

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
О.Г. Локтионова
« 12 » 09 2023 г.



ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания для подготовки к практическим
занятиям
для студентов направления подготовки (специальности)
40.04.01 «Юриспруденция»

Курск 2023

УДК 347 (075)

Составитель: О.А. Коротких

Рецензент

доктор юридических наук, доцент *В.В. Богдан*

Правовой режим объектов недвижимости: методические указания для подготовки к практическим занятиям / Юго-Зап. гос. ун-т; сост. О.А. Коротких. - Курск, 2023. - 46с. - Библиогр.: с.44.

Методические указания для подготовки к практическим занятиям соответствуют Федеральному государственному образовательному стандарту по направлению подготовке 40.04.01 «Юриспруденция».

Содержат сведения по вопросам правового режима объектов недвижимости. Приводятся планы практических занятий, список рекомендуемой литературы, задания к промежуточной аттестации.

Предназначен для студентов направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция».

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать . Формат 60x84 1/16.

Усл.печ.л. 2,67. Уч.-изд.л. 2,42. Тираж 100 экз. Заказ. 800
Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет.
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

Введение

В системе высшего юридического образования особое место отводится изучению отдельных институтов права. Правовой режим объектов недвижимости – является одним из основных институтов, изучение которого выступает важной предпосылкой для профессионального становления и роста будущих магистров.

Обосновывается это тем, что объекты недвижимости играют важную роль в социально-культурной и экономической жизни общества. Выступая в качестве важнейшего экономического ресурса, недвижимость играет роль пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность.

Для освоения дисциплины «Правовой режим объектов недвижимости» следует использовать разнообразную научную литературу по данной тематике. К числу основных следует отнести учебник «Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей» Алексеева В.А., учебники по гражданскому праву под редакцией Б. М. Гонгало; Т. М. Рассолова; А. В. Баркова, Е. В. Вавилина, В. В. Голубцова; Н. М. Коршунова; В. П. Камышанского, В. И. Иванова и многих других, учебное пособие М.А. Матвеевой «Сделки с недвижимым имуществом».

Помимо учебников и учебных пособий в процессе изучения дисциплины «Правовой режим объектов недвижимости» магистрантам необходимо знакомиться с научно - популярными статьями, публикуемыми в таких журналах как «Вестник МГУ», серия "Право", «Российская юстиция», «Юрист», «Известия ЮЗГУ»: Серия: Право и других.

Для наиболее эффективного усвоения курса изучаемой дисциплины магистрантам в ходе проведения семинарских занятий рекомендуется практиковать устные выступления студентов с рефератами, проводить письменные тематические тестирования и выполнять иные индивидуальные занятия.

При изучении дисциплины студентами должны быть усвоены основные понятия и термины темы, поэтому в конце данных рекомендаций приведен краткий тематический словарь определений, используемых в частном праве, знание которых является обязательным для изучаемой дисциплины.

Настоящая программа разработана в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования, с учетом типовых профессиональных образовательных программ, программы курса «Правовой режим объектов недвижимости», подготовленной на кафедре гражданского права юридического факультета ЮЗГУ. В программе учтены квалификационные требования к выпускникам вузов по направлению подготовки (специальности) 40.04.01 «Юриспруденция».

Целью изучения дисциплины «Правовой режим объектов недвижимости» является подготовка магистра, обладающего глубокими теоретическими знаниями о правовом режиме объектов недвижимости, способствующие формированию у магистрантов правового мышления и правовой культуры, применения полученных теоретических знаний в процессе профессиональной деятельности, а также выработка у магистранта практических навыков для успешной профессиональной деятельности в сфере правоприменения и оказания консультационных услуг по вопросам частного права, связанным с правовым режимом объектов недвижимости.

Основными задачами изучения дисциплины являются:

- обеспечить овладение знаниями нормативного правового регулирования правового режима объектов недвижимости;
- обеспечить овладение навыками правоприменения в сфере частноправовых отношений, касающихся объектов недвижимости;
- обеспечить овладение навыками оказания услуг консультирования по вопросам частного права, связанным с правовым режимом объектов недвижимости;
- обеспечить совместно с другими дисциплинами семестра теоретическую подготовку обучающихся к производственной практике по профилю профессиональной деятельности в организации-заказчике.
- обеспечить овладение студентом знаниями по формированию способностей самостоятельно работать с нормативными актами, юридическими документами, научной литературой;

- развитие у студента умения анализировать действующее законодательство в сфере правового регулирования недвижимости;

- воспитать уважительное отношение к праву;

- обеспечить формирование компетенций, направленных на систематизированный комплекс знаний студентов по правовому режиму объектов недвижимости.

В результате изучения дисциплины «Правовой режим объектов недвижимости» студент должен:

а) знать:

- гражданско-правовые нормы, нормы семейного и предпринимательского права, регламентирующие правовой режим недвижимости;

- правоприменительную практику в сфере недвижимости;

- основы и правила работы с документацией в частноправовой сфере;

б) уметь:

- оказывать юридическую помощь по вопросам частного права в сфере оборота недвижимого имущества;

- консультировать по вопросам внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости;

- работать с документацией в частноправовой сфере;

в) владеть:

- навыками оказания юридической помощи по вопросам частного права касающимся недвижимости;

- навыками внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости;

- навыками работы с документацией в частноправовой сфере.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующей компетенции: ПК-1 – способен консультировать по вопросам частного права.

Дисциплина «Правовой режим объектов недвижимости» является элективной дисциплиной, входит в часть, формируемую участниками образовательных отношений.

Занятия со студентами проводятся в форме и практических занятий, включающих практическую подготовку.

Лекция служит организующим и ориентирующим началом работы магистрантов. На лекциях магистрантам прививается

интерес к изучаемому предмету, вкус к самостоятельному освоению проблематики частного права. В ходе лекции раскрываются наиболее сложные вопросы и теоретические положения, показывается их практическая значимость, даются рекомендации по углубленному, самостоятельному изучению частного права.

На практических занятиях преимущественно ставятся задачи на разрешение реальных или смоделированных правовых ситуаций, споров по применению частноправовых норм, прививаются навыки практического анализа и применения частноправовых норм в сфере недвижимости, навыки работы и оформления правовых документов. В ходе практических занятий магистрантам предлагается разрешить конкретные правовые вопросы, составить документы правового характера.

СОДЕРЖАНИЕ ЛЕКЦИОННЫХ ЗАНЯТИЙ

Лекция 1. «Понятие недвижимого имущества».

Развитие правовой категории недвижимости. Понятие недвижимости в современном гражданском праве. Общая характеристика недвижимого имущества как объекта гражданского права. Современные правовые концепции недвижимости. Признаки, классификация, виды недвижимого имущества.

Лекция 2. «Общие особенности правового режима недвижимости».

Система государственной регистрации недвижимости и ее значение. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, сущность, законодательное регулирование. Вопросы государственного кадастрового учета объектов недвижимости в правоприменительной деятельности организации-заказчика. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости: понятие, сущность, законодательное регулирование. Проблемные аспекты государственной регистрации прав на объекты недвижимости в профессиональной деятельности организации-заказчика. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости. Проблемы реализации принципа единства судьбы

земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в практической деятельности организации-заказчика.

