

ГОУ ВПО РОССИЙСКО-АРМЯНСКИЙ (СЛАВЯНСКИЙ) УНИВЕРСИТЕТ

Составлен в соответствии с
государственными требованиями к
минимуму содержания и уровню
подготовки выпускников по
направлению «Юриспруденция» и
Положением «Об УМКД РАУ».

УТВЕРЖДАЮ:

Директор Института

Калашян М.А.

«23» сентября 2023 г.

Заведующий кафедрой

Тунян А.Г.

Институт: Права и политики

Кафедра: Гражданского права и гражданско-процессуального права

Автор: к.ю.н. Арутюнян Сатеник Егишеевна

УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА

Дисциплина: Б1.В.ДВ.06.02 “Проблемы правового
регулирования недвижимости”

Магистерская программа: “Корпоративный юрист”

Направление: 40.04.01 “Юриспруденция”

Форма обучения: очная

ЕРЕВАН

Аннотация

Программа курса «Проблемы правового регулирования недвижимости» разработана в соответствии с требованиями образовательного стандарта по специальности юриспруденция, а также с учетом тех изменений, которые произошли и происходят в настоящее время в области правового регулирования недвижимости.

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом.

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы.

Изучение правового регулирования недвижимости является необходимым для студентов, изучающих частное право, так как недвижимость является важнейшим видом имущества, что объясняется ее значением для экономики страны.

Цель и задачи дисциплины

Целью преподавания курса является приобретение основных знаний о правовом регулировании правоотношений в сфере недвижимости для обеспечения подготовки квалифицированных специалистов в области юриспруденции, в соответствие с государственным стандартом.

Задачами изучения курса являются: изучение норм права, регулирующих рынок недвижимости и практики их применения; углубление и закрепление знаний правовых основ о каждом виде недвижимого имущества, изучение рынка недвижимости с выработанными понятиями, суждениями, выводами, идеями, концепциями, а также изучения института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

- **знать**
 - особенности недвижимости как объекта правовых отношений;
 - историю понятия «недвижимое имущество»;
 - основные термины и понятия, связанные с недвижимостью и рынком недвижимого имущества;
 - виды недвижимого имущества;
 - порядок возникновения прав на недвижимость.

- **уметь**
 - применять знание основ правового регулирования недвижимости при совершении действий предпринимательского, торгового, гражданского характера;
 - глубоко, полно и всесторонне изучить рекомендованную литературу, законодательные и нормативные акты, относящиеся к теме занятия;
 - быть готовым к выступлению по каждому вопросу, выносимому на обсуждение;
 - активно участвовать в обсуждении всех вопросов плана семинарских и практических занятий;
 - решить предложенные задачи и ситуации.

3. Планируемые результаты освоения образовательной программы

Требования к планируемым результатам освоения образовательной программы, обеспечиваемым дисциплинами (модулями) и практиками обязательной части

Перечень формируемых компетенций

Формируемые универсальные компетенции

УК-4 Способен составлять правовые заключения, заявления, иски, жалобы, обращения и другие правореализационные акты в соответствии с правилами юридической техники, нормативными правовыми и локальными актами.

Формируемые профессиональные компетенции

ПК-2 Способен применять нормативные правовые акты в сфере гражданского, предпринимательского, корпоративного, налогового, банковского, трудового права;

ПК-6 Способен готовить проекты нормативно-правовых актов в сфере частного права на основе базовых принципов правотворчества.

