

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



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной  
деятельности  
/Шубаева В.Г./

« 29 » мая 20 23 г.

**Проект: Правовое регулирование недвижимости**  
**Рабочая программа дисциплины**  
(реализуемой в форме практической подготовки)

Направление подготовки/ 40.04.01 Юриспруденция  
Специальность  
Направленность (профиль) Гражданское право, семейное право  
программы/  
Специализация  
Уровень высшего образования Магистратура  
Форма обучения очная  
Год набора 2023

Составитель(и):  
Старший преподаватель, Наджафов Алик Музаффар оглы

Часов по учебному плану	180	<b>Виды контроля в семестрах:</b>  Дифференцированный зачет: семестр 3
в том числе:		
контактная работа	32	
самостоятельная работа	148	
практическая подготовка	14	
часов на контроль	0	

**Распределение часов дисциплины:**

Семестр:	3
Вид занятий	Часы
Лекционные занятия	18
Практические занятия (практическая подготовка)	14
Лабораторные работы	
<b>Итого аудиторных часов</b>	<b>32</b>
Самостоятельная работа	148
Часы на контроль	0
<b>Итого академических часов</b>	<b>180</b>
<b>Общая трудоемкость в зачетных единицах</b>	<b>5</b>

Санкт-Петербург  
2023

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	3
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ .....	3
3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ .....	3
4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ .....	4
5. ПРОЕКТНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩИХСЯ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ .....	6
6. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	6
7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, НЕОБХОДИМОЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ .....	7
8. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ .....	8
9. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ.....	9

## 1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

<b>Цель:</b>	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 Проект: Правовое регулирование недвижимости относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1..

Реализация дисциплины, как компонента образовательной программы, осуществляется в форме практической подготовки путем непосредственного выполнения обучающимися определенных видов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

## 3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Код и наименование компетенции выпускника	Код и наименование индикаторов достижения компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине
ПК-4 - Способен анализировать и давать правовую квалификацию действиям субъектов права и правым явлениям	ПК-4.2 - Анализирует действия субъектов права, правильно их квалифицирует и формирует собственную правовую позицию по делу	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. 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. Владеть: навыками составления процессуальных документов, необходимых в профессиональной практике; навыками принятия решений, отвечающие всем требованиям действующего законодательства, регламентирующего вопросы недвижимости.
ПК-7 - Способен представлять основные результаты своего научного исследования на научно-представительских мероприятиях	ПК-7.2 - Формирует план публичного выступления, определяет оптимальный формат публичной презентации для эффективного представления	Знать: основные концепции и аналитический инструментарий соответствующей проблемы, а также принципы представления результатов научного исследования. Уметь: письменно излагать суть поставленной проблемы, обосновывать актуальность и практическую значимость исследования, делать выводы, обобщающие авторскую позицию. Владеть: способностью представлять результаты проведенного

	основных результатов научного исследования	исследования в виде научного отчета, статьи или доклада.
УК-2 - Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла	УК-2.2 - Проектирует реализацию конкретных задач путем определения оптимальных способов решения и выбора ресурсного обеспечения для достижения поставленной цели	Знать: составные элементы базовых задач в сфере недвижимости. Уметь: разрабатывать решение базовых задач. Владеть: навыками определения базовых задач в области правового регулирования недвижимости.

#### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Этапы реализации дисциплины	Содержание этапа
1	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).
2	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.
3	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.
4	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.
5	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.
6	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.
7	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.

## 5. ПРОЕКТНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩИХСЯ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ

Реализация дисциплины осуществляется в виде проектной работы обучающихся и предусматривает возможность частичной реализации дисциплины за пределами территории университета на базе профильной организации, с которой заключен договор о практической подготовке по данной ОПОП. Выбор конкретных заданий зависит от специфики деятельности профильной организации.