Лекция 3. Особенности гражданско-правового правового режима земельных участков.

Понятие земельного участка. Образование земельных участков. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданских правоотношений. Особенности правового режима искусственных земельных участков. Особые правовые режимы в отношении земельных участков: земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, земельные участки для ведения садоводства и огородничества. Специфика оформления и сопровождения сделок с земельными участками в правоприменительной деятельности организации-заказчика.

Лекция 4. Особенности правового режима объектов недвижимости жилого и нежилого назначения.

Правовой режим и виды объектов жилого назначения. Особенности правового режима многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов. Особенности правового режима многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов на примере материалов судебных споров с участием работников организации-заказчика. Правовой режим и виды объектов нежилого назначения. Особенности правового режима отдельных видов недвижимости нежилого назначения: незавершенные строительством объекты, машино-место, имущественные комплексы. Особенности правового статуса самовольной постройки. Проблемы сноса и признания права на самовольную постройку в судебной практике организации-заказчика. Специфика правового положения части объекта недвижимости.

Лекция 5. Защита прав на недвижимость.

Вещно-правовые и обязательственно-правовые способы защиты. Специальные и общие способы защиты прав на недвижимое имущество. Виндикационный иск. Негаторный иск. Иск о признании права и признании права отсутствующим. Актуальные вопросы защиты прав на недвижимость в деятельности организации-заказчика.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ

Практические занятия по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» состоят из выполнения заданий, входящих в фонд оценочных средств, закрепленных в рабочей программе дисциплины.

По данному курсу предусмотрены следующие виды заданий:

- устный опрос,
- подготовка и защита реферата (или подготовка доклада),
- решение кейс-задачи,
- задание по практической подготовке.

Устный опрос представляет собой развернутые монологические ответы обучающихся на вопросы, задаваемые преподавателем по контролируемой теме (вопросы приведены отдельно по каждой контролируемой теме).

Вопросы, как правило, заранее сообщаются обучающимся для того, чтобы они имели возможность подготовиться к устному опросу, в том числе по дополнительным источникам.

На практическом занятии вопросы задаются преподавателем поочередно. Обучающимся предоставляется возможность отвечать по желанию или по выбору преподавателя.

После ответа на каждый вопрос преподаватель может задать дополнительные вопросы, направленные на детализацию и (или) углубление учебного материала. К ответу на дополнительные вопросы могут привлекаться как обучающийся, отвечавший на данный вопрос, так и другие обучающиеся учебной группы.

Результаты устного опроса (оценки по 5-балльной шкале) преподаватель сообщает сразу после ответа обучающегося на конкретный вопрос или по завершении всего устного опроса.

Шкала оценивания: 5-ти балльная.

Критерии оценивания:

5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если он демонстрирует глубокое знание содержания вопроса; дает точные определения основных понятий; аргументированно и логически стройно излагает учебный материал; иллюстрирует свой ответ актуальными примерами (типовыми и нестандартными), в том числе самостоятельно найденными; не нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.

4 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если он владеет содержанием вопроса, но допускает некоторые недочеты при ответе; допускает незначительные неточности при определении основных понятий; недостаточно аргументированно и (или) логически стройно излагает учебный материал; иллюстрирует свой ответ типовыми примерами.

3 балла (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он освоил основные положения контролируемой темы, но недостаточно четко дает определение основных понятий и дефиниций; затрудняется при ответах на дополнительные вопросы; приводит недостаточное количество примеров для иллюстрирования своего ответа; нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.

2 балла (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он не владеет содержанием вопроса или допускает грубые ошибки; затрудняется дать основные определения; не может привести или приводит неправильные примеры; не отвечает на уточняющие и (или) дополнительные вопросы преподавателя или допускает при ответе на них грубые ошибки.

Подготовка и защита реферата (или подготовка доклада) включает в себя выполнение и защиту реферата (доклада).

Реферат (доклад) выполняется по темам, которые представлены по каждой контролируемой теме отдельно.

Тема реферата (доклада) может быть предложена обучающемуся преподавателем или выбрана им самостоятельно. Объем реферата (доклада) \approx 10 листов.

Работа над рефератом (докладом) включает определение необходимого и достаточного количества источников и их изучение; определение структуры реферата; определение основных положений реферата; подбор примеров, иллюстрирующих основные положения реферата; написание и редактирование текста реферата и его оформление; подготовку к защите реферата (возможна в том числе подготовка мультимедийной презентации к основным положениям реферата); защиту реферата.

Защита реферата проводится на практическом занятии. Защита включает в себя устный доклад обучающегося (10 минут), ответы на вопросы преподавателя и обучающихся (до 10 минут).

Результат защиты реферата (доклада) (оценка по 5-балльной шкале) сообщается обучающемуся сразу по окончании защиты.

Шкала оценивания: 5-ти балльная.

Критерии оценивания:

5 баллов (или оценка «**отлично**») выставляется обучающемуся, если тема реферата раскрыта полно и глубоко, при этом убедительно и аргументированно изложена собственная позиция автора по рассматриваемому вопросу; структура реферата логична; изучено большое количество актуальных источников, грамотно сделаны ссылки на источники; самостоятельно подобран яркий иллюстративный материал; сделан обоснованный убедительный вывод; отсутствуют замечания по оформлению реферата.

4 балла (или оценка «**хорошо**») выставляется обучающемуся, если тема реферата раскрыта полно и глубоко, сделана попытка самостоятельного осмысления темы; структура реферата логична; изучено достаточное количество источников, имеются ссылки на источники; приведены уместные примеры; сделан обоснованный вывод; имеют место незначительные недочеты в содержании и (или) оформлении реферата.

3 балла (или оценка «**удовлетворительно**») выставляется обучающемуся, если тема реферата раскрыта неполно и (или) в изложении темы имеются недочеты и ошибки; структура реферата логична; количество изученных источников менее рекомендуемого, сделаны ссылки на источники; приведены общие примеры; вывод сделан, но имеет признаки неполноты и неточности; имеются замечания к содержанию и (или) оформлению реферата.

2 балла (или оценка «**неудовлетворительно**») выставляется обучающемуся, если содержание реферата имеет явные признаки плагиата и (или) тема реферата не раскрыта и (или) в изложении темы имеются грубые ошибки; материал не структурирован, излагается непоследовательно и сбивчиво; количество изученных источников значительно менее рекомендуемого, неправильно сделаны ссылки на источники или они отсутствуют; не приведены примеры или приведены неверные примеры; отсутствует вывод или вывод расплывчат и неконкретен; оформление реферата не соответствует требованиям.

Кейс-задача состоит из решения обучающимися юридических комплексных задач, которые включают в себя несколько вопросов темы и имеют вариативность при решении.

Решение кейс-задач может осуществляться как индивидуально, так и коллективно.

Кейс-задачи требуют развернутого ответа. Кейс-задачи выполняются, как правило, письменно. Время выполнения устанавливается преподавателем в зависимости от сложности конкретной кейс-задачи.