ПК-7 Способен решать сложные юридические проблемы, адаптироваться в условиях меняющейся правовой реальности, принимать оптимальные решения;

ПК-10 Способен к осуществлению деятельности по правовому сопровождению и (или) контролю соответствия деятельности организаций требованиям законодательства РФ и РА;

Трудоемкость дисциплины и виды учебной работы по учебному праву

Виды учебной работы	Всего, в акад. часах	Распределение по семестрам					
		1 сем	2 сем	3 сем	4 сем	5 сем	6 сем
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Общая трудоемкость изучения дисциплины по семестрам, в т. ч.:	144		144				
1.1. Аудиторные занятия, в т. ч.:	34		34				
1.1.1. Лекции	18		18				
1.1.2. Практические занятия, в т. ч.	16		16				
1.1.2.1. Обсуждение прикладных проектов							
1.1.2.2. Кейсы							
1.1.2.3. Деловые игры, тренинги							
1.1.2.4. Контрольные работы							
1.1.2.5. Другое (указать)							
1.1.3. Семинары							
1.1.4. Лабораторные работы							
1.1.5. Другие виды (указать)							
1.2. Самостоятельная работа, в т. ч.:	110		110				
1.2.1. Подготовка к экзаменам							
1.2.2. Другие виды самостоятельной работы, в т.ч. (указать)							
1.2.2.1. Письменные домашние задания							
1.2.2.2. Курсовые работы							
1.2.2.3. Эссе и рефераты							
1.2.2.4. Другое (указать)							
1.3. Консультации							
1.4. Другие методы и формы занятий							
Итоговый контроль (Экзамен, Зачет, диф. зачет - указать)	Зачет		Зачет				

Распределение весов по формам контроля

Формы контролей	Веса форм текущих контролей в результате их оценок текущих контролей	Веса форм промежуточных контролей в оценках промежуточных контролей	Веса оценок промежуточных контролей и результирующих оценок текущих контролей в итоговых оценках промежуточных контролей	Веса итоговых оценок промежуточных контролей в результирующей оценке промежуточных контролей	Веса результирующей оценки промежуточных контролей и оценки итогового контроля в результирующей оценке итогового контроля

Вид учебной работы/контроля	M1 ¹	M2	M3	M1	M2	M3	M1	M2	M3		
Контрольная работа						0.5					
Тест											
Курсовая работа											
Лабораторные работы											
Письменные домашние задания											
Реферат											
Эссе											
<i>Опрос</i>			1								
<i>Другие формы (Указать)</i>											
Веса результирующих оценок текущих контролей в итоговых оценках промежуточных контролей									0.5		
Веса оценок промежуточных контролей в итоговых оценках промежуточных контролей											
Вес итоговой оценки 1-го промежуточного контроля в результирующей оценке промежуточных контролей											
Вес итоговой оценки 2-го промежуточного контроля в результирующей оценке промежуточных контролей											
Вес итоговой оценки 3-го промежуточного контроля в результирующей оценке промежуточных контролей										1	
Вес результирующей оценки промежуточных контролей в результирующей оценке итогового контроля											1
Экзамен/зачет (оценка итогового контроля)											0
	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$	$\Sigma = 1$

Содержание разделов и тем дисциплины

¹ Учебный Модуль

Разделы дисциплины и виды занятий

Раздел дисциплины и темы	Всего, часов	Лекции, час.	Практические занятия, час.	Семинары, час.	Лабораторные работы, час.
1	2	3	4	5	6
Тема 1. Правовая характеристика недвижимости.	5	3	2		
Тема 2. Вещные права на недвижимое имущество.	6	3	3		
Тема 3. Государственная регистрация недвижимости.	5	3	2		
Тема 4. Особенности сделок с недвижимостью	6	3	3		
Тема 5. Ипотечная недвижимость.	6	3	3		
Тема 6. Защита прав на недвижимость в гражданском праве.	6	3	3		
ИТОГО	34	18	16		

Тема 1. Правовая характеристика недвижимости

- 1) Понятие и виды объектов гражданского права.
- 2) История развития категории «недвижимость».
- 3) Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по гражданскому законодательству.
- 4) Классификация и общая характеристика объектов недвижимости.
- 5) Сравнительный анализ понятия «недвижимость» по российскому и зарубежному законодательству.

