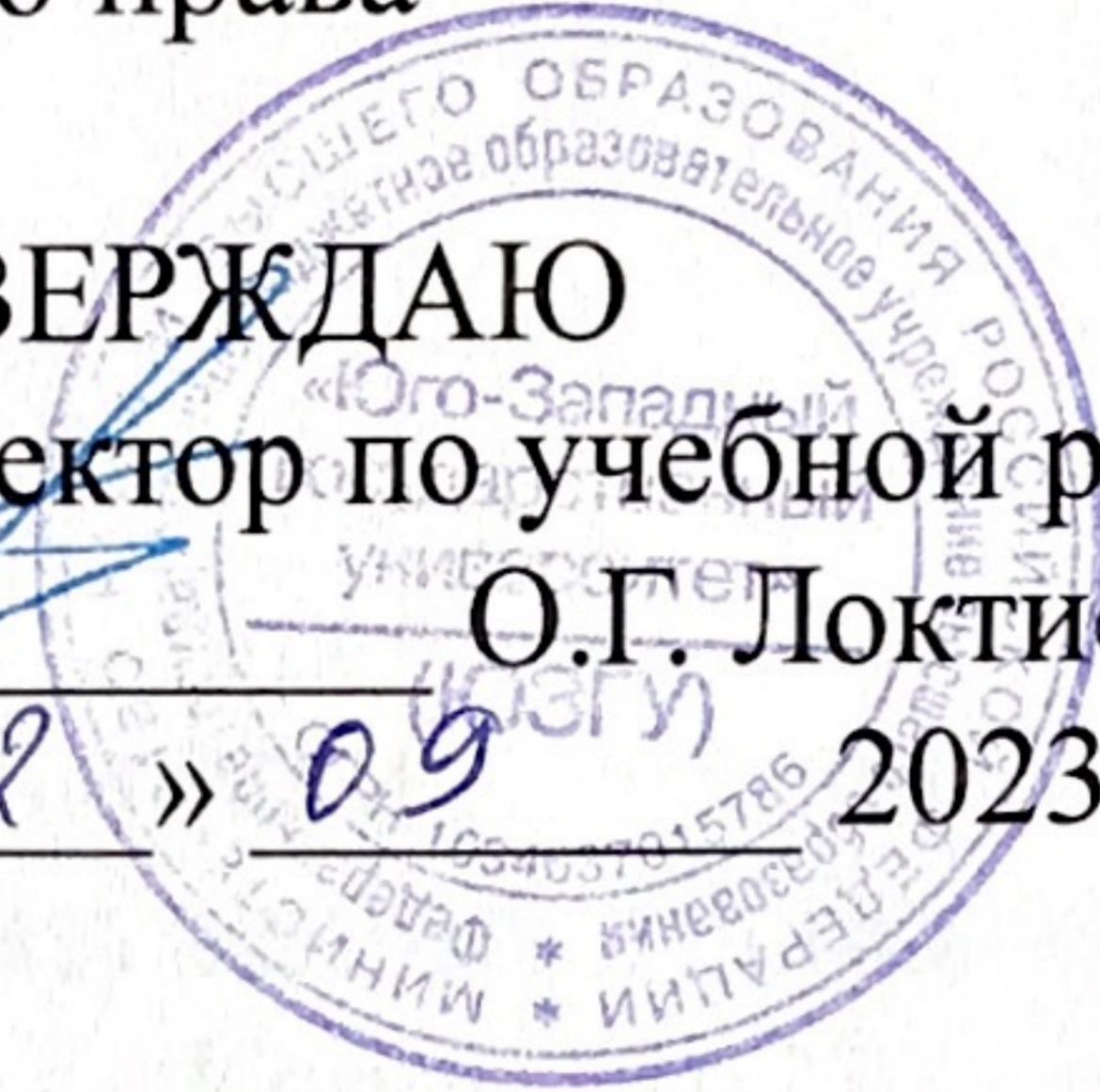


МИНОБРНАУКИ РОССИИ

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 самостоятельной работы
по изучению дисциплины
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 самостоятельной работы по изучению дисциплины / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: О.А. Коротких. - Курск, 2023. - 31с. - Библиогр.: с.29.