## 6. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебно-методическое обеспечение

Библиографическое описание издания (автор, заглавие, вид, место и год издания, кол. стр.)	Электронные ресурсы
Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: практическое пособие / В. А. Алексеев. – Москва: Издательство Юрайт, 2019. – 411 с.	<a href="https://urait.ru/book/pravo-ne...idy-nedvizhimyh-veschey-441370">https://urait.ru/book/pravo-ne...idy-nedvizhimyh-veschey-441370</a>
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: СтГАУ, 2017. - 94 с.	<a href="https://new.znaniy.com/catalog/document?id=314649">https://new.znaniy.com/catalog/document?id=314649</a>
Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко. – Москва : СТАТУТ, 2017.	<a href="https://e.lanbook.com/book/113586">https://e.lanbook.com/book/113586</a>
Николукин, С.В. Терминологический справочник в сфере правового регулирования недвижимости: справочник / Николукин С.В. – Москва: Русайнс, 2019. – 206 с.	<a href="https://www.book.ru/book/931901">https://www.book.ru/book/931901</a>

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

- 7-Zip
- ОС Альт образование 10
- LibreOffice

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

№	Наименование СПБД/ ИСС
1.	Электронная библиотека Grebennikon.ru – <a href="http://www.grebennikon.ru">www.grebennikon.ru</a>
2.	Научная электронная библиотека eLIBRARY – <a href="http://www.elibrary.ru">www.elibrary.ru</a>
3.	Научная электронная библиотека КиберЛеника – <a href="http://www.cyberleninka.ru">www.cyberleninka.ru</a>
4.	База данных ПОЛПРЕД Справочники – <a href="http://www.polpred.com">www.polpred.com</a>
5.	База данных OECD Books, Papers & Statistics на платформе OECD iLibrary <a href="http://www.oecd-ilibrary.org">www.oecd-ilibrary.org</a>

6.	Справочная правовая система КонсультантПлюс (инсталлированный ресурс СПБГЭУ или <a href="http://www.consultant.ru">www.consultant.ru</a> )
7.	Справочная правовая система «ГАРАНТ» (инсталлированный ресурс СПБГЭУ или <a href="http://www.garant.ru">www.garant.ru</a> )
8.	Информационно-справочная система «Кодекс» (инсталлированный ресурс СПБГЭУ или <a href="http://www.kodeks.ru">www.kodeks.ru</a> )
9.	Электронная библиотечная система BOOK.ru - <a href="http://www.book.ru">www.book.ru</a>
10.	Электронная библиотечная система ЭБС ЮРАЙТ – <a href="http://www.urait.ru">www.urait.ru</a>
11.	Электронно-библиотечная система ЗНАНИУМ (ZNANIUM) – <a href="http://www.znanium.com">www.znanium.com</a>
12.	Электронная библиотека СПБГЭУ – <a href="http://opac.unecon.ru">opac.unecon.ru</a>

## 7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, НЕОБХОДИМОЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Для реализации данной дисциплины имеются специальные помещения для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ) 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 университета.

Наименование учебных аудиторий, перечень оборудования и технических средств обучения	Адрес (местоположение) учебных аудиторий
Ауд. 509А Учебная аудитория (для проведения занятий лекционного типа и занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации), оборудована мультимедийным комплексом. Специализированная мебель и оборудование: Учебная мебель на 48 посадочных мест, рабочее место преподавателя, доска меловая - 1 шт., стол - 1 шт., тумба - 1 шт., трибуна - 1 шт. Компьютер I5-7400/8Gb/1Tb/ DELL S2218H - 19 шт. Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий: мультимедийные приложения к лекционным курсам и практическим занятиям, интерактивные учебно-наглядные пособия.	190005, г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 6-8, пом. 21Н, 26Н, 15Н-19Н, Л-3, Л-4, Л-5, лит. А
Ауд. 311 Учебная аудитория (для проведения занятий лекционного типа и занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации), оборудована мультимедийным комплексом. Специализированная мебель и оборудование: Учебная мебель на 145 посадочных мест, рабочее место	190005, г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 6-8, пом. 21Н, 26Н, 15Н-19Н, Л-3, Л-4, Л-5, лит. А