Проверка ответов (решений) может осуществляться преподавателем как на практическом занятии, так и по его окончании. Ответ (решение) может быть, как типовым, так и нестандартным. Приветствуются нестандартные, креативные ответы (решения), предлагаемые обучающимися. Ответы (решения) могут рассматриваться и обсуждаться коллективно.

Результаты (оценки по 5-балльной шкале) сообщаются обучающимся непосредственно на практическом занятии; в случае необходимости проверки ответов (решений) по окончании практического занятия – не позднее следующего практического занятия по учебной дисциплине.

Шкала оценивания: 5-ти балльная.

Критерии оценивания:

5 баллов (или оценка **«отлично»**) выставляется обучающемуся, если задача решена правильно, в установленное преподавателем время или с опережением времени, при этом обучающимся предложено оригинальное (нестандартное) решение, или наиболее эффективное решение, или наиболее рациональное решение, или оптимальное решение.

4 балла (или оценка **«хорошо»**) выставляется обучающемуся, если задача решена правильно, в установленное преподавателем время, типовым способом; допускается наличие несущественных недочетов.

3 балла (или оценка **«удовлетворительно»**) выставляется обучающемуся, если при решении задачи допущены ошибки не критического характера и (или) превышено установленное преподавателем время.

2 балла (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если задача не решена или при ее решении допущены грубые ошибки.

Задание по практической подготовке включает в себя нестандартный креативный подход по выполнению заданий, где обучающиеся должны проявить творческое мышление.

Выполнение заданий может осуществляться как индивидуально, так и коллективно.

Задания по практической подготовке могут выполняться на любом материальном носителе, с применением любых незапрещенных законом средств и методов.

Задания по практической подготовке выполняются, как правило, письменно.

При выполнении заданий по практической подготовке используется материально-техническое оборудование, перечень характеристики которого приведены ниже.

Проверка исполнения заданий может осуществляться преподавателем как на практическом занятии, так и по его окончании. Ответ (решение) может быть, как типовым, так и нестандартным. Приветствуются нестандартные исполнения заданий, предлагаемые обучающимися. Варианты исполнения могут рассматриваться и обсуждаться коллективно.

Результаты (оценки по 5-балльной шкале) сообщаются обучающимся непосредственно на практическом занятии; в случае необходимости проверки ответов (решений) по окончании практического занятия – не позднее следующего практического занятия по учебной дисциплине.

Шкала оценивания: 5-ти балльная.

Критерии оценивания:

5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если задание по практической подготовке выполнено точно и полно; задание выполнено полностью самостоятельно и демонстрирует сформированные у автора знания по заданной тематике; при выполнении задания реализован креативный подход: сформулированы мотивированные выводы, приняты оптимальные решения; документация, в рамках выполнения практического задания оформлена юридически грамотно.

4 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если задание по практической подготовке в целом выполнено; задание выполнено с незначительным участием преподавателя (консультации) и демонстрирует владение автором знаний по заданной тематике; при выполнении задания реализован стандартный подход: предложены типовые выводы и решения; документация, в рамках выполнения практического задания, в целом, оформлена юридически грамотно.

3 балла (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если задание по практической подготовке выполнено неточно и (или) неполно; выполнение задания происходило при постоянном участии и помощи преподавателя; имеются недочеты и ошибки; выводы (заключение) не бесспорны, решения неоднозначны; документация, в рамках выполнения практического задания, содержит существенные недочеты.

2 балла (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если задание по практической подготовке не выполнено или выполнено менее чем наполовину, при этом автор не обращался (или недостаточно обращался) к преподавателю за консультацией или помощью; при выполнении задания допущены грубые ошибки; сделанные выводы (заключения) неверны или отсутствуют, или автор испытывает затруднения с выводами (выводы носят формальный характер); документация, составленная автором в рамках выполнения практического задания, не структурирована, содержит грубые юридические ошибки.

МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

1. Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы

Для полноценного проведения практических (семинарских) занятия вуз обеспечен наличием учебных аудиторий для проведения занятий лекционного и семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

2. Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы

Все учебные аудитории оснащены учебной мебелью: столы, стулья для обучающихся; стол, стул для преподавателя, доска, электронная доска в аудиториях лекционного типа; мультимедиа центр: ноутбук ASUS X50VL PMD-T2330/14/1024mb/160Gb/ проектор infocus IN24+(39945,45).

3. Перечень лицензионного программного обеспечения Реквизиты подтверждающего документа

Kaspersky Endpoint Security для бизнеса – Стандартный Russian Edition. 500-999 Node 2 year Educational Renewal License № Лицензии: 156A-160809-093725-387-506 Microsoft Office 2016 Лицензионный договор №S0000000722 от 21.12.2015 г. с ООО «АйТи46», Лицензионный договор №K0000000117 от 21.12.2015 г. с ООО «СМС канал». СПС «Консультант Плюс», договор № 219894 от 25.12.2017г. Программа «Антиплагиат», лицензионный договор № 419.

4. Особенности реализации дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

При обучении лиц с ограниченными возможностями здоровья учитываются их индивидуальные психофизические особенности. Обучение инвалидов осуществляется также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида (при наличии).

Для лиц с нарушением слуха возможно предоставление учебной информации в визуальной форме (краткий конспект лекций; тексты заданий, напечатанные увеличенным шрифтом), на аудиторных занятиях допускается присутствие ассистента, а также сурдопереводчиков и тифлосурдопереводчиков. Текущий контроль успеваемости осуществляется в письменной форме: обучающийся письменно отвечает на вопросы, письменно выполняет практические задания. Доклад (реферат) также может быть представлен в письменной форме, при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д.) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.). Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями слуха проводится в письменной форме, при этом используются общие

критерии оценивания. При необходимости время подготовки к ответу может быть увеличено.

Для лиц с нарушением зрения допускается аудиальное предоставление информации, а также использование на аудиторных занятиях звукозаписывающих устройств (диктофонов и т.д.). Допускается присутствие на занятиях ассистента (помощника), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь. Текущий контроль успеваемости осуществляется в устной форме. При проведении промежуточной аттестации для лиц с нарушением зрения тестирование может быть заменено на устное собеседование по вопросам.

Для лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, на аудиторных занятиях, а также при проведении процедур текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации могут быть предоставлены необходимые технические средства (персональный компьютер, ноутбук или другой гаджет); допускается присутствие ассистента (ассистентов), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь (занять рабочее место, передвигаться по аудитории, прочесть задание, оформить ответ, общаться с преподавателем).

СОДЕРЖАНИЕ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема №1 «Понятие недвижимого имущества».