Методические указания для самостоятельной работы соответствуют Федеральному государственному образовательному стандарту по направлению подготовке 40.04.01 «Юриспруденция».

Содержат сведения по вопросам правового режима объектов недвижимости. Приводятся планы лекционных занятий, список рекомендуемой литературы, краткий толковый словарь, задания для подготовки 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. 1,8. Уч.-изд.л. 1,63. Тираж 100 экз. Заказ. *489*
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.

1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы

Самостоятельная работа студентов – это активные формы индивидуальной и коллективной деятельности, направленные на закрепление пройденного материала, формирование умений и навыков быстро решать поставленные задачи. Самостоятельная работа предполагает не пассивное «поглощение» готовой информации, а ее поиск и творческое усвоение.

Представляя собой активные формы индивидуальной и коллективной деятельности, самостоятельная работа студентов направлена на закрепление пройденного материала, формирование умений и навыков быстро решать поставленные задачи. Она предполагает не пассивное «поглощение» готовой информации, а ее поиск и творческое усвоение. Самостоятельная работа по своей сути предполагает максимальную активность каждого обучающегося. Она проявляется и в организации работы, и в использовании целенаправленного восприятия, переработки, закрепления, применения знаний и в сознательном стремлении превратить усваиваемые знания в убеждения, неуклонно руководствоваться ими в своей повседневной деятельности.

Самостоятельная работа должна соответствовать учебным возможностям студента, степени сложности, удовлетворять принципу постепенного перехода с одного уровня самостоятельности на другой. Главной целью самостоятельной работы является не только закрепление, расширение и углубление получаемых знаний, умений и навыков, но и самостоятельное изучение и усвоение нового материала без посторонней помощи.

Организация преподавателем самостоятельной работы студентов должна быть направлена на решение следующих дидактических задач:

- совершенствование умений и навыков по специальности;
- обобщение и повторение пройденного материала;
- применение полученных знаний, их пополнение и расширение;
- обеспечение активной познавательной деятельности каждого студента;

– развитие исследовательских навыков.

В целом разумное сочетание самостоятельной работы с иными видами учебной деятельности позволяет реализовать три основных компонента университетского образования:

– познавательный, который заключается в усвоении студентами необходимой суммы знаний по избранной специальности, а также способности самостоятельно их пополнять;

– развивающий, т.е. выработка навыков аналитического и логического мышления, способности профессионально оценить ситуацию и найти правильное решение;

– воспитательный – формирование профессионального правового сознания, мировоззренческих установок, связанных не только с выбранной ими специальностью, но и с общим уровнем развития личности.

Можно выделить четыре уровня самостоятельной продуктивной деятельности студентов, соответствующие их учебным возможностям:

– копирующие действия по заданному образцу. Идентификация объектов и явлений, их узнавание путем сравнения с известным образом. На этом уровне происходит подготовка к самостоятельной деятельности;

– репродуктивная деятельность по воспроизведению информации о различных свойствах изучаемого объекта, в основном не выходящая за пределы уровня памяти, но предполагающая решение более сложных задач;

– продуктивная деятельность самостоятельного применения приобретенных знаний для решения задач выходящих за пределы известного образца;

– самостоятельная деятельность по переносу знаний при решении задач в совершенно новых ситуациях.

Самостоятельные работы по образцу, требующие переноса известного способа решения в непосредственно аналогичную или отдаленно аналогичную внутри предметную ситуацию. Эти работы выполняются на основе «конкретных алгоритмов», ранее продемонстрированных учителем и опробованных учащимися при выполнении предыдущих заданий. Другими словами, речь здесь идет о самостоятельном решении задания по способу, показанному

преподавателем или подробно описанному в учебном пособии. Таким образом, выполняя самостоятельную работу такого вида, студенты совершают прямой перенос известного способа в аналогичную внутри предметную ситуацию. Все действия студента при выполнении самостоятельных работ по образцу служат только основой формирования умения планировать собственную познавательную деятельность, основой формирования опыта познавательной самостоятельности.