Тема 2. Вещные права на недвижимое имущество

- 1) Понятие вещного права.
- 2) Собственность и право собственности.
- 3) Содержание права собственности.
- 4) Объекты и субъекты права собственности.
- 5) Ограниченные вещные права.
- 6) Доверительное управление недвижимостью.
- 7) Право собственности на земельные участки.
- 8) Право собственности на жилые помещения.
- 9) Ограниченные вещные права на объекты недвижимости.

Тема 3. Государственная регистрация недвижимости

- 1) Понятие и значение регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2) Участники соответствующих отношений.
- 3) Органы, осуществляющие государственную регистрацию.

- 4) Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП): его характеристики, составные части, разделы, дела правоустанавливающих документов.
- 5) Порядок и основания проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
- 6) Перечень объектов недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации.
- 7) Перечень прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации.

Тема 4. Особенности сделок с недвижимостью

- 1) Понятие, формы и субъекты сделок с недвижимостью.
- 2) Юридическая характеристика договоров купли-продажи, продажи предприятия, мены, дарения, ренты, аренды, доверительного управления недвижимым имуществом.

Тема 5. Ипотека недвижимости

- 1) Залог в системе способов обеспечения исполнения обязательств.
- 2) Договор о залоге недвижимого имущества.
- 3) Субъектный состав залогового правоотношения.
- 4) Предмет ипотеки.
- 5) Существенные условия договора залога недвижимости.
- 6) Порядок обращения требований кредиторов на недвижимое имущество, являющееся предметом залога.
- 7) Реализация заложенного имущества.
- 8) Порядок государственной регистрации ипотеки.
- 9) Отказ в государственной регистрации ипотеки.
- 10) Отложение государственной регистрации ипотеки.
- 11) Регистрационная запись об ипотеке в ЕГРП.
- 12) Прекращение ипотеки. Особенности государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу закона.

Тема 6. Защита прав на недвижимость в гражданском праве

- 1) Понятие и принципы защиты гражданских прав на недвижимость.
- 2) Общая характеристика способов защиты прав на недвижимое имущество.
- 3) Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимость.
- 4) Применение последствий недействительности сделки с недвижимостью.
- 5) Оспаривание государственной регистрации как особый способ защиты прав на недвижимость.
- 6) Взаимодействие публичного и частного права в регулировании отношений, связанных с защитой прав на недвижимость.

Примеры тем для РРt презентаций

- 1) Содержание права собственности.
- 2) Отказ в государственной регистрации ипотеки.

- 3) Классификация и общая характеристика объектов недвижимости.
- 4) Субъектный состав залогового правоотношения.

Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

Учебная, учебно-методическая база и иные библиотечно - информационные ресурсы обеспечивают учебный процесс и гарантируют возможность качественного освоения образовательной программы. РАУ и кафедра гражданского и гражданско-процессуального права располагают библиотекой, включающей научную и учебную литературу по основным проблемам правового регулирования недвижимости.

Процесс обучения студентов по дисциплине «Правовое регулирование недвижимости» включает в себя проведение лекционных занятий, семинаров и самостоятельную подготовку студентов. Лекции проводятся по всем ключевым темам курса. При этом особое внимание уделяется наиболее сложным и проблемным вопросам, которые при самостоятельном изучении воспринимаются студентами с определенными трудностями. Ставится задача ознакомить студентов с существующими в правовой науке концепциями по рассматриваемым темам, а также материалами судебной практики.

Методика проведения семинарских занятий включает в себя решение задач по конкретным ситуациям, проведение устных опросов студентов, тестирование, подготовку докладов по проблемным, спорным вопросам теории и практики.

Рекомендуемая литература

Основная литература

1. Российское гражданское право: учеб. в 2-х томах / отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011.
2. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. – М.: Норма: НИЦ Инфра, 2013.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2011.
4. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав: - М.: Стандарт, 2001. (Классика российской цивилистики)
5. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в гражданском обороте. – М.: ВолтерсКлувер, 2005.
6. Скловский К.И. Применение гражданского права о собственности и владении: практика и вопросы. – М.: Стандарт, 2004.
7. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. – М.: Статут, 2006.
8. Фролов А.Д. Правовое регулирование недвижимости: учеб. пособие. – Уфа: БАГСУ, 2011. – 136 с
9. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В 2 т. – М.: Статут, 2005

(Классика российской цивилистики).