Цель занятия: освоение теоретических знаний о понятии недвижимого имущества и знаний нормативного правового регулирования недвижимости, овладение способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработка практических навыков правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, формирование навыков оказания юридической помощи и умений оперировать своими знаниями на практике; формирование компетенций, направленных на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Задачи занятия: освоить теоретические знания о правовой категории недвижимости, изучить нормы права регламентирующие правовой режим недвижимого имущества, овладеть способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработать практические навыки правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, сформировать навыки оказания юридической помощи и умения оперировать своими знаниями на практике; сформировать компетенции, направленные на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Планируемые результаты обучения:

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
ПК-1	Способен консультировать по вопросам частного права	Знать: <ul style="list-style-type: none"> - гражданско-правовые нормы, нормы семейного и предпринимательского права, регламентирующие правовой режим недвижимости; - правоприменительную практику в сфере недвижимости; - основы и правила работы с документацией в частноправовой

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
		<p>сфере</p> <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оказывать юридическую помощь по вопросам частного права в сфере оборота недвижимого имущества; - консультировать по вопросам внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - работать с документацией в частноправовой сфере. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками оказания юридической помощи по вопросам частного права касающимся недвижимости; - навыками внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - навыками работы с документацией в частноправовой сфере.

Необходимое материально-техническое оборудование: согласно приведенного выше описания в разделе «Материально-техническое оборудование».

Перечень заданий по теме №1 «Понятие недвижимого имущества».

Устный опрос.

1. Развитие правовой категории недвижимости.
2. Понятие недвижимости в современном гражданском праве.
3. Общая характеристика недвижимого имущества как объекта гражданского права.
4. Современные правовые концепции недвижимости.
5. Признаки, классификация, виды недвижимого имущества.

Подготовка и защита реферата (доклада).

1. *Недвижимость как правовая категория: понятие и сущность.*
2. *Недвижимая вещь как объект гражданских правоотношений.*
3. *Гражданско-правовое регулирование недвижимости: исторический аспект.*
4. *Признаки объектов недвижимости и проблемы квалификации вещей в качестве недвижимости.*
5. *Классификации недвижимых вещей в современном праве.*
6. *Объект незавершенного строительства: понятие и особенности гражданско-правового регулирования.*
7. *Понятие и особенности машино-места как недвижимости.*
8. *Единый недвижимый комплекс и предприятие как имущественный комплекс: понятие и сравнительно-правовой анализ.*
9. *Понятие, виды и особенности линейных сооружений как объектов недвижимости.*

Кейс-задачи

1. Узнав о смерти своего родственника, Иванова А.А., Петров Д.Б. как наследник, стал интересоваться составом наследства и выяснил, что Иванову А.А., в числе прочего, на момент смерти принадлежали на праве собственности квартира в многоквартирном жилом доме, автомобиль, земельная доля в размере 0,8 балло-гектар, торговый павильон, установленный на автобусной остановке на основании выданного администрацией города разрешения на его размещение, а кроме того земельный участок, предоставленный ему на праве постоянного (бессрочного) пользования в сельской местности и предоставленный ему на праве аренды на срок 49 лет земельный участок в черте города на части которого размещено установленное Ивановым А.А. мощение.

Что понимается в российском гражданском законодательстве под имуществом и под вещью? К каким из известных Вам категорий объектов гражданских прав относятся предметы, поименованные в задаче? Какие практические последствия вызывает отнесение их к той или иной категории? Все ли объекты, поименованные в задаче, войдут в наследственную массу?

2. Вахромеев, житель подмосковья, провел газ в свой бревенчатый дом, построенный на дачном участке, принадлежащем ему на праве собственности. В холодное время года, уезжая в Москву, он оставлял включенной газовую колонку, чтобы дом в его отсутствие отапливался. Однажды газовая колонка вышла из строя, и в доме вспыхнул пожар. Дом сгорел.

Определите правовые последствия гибели (уничтожения) дома. Какова юридическая судьба дачного участка после гибели (уничтожения) расположенного на нем дома. Может ли Вахромеев быть привлечен к ответственности? Обоснуйте ответ со ссылкой на нормы действующего законодательства.

3. Гагарина, собственница одноэтажного кирпичного дома из 4-х комнат, кухни и веранды, составила завещание, по которому с согласия сына Федора и дочери Натальи поделила между ними помещения дома в равных долях. Через некоторое время сын, с согласия матери и сестры, построил мансарду на две комнаты и, женившись жил там с женой. После смерти Гагариной, при вступлении в наследство дома в соответствии с завещанием, Наталья потребовала от Федора перераспределения между ними помещений дома, так как две комнаты мансарды не были упомянуты в завещании умершей собственницы дома.

Какое решение должен вынести суд? Обоснуйте ответ.

4. Пронин продал Казанцеву жилой дом. После переезда в приобретенный дом Казанцев обнаружил, что исчезли зимние рамы от окон этого дома, которые ранее при осмотре дома он видел в чулане, а также установленная на крыше дома антенна. Выяснилось, что эти вещи забрал с собой Пронин. Казанцев потребовал вернуть ему рамы и антенну, поскольку они являются принадлежностью дома, но Пронин отказался, ссылаясь на то, что он их продавать не собирался и еще до продажи дома хотел отдать брату.

Являются ли зимние рамы и антенна принадлежностью дома? Каков правовой режим оконных рам и антенны (установленных в жилом доме и неустановленных)?

5. Воблин, собственник квартиры в многоквартирном доме, сдал в аренду предпринимателю Сапожникову одно из помещений подвала под склад. Собственники других квартир потребовали расторжения договора аренды, мотивируя это тем, что он не

вправе был совершать такие действия без их согласия. Воблин же заявил, что он сдал в аренду свою долю в общем имуществе собственников квартир.

Имел ли Воблин право заключать договор аренды? Правомерно ли требование собственников квартир о расторжении договора аренды? Правомерно ли объяснение Воблина?

Методические рекомендации по выполнению заданий и алгоритм их выполнения:

Методы: для подготовки к практическому занятию необходимо использовать методы дедукции, индукции, сравнительно-правовой, логический, грамматический, юридического моделирования.

Способы и приемы выполнения:

- найти и прочитать нормативные правовые акты в рамках заданной темы;
- прочитать учебную литературу по теме занятия в количестве не менее трех источников;
- ознакомиться с судебной практикой по заданной теме.

Типовые решения:

Инструкции: для подготовки к практическому занятию и получению положительной оценки необходимо проработать данную тему с законодательной точки зрения, доктринальной и практической.

Примеры выполнения заданий:

Под недвижимостью (недвижимые вещи, недвижимое имущество) в отечественном праве понимается – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также иные виды имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым.

Шкала оценивания и критерии оценивания выполненных заданий приведены выше, а также содержатся в Оценочных средствах для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» 40.04.01

«Юриспруденция», размещенных на официальном сайте ФГБОУ «ЮЗГУ» (<https://swsu.ru/>) в открытом доступе.

Задания для самостоятельной работы:

1. Составить таблицу «Классификация недвижимости».
2. Провести сравнительно-правовой анализ приведенных понятий: «Недвижимость», «Недвижимая вещь», «Недвижимое имущество».

Вопросы для самоконтроля:

1. Понятие недвижимости в современном отечественном праве.
2. Признаки недвижимого имущества.
3. Раскрыть сущность основных современных концепций недвижимости.

Тема №2 «Общие особенности правового режима недвижимости».