Реконструктивно-вариативные самостоятельные работы на перенос известного способа с некоторой модификацией в необычную внутри предметную проблемную ситуацию. Самостоятельная работа этих видов обычно содержат в себе познавательные задачи, по условиям которых студентам необходимо: анализировать необычные для них ситуации; выявлять характерные признаки учебных проблем, возникающих в этих ситуациях; искать способы решения этих проблем; выбирать из известных способов наиболее рациональные, модифицируя их в соответствии с условиями ситуации обучения.

Все эти действия в отличие от тех, которые предпринимались студентами при выполнении самостоятельных работ по образцу, не являются очевидными. Для того чтобы обнаружить возможность использовать тот или иной ранее известный способ деятельности, необходимо преобразовать исходную ситуацию, выполнив определенные действия.

Еще более высокий уровень самостоятельности проявляют студенты при выполнении частично-поисковых, эвристических самостоятельных работ, требующих переноса нескольких известных способов решения в необычные внутри предметные проблемные ситуации и их комбинирования.

Активная самостоятельная работа студентов возможна только при наличии серьезной и устойчивой мотивации. Основной мотивирующий фактор – это подготовка к дальнейшей эффективной профессиональной деятельности.

К числу внутренних факторов, способствующих активизации самостоятельной работы студентов, можно отнести:

– полезность выполняемой работы. Если студент знает, что результаты его работы будут использованы в лекционном курсе, в

методическом пособии, в лабораторном практикуме, при подготовке публикации или иным образом, то отношение к выполнению задания существенно меняется и качество выполняемой работы возрастает. Другим вариантом использования фактора полезности является активное применение результатов работы в профессиональной подготовке. Так, например, если студент получил задание на дипломную (квалификационную) работу на одном из младших курсов, он может выполнять самостоятельные задания по ряду дисциплин гуманитарного и социально-экономического, естественно-научного и общепрофессионального циклов дисциплин, которые затем войдут как разделы в его квалификационную работу;

- интенсивная педагогика. Она предполагает введение в учебный процесс активных методов, прежде всего игрового тренинга, в основе которого лежат инновационные и организационно-деятельностные игры. В таких играх происходит переход от односторонних частных знаний к многосторонним знаниям об объекте, его моделирование с выделением ведущих противоречий;

- использование мотивирующих факторов контроля знаний (накопительные оценки, рейтинг, тесты, нестандартные экзаменационные процедуры);

- поощрение студентов за успехи в учебе и творческой деятельности (стипендии, премирование, поощрительные баллы) и др.

Различают две основных формы самостоятельной работы студентов – аудиторную (под руководством преподавателя) и внеаудиторную. Тесная взаимосвязь этих форм предусматривает дифференциацию и эффективность результатов ее выполнения и зависит от организации, содержания, логики учебного процесса (межпредметных связей, перспективных знаний и др.).

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

- текущие консультации;

- коллоквиум как форма контроля освоения теоретического содержания дисциплин (в часы консультаций, предусмотренных учебным планом);

- прием и разбор домашних заданий (в часы практических занятий);
- выполнение учебно-исследовательской работы (руководство, консультирование и защита УИРС);
- прохождение и оформление результатов практик (руководство и оценка уровня сформированности профессиональных умений и навыков);
- выполнение выпускной квалификационной работы (руководство, консультирование и защита выпускных квалификационных работ).

В свою очередь основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

- формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);
- написание рефератов;
- подготовка к семинарам и лабораторным работам, их оформление;
- составление аннотированного списка статей из соответствующих журналов по отраслям знаний;
- подготовка рецензий на статью, пособие;
- выполнение микроисследований;
- подготовка практических разработок;
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплин и т.д.;
- компьютерный текущий самоконтроль и контроль успеваемости на базе электронных обучающих и аттестующих тестов.

В зависимости от особенностей высшего учебного заведения перечисленные виды самостоятельной работы студентов могут быть расширены или заменены на специфические.