Судебная практика

1. Постановление ПВС РФ № 10 и ПВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Рос.газета. 2010. 25 мая.
2. Постановление ПВС РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Рос.газета.2009. 8 июля.
3. Постановление ПВС РФ и ПВАС РФ от 01.07.1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 1996. № 9; Вестник ВАС РФ. 1996. № 9.
4. Постановление ПВС РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Рос.газета. 2012. 11 июля.
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 23.09.1999 г. № 5033/98 «Присуждение к исполнению обязанности в натуре является в силу ст.12 ГК РФ самостоятельным способом защиты гражданских прав, применяемых с целью реального исполнения должником своего обязательства» // Вестник ВАС РФ. 1999. № 6. С.21.

Учебники и учебные пособия.

1. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. - М.: Статут, 2013.
2. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: учеб.для магистров. - М.: Юрайт, 2012.
3. Фролов А.Д. Правовое регулирование недвижимости: учеб.пособие. - Уфа: БАГСУ, 2011.
4. Гришаев С.П. Все о недвижимости: учеб.-практ. пособие. - М.: Бек, 2012.
5. Невзгодина Е.Л. Правовой режим недвижимого имущества и особенности сделок с ним: курс лекций по спецкурсу. - Омск. ОмГУ, 2012.

Экзаменационные вопросы

1. Понятие и виды объектов гражданских прав. Вещи как объекты гражданских прав. Классификация вещей.
2. Вещи движимые и недвижимые. Понятие и признаки недвижимого имущества.

3. Виды недвижимого имущества. Имущественные комплексы как особый вид недвижимого имущества.
4. Понятие и признаки вещного права. Виды вещных прав.
5. Право собственности граждан на земельные участки и жилые помещения.
6. Право собственности юридических лиц на земельные участки, имущественные комплексы и другие виды недвижимости. 7. Ограниченные вещные права на земельные участки, жилые и нежилые помещения.
8. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
9. Законодательство РФ о государственной регистрации недвижимости.
10. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации недвижимого имущества.
11. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
12. Составные части и разделы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
13. Порядок и основания проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
14. Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество.
15. Государственная регистрация некоторых видов сделок с недвижимостью и ее гражданско-правовое значение.
16. Особенности договора продажи недвижимости.
17. Особенности договора продажи предприятия.
18. Особенности договора мены недвижимого имущества.
19. Особенности договора дарения недвижимости.
20. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением.
21. Особенности договора аренды предприятия.
22. Залог в системе способов обеспечения исполнения обязательств.
23. Договор о залоге недвижимости.
24. Порядок обращения требований кредиторов на недвижимое имущество, являющееся предметом залога.
25. Особенности ипотеки земельного участка.
26. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.
27. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.
28. Понятие защиты вещных прав. Охрана и защита вещных прав в гражданском законодательстве.
29. Виды гражданско-правовых способов защиты вещных прав.
30. Условия и различия применения вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты вещных прав.

31. Вещно-правовые иски.
32. Добросовестное и недобросовестное владение недвижимостью.
33. Требование об освобождении имущества из под ареста (об исключении имущества из описи).
34. Иски к публичной власти о защите интересов частных лиц, как обладателей права на недвижимое имущество.
35. Соотношение публично-правового и частно-правового регулирования в сфере защиты прав на недвижимость.

Материально-техническое обеспечение

Кафедра/научное подразделение располагает материально-технической базой, соответствующей действующим санитарно-техническим нормам и обеспечивающей проведение всех видов теоретической и практической подготовки, предусмотренных учебным планом, а также эффективное выполнение магистерских и диссертационных работ.