Цель занятия: освоение теоретических знаний о понятии недвижимого имущества и знаний нормативного правового регулирования недвижимости, овладение способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработка практических навыков правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, формирование навыков оказания юридической помощи и умений оперировать своими знаниями на практике; формирование компетенций, направленных на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Задачи занятия: освоить теоретические знания о правовой категории недвижимости, изучить нормы права регламентирующие правовой режим недвижимого имущества, овладеть способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработать практические навыки правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, сформировать навыки оказания юридической помощи и умения оперировать своими знаниями на практике; сформировать компетенции, направленные на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Планируемые результаты обучения:

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
ПК-1	Способен консультировать по вопросам частного права	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гражданско-правовые нормы, нормы семейного и предпринимательского права, регламентирующие правовой режим недвижимости; - правоприменительную практику в сфере недвижимости; - основы и правила работы с документацией в частноправовой сфере <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оказывать юридическую помощь по вопросам частного права в сфере оборота недвижимого имущества; - консультировать по вопросам внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - работать с документацией в частноправовой сфере. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками оказания юридической помощи по вопросам частного права касающимся недвижимости; - навыками внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - навыками работы с документацией в частноправовой сфере.

Необходимое материально-техническое оборудование: согласно приведенного выше описания в разделе «Материально-техническое оборудование».

Перечень заданий по теме №2 «Общие особенности

правового режима недвижимости»:

Устный опрос.

1. Система государственной регистрации недвижимости и ее значение.

2. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, сущность, законодательное регулирование.

3. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости: понятие, сущность, законодательное регулирование.

4. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

Вопросы для контроля результатов практической подготовки:

5. Организация, ведущая прием документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав.

6. Что необходимо проверить работнику организации, осуществляющей прием документов на государственную регистрацию прав. Возможен ли отказ в приеме документов.

7. Куда и кем вносятся записи: 1) о принятых на регистрацию документах;

2) о государственном кадастровом учете объектов недвижимости и государственной регистрации прав.

8. Укажите перечень правоустанавливающих документов необходимых для государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Задания по практической подготовке

1. Составьте проект договора купли-продажи земельного участка между двумя физическими лицами. Определите перечень документации, необходимой для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Исходные данные: Продавец: гражданин Иванов А.А. состоит в зарегистрированном браке. Покупатель: Болдина Е.В. состоит в зарегистрированном браке. Копии документов в отношении земельного участка; сведения о земельном участке, имеющиеся в открытом доступе на публичной кадастровой карте.

2. Составьте юридическое заключение о

возможности/невозможности объединения двух земельных участков, принадлежащих разным правообладателям. При возможности объединить участки, составьте проект соглашения об объединении земельных участков.

Исходные данные: копии документов в отношении смежных земельных участков; сведения о земельных участках, имеющиеся в открытом доступе на публичной кадастровой карте.

3. Проанализируйте предоставленные организацией-заказчиком сообщения регистрирующего органа о приостановлении государственной регистрации и дайте конкретные предложения по устранению причин приостановки.

Методические рекомендации по выполнению заданий и алгоритм их выполнения:

Методы: для подготовки к практическому занятию необходимо использовать методы дедукции, индукции, сравнительно-правовой, логический, грамматический, юридического моделирования.

Способы и приемы выполнения:

- найти и прочесть нормативные правовые акты в рамках заданной темы;
- прочесть учебную литературу по теме занятия в количестве не менее трех источников;
- ознакомиться с судебной практикой по заданной теме.

Типовые решения:

Инструкции: для подготовки к практическому занятию и получению положительной оценки необходимо проработать данную тему с законодательной точки зрения, доктринальной и практической.

Примеры выполнения заданий:

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Шкала оценивания и критерии оценивания выполненных заданий приведены выше, а также содержатся в Оценочных средствах для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» 40.04.01 «Юриспруденция», размещенных на официальном сайте ФГБОУ «ЮЗГУ» (<https://swsu.ru/>) в открытом доступе.

Задания для самостоятельной работы:

1. Составить перечень прав на объекты недвижимости, подлежащих государственной регистрации.
2. Составить перечень основных сведений, которые подлежат внесению в ЕГРН при осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков и индивидуальных жилых домов.

Вопросы для самоконтроля:

1. Какие основания для отказа в государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества предусмотрены законодательством.
2. Какие вещные права на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации.
3. Что представляет собой государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества.

Тема №3 «Особенности гражданско-правового режима земельных участков»

Цель занятия: освоение теоретических знаний о понятии недвижимого имущества и знаний нормативного правового регулирования недвижимости, овладение способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработка практических навыков правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, формирование навыков оказания юридической помощи и умений оперировать своими знаниями на практике; формирование компетенций, направленных на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Задачи занятия: освоить теоретические знания о правовой категории недвижимости, изучить нормы права регламентирующие правовой режим недвижимого имущества,

овладеть способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработать практические навыки правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, сформировать навыки оказания юридической помощи и умения оперировать своими знаниями на практике; сформировать компетенции, направленные на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Планируемые результаты обучения:

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
ПК-1	Способен консультировать по вопросам частного права	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гражданско-правовые нормы, нормы семейного и предпринимательского права, регламентирующие правовой режим недвижимости; - правоприменительную практику в сфере недвижимости; - основы и правила работы с документацией в частноправовой сфере <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оказывать юридическую помощь по вопросам частного права в сфере оборота недвижимого имущества; - консультировать по вопросам внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - работать с документацией в частноправовой сфере. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками оказания юридической помощи по вопросам частного права касающимся недвижимости; - навыками внесудебного

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
		урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - навыками работы с документацией в частноправовой сфере.

Необходимое материально-техническое оборудование: согласно приведенного выше описания в разделе «Материально-техническое оборудование».

Перечень заданий по теме №3 «Особенности гражданско-правового режима земельных участков»:

Устный опрос.

1. Понятие земельного участка.
2. Образование земельных участков.
3. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданских правоотношений.
4. Особенности правового режима искусственных земельных участков.
5. Особые правовые режимы в отношении земельных участков: земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, земельные участки для ведения садоводства и огородничества.

Подготовка и защита реферата (доклада).

1. Земельный участок как объект гражданских прав: особенности гражданско-правового регулирования.
2. Особенности правового режима земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения:
3. Особенности правового режима садового, огородного земельного участка.
4. Способы и особенности образования земельных участков как объектов гражданских прав.
5. Проблемы правового регулирования оборота земельных участков.
6. Научно-теоретические проблемы понимания и дефиниции земельного участка в цивилистике.
7. Особенности правового режима части земельного участка.

Методические рекомендации по выполнению заданий и алгоритм их выполнения:

Методы: для подготовки к практическому занятию необходимо использовать методы дедукции, индукции, сравнительно-правовой, логический, грамматический, юридического моделирования.

Способы и приемы выполнения:

- найти и прочесть нормативные правовые акты в рамках заданной темы;

- прочесть учебную литературу по теме занятия в количестве не менее трех источников;

- ознакомиться с судебной практикой по заданной теме.

Типовые решения:

Инструкции: для подготовки к практическому (семинарскому) занятию и получению положительной оценки необходимо проработать данную тему с законодательной точки зрения, доктринальной и практической.