Задания для самостоятельной работы студента должны быть четко сформулированы, разграничены по темам изучаемой дисциплины, и их объем должен быть определен часами,

отведенными в рабочей программе.

Результаты самостоятельной работы студента должны контролироваться преподавателем. Эти результаты должны оцениваться и учитываться в ходе итоговой аттестации студента по изучаемой дисциплине.

Количество и объем заданий на самостоятельную работу и число контрольных мероприятий по дисциплине определяется преподавателем. Схема руководства: на первом занятии следует довести студентам методы и приёмы самостоятельной работы, разъяснить ее цели, задачи и преимущества, методы контроля и виды оценивания; в начале каждого раздела распределяются формы и виды внеаудиторной самостоятельной работы, учитываются желания и возможности студентов. Преподаватель консультирует и контролирует ход выполнения работы, назначает сроки защиты; на практических занятиях необходимо активно использовать возможности для самостоятельной работы студентов (решение ситуационных задач, применение методики «деловых игр», рецензирования и оценки работ самими студентами и т. д.); на лекциях шире использовать мультимедийные технологии, опрос по ключевым вопросам изложенного и пройденного материала для активизации самостоятельной работы.

Виды контроля самостоятельной работы: входной контроль знаний и умений студентов при начале изучения очередной дисциплины; текущий контроль, то есть регулярное отслеживание уровня усвоения материала на лекциях, практических занятиях; промежуточный контроль по окончании изучения раздела; самоконтроль, осуществляемый студентом в процессе изучения дисциплины при подготовке к контрольным мероприятиям; итоговый контроль по дисциплине в виде зачета или экзамена; контроль остаточных знаний и умений спустя определенное время после завершения изучения дисциплины (срез знаний).

Тестовый контроль знаний и умений студентов отличается объективностью, обладает высокой степенью дифференциации испытуемых по уровню знаний и умений. Тестирование помогает преподавателю выявить структуру знаний студентов и на этой основе переоценить методические подходы к обучению по дисциплине, индивидуализировать процесс обучения. Весьма

эффективно использование тестов непосредственно в процессе обучения, при самостоятельной работе студентов. В этом случае студент сам проверяет свои знания.

Необходимо широко внедрять в учебный процесс автоматизированные обучающие и обучающе-контролирующие системы, которые позволяют студенту самостоятельно изучать дисциплину и одновременно контролировать уровень усвоения материала.

2. Содержание основных форм самостоятельной работы

Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий является обязательной формой самостоятельной работы студентов и предполагает подготовку индивидуальных или групповых (на усмотрение преподавателя) докладов (сообщений, рефератов, эссе, творческих заданий) на практических занятиях и разработку мультимедийной презентации к нему.

Доклад - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы.

Эссе - средство, позволяющее оценить умение обучающегося письменно излагать суть поставленной проблемы, самостоятельно проводить анализ проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария соответствующей дисциплины, делать выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме.

Реферат - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее, приводит список используемых источников.

Творческое задание - частично регламентированное задание, имеющее нестандартное решение и позволяющее диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения. Может выполняться в индивидуальном порядке или группой обучающихся.

Преподаватель сам формирует задание или студенты имеют возможность самостоятельно выбрать одну из предполагаемых преподавателем тем и выступить на семинарском занятии. Доклад (резюме, эссе и т.д.) как форма самостоятельной учебной деятельности студентов представляет собой рассуждение на определенную тему на основе обзора нескольких источников в целях доказательства или опровержения какого-либо тезиса. Информация источников используется для аргументации,

иллюстрации и т.д. своих мыслей. Цель написания такого рассуждения не дублирование имеющейся литературы на эту тему, а подготовка студентов к проведению собственного научного исследования, к правильному оформлению его описания в соответствии с требованиями.