преподавателя, доска меловая - 1 шт., стол - 3шт., тумба - 1шт., трибуна - 1шт., 3 судейских кресла. Компьютер Intel Core i5-3570 Sigabyte GA-H77M - 1 шт., Проектор NEC NP-P501X - 1 шт., Микшер Yamaha MG-102 С - 1 шт., Экран с электроприводом - 1 шт., Усилитель JPA-1120А - 1 шт. Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий: мультимедийные приложения к лекционным курсам и практическим занятиям, интерактивные учебно-наглядные пособия.	
Ауд. 411 Учебная аудитория (для проведения занятий лекционного типа и занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации), оборудована мультимедийным комплексом. Специализированная мебель и оборудование: Учебная мебель на 56 посадочных мест, рабочее место преподавателя, доска меловая - 1 шт., стол - 1шт., тумба - 1шт., трибуна - 1шт., Компьютер Intel i3 2100 3.3/4Gb/500Gb/AserV193 - 1 шт., Мультимедийный проектор Optoma х 400 - 1 шт., Мультимедийный проектор NEC ME402X - 1 шт., Звуковые колонки JBL 25 - 2 шт., Экран с электропривод, DRAPER 96 160x210 - 1 шт. Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий: мультимедийные приложения к лекционным курсам и практическим занятиям, интерактивные учебно-наглядные пособия.	190005, г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 6-8, пом. 21Н, 26Н, 15Н-19Н, Л-3, Л-4, Л-5, лит. А

При прохождении дисциплины в форме практической подготовки в профильной организации обучающимся предоставляется возможность использовать помещения профильной организации, согласованные в договоре о практической подготовке, а также находящееся в них оборудование и технические средства обучения, необходимые для успешного выполнения отдельных видов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

## **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 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.

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.

## **9. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Оценивание знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций осуществляется путем проведения процедур текущего контроля и промежуточной аттестации в соответствии с настоящим ФОС, рабочей программой дисциплины и ЛНА университета.

### **9.1 Задания для текущего контроля:**

Задания для текущего контроля формируются в соответствии с паспортом проекта.

<b>Номер контрольной точки</b>	<b>Тип контрольной точки</b>	<b>Способ проведения</b>	<b>Номера этапов реализации дисциплины</b>
1	Информационно-аналитическая работа	письменно	1,2,5,6
2	Решение задач	письменно	3-7
3	Текущий контроль	с помощью технических средств и информационных систем	1-7

Самостоятельная работа обучающегося:

<b>Наименование самостоятельной работы</b>	<b>Номера этапов реализации дисциплины</b>
Написание реферата	1,2,5,6
Решение профессиональных задач	3-7
Подготовка к лекционным и практическим занятиям	1-7

Текущий контроль проводится в течение периода прохождения дисциплины.

### **9.2 Промежуточная аттестация**

Результаты освоения дисциплины в форме практической подготовки оцениваются посредством проведения промежуточной аттестации путем защиты оформленных отчетов с возможным проведением процедур внутренней независимой оценки качества образовательной деятельности с привлечением практиков и независимых экспертов.

Порядок прохождения промежуточной аттестации регламентируется Положением о практической подготовке обучающихся, осваивающих основные профессиональные образовательные программы высшего образования, Положением о текущем контроле

успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования.

### 9.3 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 и Положением о балльно-рейтинговой системе.

Для оценки сформированности результатов обучения по дисциплине используется балльно-рейтинговая система успеваемости обучающихся:

Формой итогового контроля по дисциплине является экзамен (или дифференцированный зачет), итоговая оценка формируется в соответствии со шкалой, приведенной ниже в таблице:

Баллы	Оценка
$\leq 54$	неудовлетворительно
55-69	удовлетворительно
70-84	хорошо
$\geq 85$	отлично

Шкала оценивания результата

2 (балл до 54)	Демонстрирует непонимание проблемы. Многие требования, предъявляемые к заданию не выполнены. Демонстрируется первичное восприятие материала. Работа незакончена и /или это плагиат.
3 (балл 55-69)	Демонстрирует частичное понимание проблемы. Большинство требований, предъявляемых, к заданию выполнены. Владение элементами заданного материала. В основном выполненный материал понятен и носит целостный характер.
4 (балл 70-84)	Демонстрирует значительное понимание проблемы обозначенной дисциплиной. Все требования, предъявляемые к заданию выполнены. Содержание выполненных заданий раскрыто и рассмотрено с разных точек зрения.
5 (балл 85-100)	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.

При необходимости для проведения промежуточной аттестации обучающихся по практике используются фонды оценочных средств, адаптированные для обучающихся с ОВЗ и инвалидов.