Примеры выполнения заданий:

Земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

Шкала оценивания и критерии оценивания выполненных заданий приведены выше, а также содержатся в Оценочных средствах для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» 40.04.01 «Юриспруденция», размещенных на официальном сайте ФГБОУ «ЮЗГУ» (<https://swsu.ru/>) в открытом доступе.

Задания для самостоятельной работы:

1. Укажите способы образования земельных участков.
2. В каких случаях часть земельного участка подлежит обязательному учету в ЕГРН.
3. Перечислите известные вам особые правовые режимы земельных участков.

Вопросы для самоконтроля:

1. Понятие земельного участка.
2. Какими способами может быть образован земельный участок.

3. Что такое вид разрешенного использования земельного участка, и каким образом оно устанавливается. Приведите известные вам виды разрешенного использования земельных участков.

Тема №4 «Особенности правового режима объектов недвижимости жилого и нежилого назначения».

Цель занятия: освоение теоретических знаний о понятии недвижимого имущества и знаний нормативного правового регулирования недвижимости, овладение способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработка практических навыков правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, формирование навыков оказания юридической помощи и умений оперировать своими знаниями на практике; формирование компетенций, направленных на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Задачи занятия: освоить теоретические знания о правовой категории недвижимости, изучить нормы права регламентирующие правовой режим недвижимого имущества, овладеть способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработать практические навыки правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, сформировать навыки оказания юридической помощи и умения оперировать своими знаниями на практике; сформировать компетенции, направленные на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Планируемые результаты обучения:

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
ПК-1	Способен консультировать по вопросам частного права	Знать: - гражданско-правовые нормы, нормы семейного и предпринимательского права, регламентирующие правовой режим недвижимости;

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
		<ul style="list-style-type: none"> - правоприменительную практику в сфере недвижимости; - основы и правила работы с документацией в частноправовой сфере <p style="margin-left: 40px;">Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оказывать юридическую помощь по вопросам частного права в сфере оборота недвижимого имущества; - консультировать по вопросам внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - работать с документацией в частноправовой сфере. <p style="margin-left: 40px;">Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками оказания юридической помощи по вопросам частного права касающимся недвижимости; - навыками внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - навыками работы с документацией в частноправовой сфере.

Необходимое материально-техническое оборудование: согласно приведенного выше описания в разделе «Материально-техническое оборудование».

Перечень заданий по теме №4 «Особенности правового режима объектов недвижимости жилого и нежилого назначения»:

Устный опрос.

1. Правовой режим и виды объектов жилого назначения.
2. Особенности правового режима многоквартирных жилых домов.

3. Особенности правового режима индивидуальных жилых домов.

4. Правовой режим и виды объектов нежилого назначения.

5. Особенности правового режима отдельных видов недвижимости нежилого назначения: незавершенные строительством объекты, машино-место, имущественные комплексы.

6. Особенности правового статуса самовольной постройки.

7. Специфика правового положения части объекта недвижимости жилого и нежилого назначения.

Вопросы для контроля результатов практической подготовки:

8. Какие сведения указываются в ЕГРН для характеристики и идентификации индивидуального жилого дома.

9. Какие сведения указываются в ЕГРН для характеристики и идентификации нежилого помещения.

10. Каким образом учитывается в ЕГРН часть объекта недвижимости.

11. Объектом каких прав/сделок может быть часть объекта недвижимости.

12. Какие права/сделки подлежат государственной регистрации в отношении объектов жилого назначения.

Задания по практической подготовке

1. Составьте проект соглашения о порядке пользования земельным участком и расположенным на нем индивидуальным жилым домом между двумя собственниками.

Исходные данные: Собственники: гражданин Петров Л.Б. – ½ доля в праве общей собственности на земельный участок и жилой дом, состоит в зарегистрированном браке, имеет двух несовершеннолетних детей; Романов Г.И. – ½ доля в праве общей собственности на земельный участок и жилой дом, в зарегистрированном браке не состоит, детей не имеет, сожительствует с гражданкой Смирновой Л.П. Копии документов в отношении индивидуального жилого дома и земельного участка; сведения об указанных объектах, имеющиеся в открытом доступе на публичной кадастровой карте.

2. Составьте проект договора аренды нежилого помещения между индивидуальным предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью.

Исходные данные: Арендодатель: ИП Сидоров В.М. Арендатор ООО «Проект». Копии документов в отношении нежилого помещения; сведения, имеющиеся в открытом доступе на публичной кадастровой карте, в ЕГРИП, ЕГРЮЛ. Цель аренды: торговая деятельность, срок аренды: пять лет.

3. Проанализируйте предоставленные организацией-заказчиком сообщения регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации права собственности на нежилое помещение. Письменно сформулируйте правовую позицию и исковые требования для обращения в суд.

Методические рекомендации по выполнению заданий и алгоритм их выполнения:

Методы: для подготовки к практическому занятию необходимо использовать методы дедукции, индукции, сравнительно-правовой, логический, грамматический, юридического моделирования.

Способы и приемы выполнения:

- найти и прочесть нормативные правовые акты в рамках заданной темы;

- прочесть учебную литературу по теме занятия в количестве не менее трех источников;

- ознакомиться с судебной практикой по заданной теме.

Типовые решения:

Инструкции: для подготовки к практическому (семинарскому) занятию и получению положительной оценки необходимо проработать данную тему с законодательной точки зрения, доктринальной и практической.

Примеры выполнения заданий:

Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не

более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются по общему правилу в одном значении.

Шкала оценивания и критерии оценивания выполненных заданий приведены выше, а также содержатся в Оценочных средствах для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» 40.04.01 «Юриспруденция», размещенных на официальном сайте ФГБОУ «ЮЗГУ» (<https://swsu.ru/>) в открытом доступе.

Задания для самостоятельной работы:

1. Перечислить виды объектов недвижимости нежилого назначения и виды объектов недвижимости жилого назначения.
2. Составить сравнительную таблицу «Особенности правовых режимов квартиры в многоквартирном жилом доме и индивидуального жилого дома».

Вопросы для самоконтроля:

1. Назовите признаки самовольной постройки.
2. Укажите порядок перевода жилых помещений в нежилые.
3. В чем состоят основные отличия предприятий как имущественных комплексов и единых недвижимых комплексов.
4. Что представляет собой машино-место.

Тема №5 «Защита прав на недвижимость»

Цель занятия: освоение теоретических знаний о понятии недвижимого имущества и знаний нормативного правового регулирования недвижимости, овладение способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработка практических навыков правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, формирование навыков оказания юридической помощи и умений оперировать своими знаниями на практике; формирование

компетенций, направленных на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Задачи занятия: освоить теоретические знания о правовой категории недвижимости, изучить нормы права регламентирующие правовой режим недвижимого имущества, овладеть способностью применения полученных знаний в процессе профессиональной деятельности, выработать практические навыки правотворческой, правоприменительной, консультационной деятельности, сформировать навыки оказания юридической помощи и умения оперировать своими знаниями на практике; сформировать компетенции, направленные на систематизированный комплекс знаний учащегося в сфере частного права.