Работа студентов по подготовке доклада (сообщения, рефератов, эссе, творческих заданий) заключается в следующем:

- подбор научной литературы по выбранной теме;
- работа с литературой, отбор информации, которая соответствует теме и помогает доказать тезисы;
- анализ проблемы, фактов, явлений;
- систематизация и обобщение данных, формулировка выводов;
- оценка теоретического и практического значения рассматриваемой проблемы;
- аргументация своего мнения, оценок, выводов, предложений;
- выстраивание логики изложения;
- указание источников информации, авторов излагаемых точек зрения;
- правильное оформление работы (ссылки, список использованной литературы, рисунки, таблицы) по стандарту.

Самостоятельность студента при подготовке доклада (сообщение, эссе) проявляется в выборе темы, ракурса её рассмотрения, источников для раскрытия темы, тезисов, аргументов для их доказательства, конкретной информации из источников, способа структурирования и обобщения информации, структуры изложения, а также в обосновании выбора темы, в оценке её актуальности, практического и теоретического значения, в выводах.

Выступление с докладом (резюме, эссе) на семинаре не должно превышать 7-10 минут. После устного выступления автор отвечает на вопросы аудитории (студентов, преподавателя) по теме и содержанию своего выступления.

Цель и задачи данного вида самостоятельной работы студентов определяют требования, предъявляемые к докладу (резюме, эссе), и критерии его оценки:

- 1) логическая последовательность изложения;

2) аргументированность оценок и выводов, доказанность тезиса;

3) ясность и простота изложения мыслей (отсутствие многословия и излишнего наукообразия);

4) самостоятельность изложения материала источников;

5) корректное указание в тексте доклада источников информации, авторов проводимых точек зрения;

6) стилистическая правильность и выразительность (выбор языковых средств, соответствующих научному стилю речи);

7) уместное использование иллюстративных средств (цитат, сносок, рисунков, таблиц, слайдов).

Изложение материалов доклада может сопровождаться *мультимедийной презентацией*. Разработка мультимедийной презентации выполняется по требованию преподавателя или по желанию студента.

Презентация должна быть выполнена в программе Power Point и включать такое количество слайдов, какое необходимо для иллюстрирования материала доклада в полном объеме.

Основные методические требования, предъявляемые к презентации:

- логичность представления с согласованность текстового и визуального материала;

- соответствие содержания презентации выбранной теме и выбранного принципа изложения / рубрикации информации (хронологический, классификационный, функционально-целевой и др.).

- соразмерность (необходимая и достаточная пропорциональность) текста и визуального ряда на каждом слайде (не менее 50% - 50%, или на 10-20% более в сторону визуального ряда).

- комфортность восприятия с экрана (цвет фона; размер и четкость шрифта).

- эстетичность оформления (внутреннее единство используемых шаблонов предъявления информации; упорядоченность и выразительность графических и изобразительных элементов).

- допускается наличие анимационных и звуковых эффектов.

Оценка доклада (резюме, эссе) производится в рамках 12-балльного творческого рейтинга действующей в ЮЗГУ балльно - рейтинговой оценки успеваемости и качества знаний студентов. Итоговая оценка является суммой баллов, выставляемых преподавателем с учетом мнения других студентов по каждому из перечисленных выше методических требований к докладу и презентации.

Также формой самостоятельной работы студентов является *выполнение практических заданий (решения задач, разбор конкретных ситуаций, выполнения индивидуальных заданий (работ), оформление отчетов о самостоятельной работе)*, содержание которых определяется содержанием настоящих методических указаний. Часть практических заданий может быть выполнена студентами на аудиторных практических (лабораторных) занятиях под руководством преподавателя. После того, как преподавателем объявлено, что рассмотрение данной темы на аудиторных занятиях завершено, студент переходит к самостоятельному выполнению практических заданий, пользуясь настоящими методическими указаниями, конспектом лекций по соответствующей теме, записями, сделанными на практических занятиях, дополнительной литературой по теме. Все практические задания для самостоятельного выполнения студентами, приведенные в настоящих методических указаниях обязательны для выполнения в полном объеме.

Подготовка к тестированию предусматривает повторение лекционного материала и основных терминов, а также самостоятельное выполнение заданий в текстовой форме, приведенных в настоящих методических указаниях.

