проведения занятий семинарского типа (компьютерный класс), № 10-К Специализированная мебель, оборудование и технические средства: компьютерные столы, системные блоки, мониторы, клавиатуры, мыши, проектор, экран	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Садовая, д. 6, литера А, 1-й этаж, помещение № 8-Н
Аудитория для проведения занятий семинарского типа (компьютерный класс), № 43-К Специализированная мебель, оборудование и технические средства: компьютерные столы, системные блоки, мониторы, клавиатуры, мыши, проектор, экран	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Садовая, д. 6, литера А, 4-й этаж, помещение № 26-Н
Аудитория для проведения занятий семинарского типа (компьютерный класс), № 44-К Специализированная мебель, оборудование и технические средства: компьютерные столы, системные блоки, мониторы, клавиатуры, мыши, проектор, экран	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Садовая, д. 6, литера А, 4-й этаж, помещение № 19-Н
Аудитории для самостоятельной работы, ауд. №12 Специализированная мебель, компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и доступом в электронную информационную–образовательную среду (автоматизированные рабочие места, стенды с периодической литературой, электронно-библиотечные системы «IPRbooks»)	191023, Санкт-Петербург, ул. Малая Садовая, д. 6, литера А, 1-й этаж, помещение № 9-Н
Аудитории для проведения групповых и индивидуальных консультаций, ауд. №54 Специализированная мебель, технические средства обучения: системный блок, монитор, клавиатура, мышь, телевизор	191023, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Садовая, д. 6, литера А, 5-й этаж, помещение № 22-Н

7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Приступая к изучению дисциплины, обучающемуся необходимо ознакомиться со следующими документами:

- учебно-методической документацией;
- локальными нормативными актами, регламентирующими основные вопросы организации и осуществления образовательной деятельности, в том числе регламентирующие порядок проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся;
- графиком консультаций профессорско-преподавательского состава.

Уровень и глубина освоения дисциплины определяются активной и

систематической работой обучающихся на лекционных занятиях, занятиях семинарского типа, выполнением самостоятельной работы, в том числе в части выделения наиболее значимых и актуальных проблем для дальнейшего изучения. Особым условием качественного освоения дисциплины является эффективная организация труда, позволяющая распределить учебную нагрузку равномерно в соответствии с графиком учебного процесса.

При подготовке к учебным занятиям, обучающимся предоставляется возможность посещения консультаций профессорско-преподавательского состава МБИ согласно расписанию, установленному в графике консультаций.

Аудиторная и внеаудиторная работа обучающихся должна быть направлена на формирование:

- фундаментальных основ мировоззрения, обучающихся и естественнонаучного познания;
- базисных знаний, соответствующих направлению подготовки и заявленной профессиональной области, формирующих целевую и профессиональную основу для подготовки кадров;
- профессиональных компетенций ориентированных на удовлетворение потребностей рынка труда;
- индивидуальной траектории посредством освоения уникального набора профессиональных компетенций, дополняющих компетентностную модель обучающегося, за счет ориентации на конкретные профессиональные специализированные области знаний, определяемые представителями рынка труда;
- метанавыков обучающихся, таких как: командная работа и лидерство, анализ данных, цифровые навыки, разработка и реализация проектов, межкультурное взаимодействие.

8. 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 Институт 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.

Обучающиеся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья. Образование обучающихся с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах или в отдельных организациях.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

1.1 Контрольные вопросы и задания к промежуточной аттестации

1. История правового регулирования оборота недвижимости в России
2. Правовая характеристика сделок с недвижимостью.
3. Граждане, юридические лица, публично-правовые образования как субъекты оборота недвижимости.
4. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости.
5. Понятие недвижимости и формально-юридические признаки недвижимого имущества.
6. Место объектов недвижимости в системе объектов гражданских прав.
7. Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.
8. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость
9. Договор купли-продажи недвижимости по российскому гражданскому
10. Особенности продажи жилых помещений.
11. Особенности продажи земельных участков.
12. Оборот недвижимости как система: общая характеристика правовой модели.
13. Юридическая процедура перехода прав на объекты недвижимости как основа механизма оборота недвижимого имущества: вещно-правовая и обязательстванно-правовая составляющие.
14. Правовой режим объектов недвижимости.
15. Особенности правового режима земельных участков, нежилых помещений.
16. Защита прав на недвижимость как самостоятельный (обеспечительный) элемент правовой модели системы оборота недвижимости.
17. Формы и способы защиты в механизме реализации субъективного гражданского права на защиту в сфере оборота недвижимости.
18. Применение виндикационного, негаторного исков, иска о признании права в сфере оборота недвижимости.
19. Применение отдельных обязательстванно-правовых способов защиты прав участников оборота недвижимости.
20. Применение самозащиты в области оборота недвижимости.

1.2 Темы письменных работ

Рабочей программой дисциплины не предусмотрено.

1.3 Контрольные точки

Номер контрольной точки	Тип контрольной точки	Способ проведения	Номера тем
1	Эссе	письменно	1-2
2	Контрольная работа	письменно	3,7
3	Решение задач	письменно	4-6

1.4 Другие объекты оценивания

Рабочей программой дисциплины не предусмотрено.

1.5 Самостоятельная работа обучающегося

Наименования самостоятельной работы	Номера тем
Написание эссе	1,2
Выполнение домашних заданий	3-7
Подготовка к лекционным и практическим занятиям	1-7

1.6 Шкала оценивания результата

Шкалы оценивания и процедуры оценивания результатов обучения **по дисциплине** регламентируются Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования.

Для оценки сформированности результатов обучения по дисциплине используется **пятибалловая система**.

Формой итогового контроля по дисциплине является зачет с оценкой.

1.7 Шкала оценивания результата

Неудовлетворительно 2 балла	Демонстрирует непонимание проблемы. Многие требования, предъявляемые к заданию не выполнены. Демонстрируется первичное восприятие материала. Работа незакончена и /или это плагиат.
Удовлетворительно 3 балла	Демонстрирует частичное понимание проблемы. Большинство требований, предъявляемых, к заданию выполнены. Владение элементами заданного материала. В основном выполненный материал понятен и носит целостный характер.
Хорошо 4 балла	Демонстрирует значительное понимание проблемы по темам обозначенным дисциплиной. Все требования, предъявляемые к заданию выполнены. Содержание выполненных заданий раскрыто и рассмотрено с разных точек зрения.
Отлично 5 баллов	Демонстрирует полное понимание проблемы. Все требования, предъявляемые к заданию выполнены. Продемонстрировано уверенное владение материалом дисциплины. Выполненные задания носят целостных характер, выполнены в полном объеме, структурированы, представлены различные точки зрения, продемонстрирован творческий подход.