Планируемые результаты обучения:

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
ПК-1	Способен консультировать по вопросам частного права	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гражданско-правовые нормы, нормы семейного и предпринимательского права, регламентирующие правовой режим недвижимости; - правоприменительную практику в сфере недвижимости; - основы и правила работы с документацией в частноправовой сфере <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оказывать юридическую помощь по вопросам частного права в сфере оборота недвижимого имущества; - консультировать по вопросам внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - работать с документацией в частноправовой сфере.

<i>Компетенции, закрепленные за дисциплиной</i>		<i>Планируемые результаты обучения, соотнесенные с индикаторами достижения компетенций</i>
<i>код компетенции</i>	<i>наименование компетенции</i>	
		<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками оказания юридической помощи по вопросам частного права касающимся недвижимости; - навыками внесудебного урегулирования частноправовых споров в сфере недвижимости; - навыками работы с документацией в частноправовой сфере.

Необходимое материально-техническое оборудование: согласно приведенного выше описания в разделе «Материально-техническое оборудование».

Перечень заданий по теме № 5 «Защита прав на недвижимость»:

Устный опрос.

1. *Вещно-правовые и обязательно-правовые способы защиты.*
2. *Специальные и общие способы защиты прав на недвижимое имущество.*
3. *Виндикационный иск.*
4. *Негаторный иск.*
5. *Иск о признании права и признании права отсутствующим.*

Кейс-задачи

1. Сердюк В.А., Выпирайло О.В. (отец и дочь) обратились в суд с иском к ответчикам о признании в силу приобретательной давности в равных долях права собственности на жилой дом. В обоснование требований истцы указали, что данный дом был приобретен Сердюк А.П. (мать Сердюка В.А. и бабушка Выпирайло О.В.) в мае 1967 года у Носенко Т.М. как у наследницы Проценко Г.С., являвшегося первоначальным собственником дома. Этот факт подтверждается распиской Носенко Т.М., однако договор купли-продажи оформлен не был.

26 июля 1971 г. Сердюк А.П. умерла. Сердюк В.А. проживает в указанном доме с сентября 1967 года, Выпирайло О.В. с момента

рождения. После смерти Сердюк А.П. и в течение всего времени проживания истцы добросовестно, открыто, непрерывно владеют спорным домом как своим собственным, несут бремя его содержания и выполняют все иные обязанности собственника. По утверждению истцов, им стало известно, что Носенко Т.М. на момент договоренности с Сердюк А.П. о купле-продаже дома не являлась его собственником, право собственности на дом по-прежнему зарегистрировано за Проценко Г.С., после смерти которого наследственные права не оформлялись.

Разрешите дело. Обоснуйте принятое решение.

2. После смерти родителей к четверем их детям, достигшим совершеннолетия и проживавшим отдельно от родителей, перешел по наследству жилой дом. Трое наследников хотят дом продать, а вырученную сумму распределить по долям. Один из наследников согласия на продажу дома не дает, заявив, что желает использовать свою долю в доме для проживания. Поскольку согласий между наследниками достигнуто не было, трое из них предъявили иск к наследнику, возражающему против продажи дома, об обязанности не чинить препятствий к продаже. Свои требования они мотивировали тем, что при продаже дома целиком его рыночная стоимость резко возрастет.

Решите дело. Правомерно ли заявленное требование. Обоснуйте принятое решение.

3. Артамонов В.В., являющийся собственником нежилого здания, приобретенного им по договору купли-продажи в 1996 году у профсоюзной организации выяснил, что на данное здание в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности за Пуховым И.П. на основании договора купли продажи, заключенным им в 2003 году с той же самой профсоюзной организацией. Поскольку Артамонов В.В. с 1996 года фактически пользовался нежилым зданием, используя его под мастерскую, он обратился к юристу за консультацией по вопросу защиты своего права.

Проконсультируйте Артамонова В.В. Сформулируйте и обоснуйте исковые требования с которыми Артамонов В.В. может обратиться в суд.

4. Филатов длительное время владел жилым домом: проживал в нем, уплачивал налоги, часть помещений сдавал по

договору найма. В 1997 г. Филатов скончался и при оформлении наследственных прав, было обнаружено, что дом значится в собственности другого гражданина, у которого Филатов в 1960 г. приобрел дом по сделке, оформленной ненадлежащим образом. Наследники считали, что даже при отсутствии правоустанавливающих документов, Филатов являлся собственником дома.

Какими нормами обосновываются утверждения наследников, что Филатов является собственником дома? Правомерна ли позиция наследников?

5. Фадеев взял кредит в коммерческом банке под залог квартиры для постройки дома на своем земельном участке. Однако деньги в срок не вернул. Банк подал в суд иск к Фадееву с требованием об изъятии у него квартиры за долг и передаче ее в собственность банка. Суд иск удовлетворил.

Правомерно ли решение суда? Обоснуйте ответ. Каков порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество? Какие существенные для разрешения спора обстоятельства необходимо выяснить суду при рассмотрении дела?

6. Предприятие «Альтаир», собственник старинного здания, находящегося под охраной государства в течение 40 лет (объект культурного наследия местного значения) не ремонтировало его, от чего то, стало разрушаться. Орган исполнительной власти города обратился в суд с требованием об изъятии этого здания у его собственника.

Какое решение должен принять суд? Может или должно такое изъятие быть возмездным? Каков порядок изъятия недвижимого имущества, являющегося объектом культурного наследия у собственника в случае его ненадлежащего содержания последним?

7. Гражданка А. и гражданин Б. являются собственниками соседних земельных участков, используемых для целей проживания и ведения приусадебного хозяйства. На участке гражданина Б. еще до того, как гражданка А. приобрела свой участок, была размещена небольшая пасека. Помимо этого, на земельном участке гражданина Б. вдоль границы с участком гражданки А. был установлен навес, на расстоянии метра от

границы - глухой забор высотой более двух метров, а также располагались плодовые деревья - яблоня и абрикос.

Гражданка А., ссылаясь на положения ст. 304 ГК РФ, обратилась в суд, потребовала демонтировать навес, снести забор, спилить деревья и убрать пасеку. Среди исковых требований было и требование не чинить гражданке А. препятствий в пользовании ее земельным участком. В обоснование своих требований гражданка А. указала на наличие у нее аллергии на пчелиный яд, а также на то, что находящиеся на участке ответчика навес, забор и плодовые деревья затеняют участок истца и препятствуют его использованию по назначению, а именно выращиванию на нем сельскохозяйственных культур.

Разрешите спор по существу, обоснуйте принятое решение.

Методические рекомендации по выполнению заданий и алгоритм их выполнения:

Методы: для подготовки к практическому занятию необходимо использовать методы дедукции, индукции, сравнительно-правовой, логический, грамматический, юридического моделирования.

Способы и приемы выполнения:

- найти и прочесть нормативные правовые акты в рамках заданной темы;

- прочесть учебную литературу по теме занятия в количестве не менее трех источников;

- ознакомиться с судебной практикой по заданной теме.

Типовые решения:

Инструкции: для подготовки к практическому (семинарскому) занятию и получению положительной оценки необходимо проработать данную тему с законодательной точки зрения, доктринальной и практической.