Самоконтроль является обязательным элементом самостоятельной работы студента. Он позволяет формировать умения самостоятельно контролировать и адекватно оценивать результаты своей учебной деятельности и на этой основе управлять процессом овладения знаниями. Овладение умениями самоконтроля формирует навыки планирования учебного труда, способствует углублению внимания, памяти и выступает как важный фактор развития познавательных способностей.

Самоконтроль включает:

1. Ответ на вопросы для самоконтроля для самоанализа глубины и прочности знаний и умений по дисциплине.

2. Критическую оценку результатов своей познавательной деятельности.

Самоконтроль учит ценить свое время, позволяет вовремя заменить и исправлять свои ошибки.

Формы самоконтроля могут быть следующими:

- *устный пересказ текста лекции и сравнение его с содержанием конспекта лекции;*
- *ответ на вопросы, приведенные к каждой теме;*
- *составление плана, тезисов, формулировок ключевых положений текста по памяти;*
- *ответы на вопросы и выполнение заданий для самопроверки;*
- *самостоятельное тестирование по предложенным в настоящих методических указаниях тестовых заданий.*

Самоконтроль учебной деятельности позволяет студенту оценивать эффективность и рациональность применяемых методов и форм умственного труда, находить допускаемые недочеты и на этой основе проводить необходимую коррекцию своей познавательной деятельности.

При возникновении сложностей по усвоению программного материала необходимо посещать консультации по дисциплине, задавать уточняющие вопросы на лекциях и практических занятиях, уделять время самостоятельной подготовке (часы на самостоятельное изучение), осуществлять все формы самоконтроля.

3. Перечень тем 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 обязательно-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.*

4. Краткий толковый словарь по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости» (основные понятия, термины)

Акт приема-передачи – документ оформляющий и подтверждающий факт передачи вещи от одного лица другому.

Бесхозные вещи – вещи, которые не имеют собственника или собственник которых неизвестен, либо вещи, от которых собственник отказался.

Вещное право – в объективном смысле: совокупность правовых норм, регулирующих имущественно-стоимостные отношения лица (собственника, титульного владельца) к вещи; в субъективном смысле: представляет собой непосредственные отношения лица к вещи.

Вещные правоотношения – правоотношения, фиксирующие статику имущественного положения субъектов.

Виндикационный иск - это иск невладеющего собственника к владеющему несобственнику о возврате имущества из чужого незаконного владения.

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.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законодательством сведений об объектах недвижимости.

Добросовестный незаконный владелец – это лицо, фактически владеющее имуществом на незаконных основаниях, которое не знает и не может узнать о незаконности своего владения.

Доверенность – письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства

перед третьими лицами.

Дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Единый государственный реестр недвижимости – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с законом сведений.

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Законный владелец – это лицо, фактически обладающий имуществом на законных основаниях, но не являющийся собственником данного имущества.

Земельный участок – является недвижимой вещью и определяется как часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

Индивидуальный предприниматель – это физическое лицо, самостоятельно и без образования юридического лица занимающееся предпринимательской деятельностью и зарегистрированное в предусмотренном законом порядке.

Исковая давность - срок, установленный законодательством для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений

вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Конфискация – безвозмездное изъятие в предусмотренных законом случаях имущества у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения.

Крестьянское (фермерское) хозяйство – это добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности в области сельского хозяйства, основанной на их личном участии и объединении членами крестьянского (фермерского) хозяйства имущественных вкладов.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Негаторный иск - это иск к лицу, которое нарушает право пользования или распоряжения, принадлежащее собственнику имущества.

Недвижимость (недвижимые вещи, недвижимое имущество) – 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.

Недобросовестный владелец – это лицо, которое фактически

владеет имуществом и знает, что владеет им незаконно.

Незаконный владелец – это лицо, фактически обладающий имуществом на незаконных основаниях.

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 предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Ограниченное вещное право – абсолютное гражданское право в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужую, как правило, недвижимую вещь в своих интересах без посредства ее собственника (в том числе и помимо его воли).

Помещение – 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.

Право собственности – в объективном смысле: совокупность правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению имуществом собственником; в субъективном смысле: владение, пользование и распоряжение имуществом собственником по своему желанию и усмотрению, без принуждения.

Право общей долевой собственности – право двух и более лиц сообща (в определенных долях) по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей им единой вещью.

Право общей совместной собственности – право нескольких лиц сообща по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им вещами (вещью) без определения долей в праве на них.

Правомочие владения – обеспеченная законом возможность хозяйственного господства собственника над принадлежащим ему имуществом.

Правомочие пользования – обеспеченная законом возможность извлекать из имущества его полезные свойства, которые в нем заложены и необходимы собственнику для удовлетворения его потребностей.

Правомочие распоряжения – обеспеченная законом возможность определять судьбу имущества посредством совершения разного рода юридически значимых действий (сделок).

Самовольная постройка – здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Субъекты частного права – лица, которые обладают правоспособностью, т.е. способностью иметь права и нести обязанности.

Титульное владение – это владение вещью, основанное на каком-либо праве (правовом основании), вытекающем из соответствующего юридического факта - титула (например, право собственности, основанное на договоре купли-продажи вещи или на договоре дарения).

Физические лица - граждане Российской Федерации, иностранные граждане, апатриды, бипатриды.

Частное право - это упорядоченная совокупность юридических норм, охраняющих и регулирующих отношения частных лиц.

Юридическое лицо – это организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

5. Подготовка к промежуточной аттестации

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачета. На промежуточной аттестации по дисциплине применяется механизм квалификационного экзамена. Зачет имеет структуру квалификационного экзамена и состоит из 2 частей:

- теоретической (компьютерное или бланковое тестирование);
- практической (решение компетентностно-ориентированной задачи).

Примеры типовых заданий для теоретической части зачета (тестирования)

- Задание в закрытой форме:

К объектом недвижимости относятся:

- 1) земля
- 2) предприятие как имущественный комплекс
- 3) часть нежилого помещения
- 4) единый недвижимый комплекс

- Задание в открытой форме:

Машино-место представляет собой - _____,
(вставить пропущенные слова)

предназначенное для размещения транспортного средства.

- Задание на установление правильной последовательности:

Определите порядок действий при заключении договора купли-продажи жилого помещения, являющегося общей совместной собственностью супругов:

- а) подписание договора
- б) снятие с регистрационного учета по месту жительства продавцов
- в) подписание акта приема-передачи
- г) государственная регистрация перехода права собственности
- д) получение нотариально удостоверенного согласия супруга(и) на совершение сделки

- Задание на установление соответствия:

Установите соответствие между приведенными категориями.

<i>Движимая вещь</i>	<i>Объект незавершенного строительства</i>
<i>Недвижимая вещь</i>	<i>Гора «Эверест»</i>
<i>Неделимая вещь</i>	<i>Многолетнее насаждение</i>
<i>Не является вещью</i>	<i>Земельный участок</i>

Примеры типовых заданий для практической части зачета

➤ Компетентностно-ориентированная задача:

Васильев получил земельный участок под индивидуальное жилищное строительство. Будучи предпринимателем, решил на этом участке возвести трехэтажный дом на несколько квартир и продать их. Заключив договоры о продаже будущих квартир, он построил дом и передал квартиры по акту приема-передачи гражданам-покупателям.

Будет ли объект зарегистрирован за Васильевым? Возможна ли регистрация права собственности за гражданами-покупателями? Проанализируйте ситуацию, определите подлежащие применению правовые нормы. Определите возможные варианты решения.

Полностью оценочные материалы и оценочные средства для проведения промежуточной аттестации обучающихся 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.

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
1. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы.....	7
2. Содержание основных форм самостоятельной работы.....	14
3. Перечень тем лекционных занятий	19
4. Краткий толковый словарь по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости».....	21
5. Подготовка к промежуточной аттестации обучающихся	27
Библиографический список.....	29