Примеры выполнения заданий:

Приватизацией признается передача имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной

основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Шкала оценивания и критерии оценивания выполненных заданий приведены выше, а также содержатся в Оценочных средствах для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» 40.04.01 «Юриспруденция», размещенных на официальном сайте ФГБОУ «ЮЗГУ» (<https://swsu.ru/>) в открытом доступе.

Задания для самостоятельной работы:

1. Найти не менее пяти судебных актов, которыми разрешены споры о признании права на объекты недвижимости отсутствующим.

2. Найти не менее пяти судебных актов, которыми отказано в удовлетворении требований в связи с ненадлежащим способом защиты.

Вопросы для самоконтроля:

1. В каких случаях допустима защита нарушенного права на объекты недвижимого имущества посредством предъявления иска о признании права отсутствующим.

2. Что такое конкуренция исков, в чем она заключается, приведите примеры.

3. Назовите специальные сроки исковой давности в отношении защиты нарушенных прав на объекты недвижимости.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Матвеева, М. А. Правовое регулирование управления недвижимостью : учебное пособие / М. А. Матвеева, Э. А. Шаряпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365> (дата обращения 30.08.2023). – Режим доступа : по подписке. – Текст : электронный.

2. Матвеева, М. А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие / М. А. Матвеева. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. - 296 с. - URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395> (дата обращения 30.08.2023) . - Режим доступа : по подписке. - Текст : электронный.

3. Терентьев, А. В. Право собственности и другие вещные права на землю: курс лекций / А. В. Терентьев. – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2016. – 127 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=457926> (дата обращения 30.08.2023). – Режим доступа : по подписке. – Текст : электронный.

4. Гражданское право : учебное пособие / под ред.: А. Н. Кузбагарова, В. Н. Ткачёва. - 6-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2019. - 768 с. - URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=685315> (дата обращения 30.08.2023) . - Режим доступа : по подписке. - Текст : электронный.

5. Разуваев, Н. В. Гражданское право (Общая часть) : учебник / Н. В. Разуваев, М. В. Трегубов. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. - 415 с. : ил. - URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=572453> (дата обращения 30.08.2023) . - Режим доступа : по подписке. - Текст : электронный.

6. Суханов, Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк : практическое пособие : [16+] / Е. А. Суханов. – Москва : Статут, 2017. – 560 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=486607> (дата обращения: 30.08.2023). – Библиогр.: с. 328-338. – ISBN 978-5-8354-1320-1 (в пер.). – Текст : электронный.

7. Гражданское право : учебник : в 2 томах / под ред. Б. М. Гонгало. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2021. – Том 1. – 614 с. –

URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683365> (дата обращения: 03.07.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

8. Самойлов, Е. И. Вещные права граждан на жилые помещения (право пользования): понятие, виды, содержание / Е. И. Самойлов. – Москва : Проспект, 2017. – 156 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=468763> (дата обращения: 03.07.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

9. Терентьев, А. В. Право собственности и другие вещные права на землю / А. В. Терентьев ; Санкт-Петербургский гос. аграрный ун-т. – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2016. – 127 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=457926> (дата обращения: 03.07.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

10. Бирюкова, Н. В. Гражданско-правовые основы признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости / Н. В. Бирюкова, Н. Т. Разгельдеев ; науч. ред. Н. Т. Разгельдеев. – Москва : Проспект, 2018. – 159 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=570140> (дата обращения: 03.07.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

9. Трескунов, Е. Б. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости : учебное пособие для бакалавров направления «Землеустройство и кадастры» : [16+] / Е. Б. Трескунов ; Российский университет транспорта, Кафедра «Геодезия, геоинформатика и навигация». – Москва : Российский университет транспорта (РУТ (МИИТ)), 2018. – 76 с. : ил., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=703490> (дата обращения: 08.09.2023). – Библиогр. в кн. – Текст : электронный.

10. Гражданское право : учебник : в 2 томах / под ред. Б. М. Гонгало. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2021. – Том 1. – 614 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683365> (дата

обращения: 03.07.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный

11. Рассолова, Т. М. Гражданское право: учебник / Т. М. Рассолова. – Москва: Юнити, 2015. – 847 с. – (Duralex, sedlex). – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114802>.

12. Гражданское право: учебник / Ин-т частного права; под общ. ред. С. С. Алексеева, С. А. Степанова. - 4-е изд. - Москва: Проспект, 2015. - 440 с.

ПОДГОТОВКА К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Задания для промежуточной аттестации по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» содержатся в Оценочных средствах для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» 40.04.01 «Юриспруденция», размещенных на официальном сайте ФГБОУ «ЮЗГУ» (<https://swsu.ru/>) в открытом доступе.

Оценочные средства для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» включают Банк вопросов и заданий в тестовой форме и компетентностно-ориентированные задачи, а также в них приведены шкала оценивания результатов тестирования и критерии оценивания результатов тестирования и решения компетентностно-ориентированных задач.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Матвеева, М. А. Правовое регулирование управления недвижимостью : учебное пособие / М. А. Матвеева, Э. А. Шаряпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365> (дата обращения 30.08.2023). – Режим доступа : по подписке. – Текст : электронный.
2. Матвеева, М. А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие / М. А. Матвеева. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. - 296 с. - URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395> (дата обращения 30.08.2023) . - Режим доступа : по подписке. - Текст : электронный.
3. Терентьев, А. В. Право собственности и другие вещные права на землю: курс лекций / А. В. Терентьев. – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2016. – 127 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=457926> (дата обращения 30.08.2023). – Режим доступа : по подписке. – Текст : электронный.
4. Гражданское право : учебное пособие / под ред.: А. Н. Кузбагарова, В. Н. Ткачёва. - 6-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2019. - 768 с. - URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=685315> (дата обращения 30.08.2023) . - Режим доступа : по подписке. - Текст : электронный.
5. Разуваев, Н. В. Гражданское право (Общая часть) : учебник / Н. В. Разуваев, М. В. Трегубов. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. - 415 с. : ил. - URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=572453> (дата обращения 30.08.2023) . - Режим доступа : по подписке. - Текст : электронный.
6. Суханов, Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк : практическое пособие : [16+] / Е. А. Суханов. – Москва : Статут, 2017. – 560 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=486607> (дата обращения: 25.05.2023). – Библиогр.: с. 328-338. – ISBN 978-5-8354-1320-1 (в пер.). – Текст : электронный.

7. Гражданское право : учебник : в 2 томах / под ред. Б. М. Гонгало. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2021. – Том 1. – 614 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683365> (дата обращения: 03.07.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
СОДЕРЖАНИЕ ЛЕКЦИОННЫХ ЗАНЯТИЙ.....	6
ПРАКТИЧЕСКИЕ (СЕМИНАРСКИЕ) ЗАНЯТИЯ	8
МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.....	13
СОДЕРЖАНИЕ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ (СЕМИНАРСКИХ) ЗАНЯТИЙ.....	16
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	40
ПОДГОТОВКА К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ.....	43
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	44