

## 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  
« 15 » 12 (ЮЗГУ) 2017г.



### ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Методические рекомендации по проведению практических занятий  
по направлению подготовки (специальности) 40.04.01

Курск 2017

УДК 347

Составитель: В.Н. Сусликов, О.А. Коротких

Рецензент

Доктор юридических наук, профессор А. Н. Сурков

**Правовой режим объектов недвижимости:** методические указания по проведению практических занятий по направлению подготовки (специальности) 40.04.01 «Юриспруденция»/ Юго-Зап. гос. ун-т; сост. В.Н. Сусликов. Курск, 2017. 14 с.

Излагаются методические указания, приводятся планы самостоятельной работы, список источников и литературы.

Предназначены для обучающихся всех форм обучения направления подготовки 40.04.01 Юриспруденция магистерских программ «Гражданское право, семейное право, международное частное право» и «Предпринимательское и коммерческое право»

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать 15.12.12. Формат 60x84 1/16.

Усл.печ.л. 0,7. Уч.-изд.л. 0,6. Тираж 100 экз. Заказ 4884 Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет.

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

## **Методические рекомендации по организации изучения дисциплины**

Преподавание дисциплин включает в себя чтение лекций и проведение практических занятий. Основная цель лекционных занятий – прежде всего, обозначить тему, ее основные вопросы и проблемы, определить обучающемуся направления для дальнейшей работы с учебной и научной литературой, материалами правоприменительной практики. Недопустимо сводить практические занятия к механическому пересказу изложенного лектором на лекционных занятиях. Практические занятия являются средством контроля за усвоением обучающегося магистратуры материала, способом проверки самостоятельной работы обучающегося, служат важнейшим индикатором способности магистра самостоятельно работать с источниками.

Динамично меняющаяся правовая база создает и определенные трудности в обучении. Поэтому на практических занятиях обучающегося магистратуры следует ориентировать не столько на запоминание конкретной нормы права, сколько на понимание того, почему те или иные основополагающие нормы имеют в данное время именно такие формулировки, как они связаны с другими положениями закона, как изменялись в рамках действующего законодательства и какой вид могут приобрести в дальнейшем.

Целесообразно по спорным теоретическим вопросам проводить дискуссии, в ходе которой одна часть обучающихся отстаивает одну точку зрения, а другая - прямо противоположную, при этом в задачу преподавателя входит подобрать тему для такой дискуссии, предложить обучающемуся магистратуры примерный список научной литературы для дискуссии. Крайне важно, чтобы свои доводы обучающиеся могли мотивировать ссылками на действующее законодательство и мнения ученых.

Задачи для обсуждения могут быть взяты из различных сборников, в том: числе и подготовленных кафедрой, из опубликованной в БВС практики, из личного опыта преподавателя, ведущего практические занятия. При решении задачи обучающийся должен свой ответ мотивировать ссылками на нормы права.

В рамках изучения дисциплин работа обучающегося магистратуры организуется в следующих формах:

- *работа с конспектом лекций и дополнительной литературой по темам курса;*
- *работа с раздаточным материалом – «Скрин-шот»;*
- *изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий (дискуссионные вопросы для дополнительного изучения);*
- *подготовка к практическому занятию;*
- *выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий, в том числе:*
  - *проведение собеседования по теме лекции;*
  - *подготовка краткого доклада (резюме, эссе) по теме практического занятия и разработка мультимедийной презентации к нему;*
  - *выполнение практических заданий (решение задач, выполнение расчетных и лабораторных работ);*
  - *подготовка к тестированию;*
- *самоконтроль.*

Рекомендуемый ниже режим самостоятельной работы позволит магистрам глубоко разобраться во всех изучаемых вопросах, активно участвовать в дискуссиях на семинарских занятиях и в конечном итоге успешно сдать зачет (экзамен).

1. *Лекция* является фундаментальным источником знаний и должна способствовать глубокому усвоению материала, активизировать интерес обучающегося к изучаемой дисциплине.

На лекции излагаются только основные, наиболее важные положения изучаемой темы. Одной только лекции недостаточно для успешного ответа на практическом занятии.

Работу с конспектом лекций целесообразно проводить непосредственно после её прослушивания. Она предполагает перечитывание конспекта, внесение в него, по необходимости, уточнений, дополнений, разъяснений и изменений. Ознакомление с дополнительной литературой по теме, проведение обзора мнений других ученых по изучаемой теме. Необходимым является глубокое освоение содержания лекции и свободное владение им, в том числе использованной в ней терминологии (понятий), категорий и законов. Обучающегося магистратуры рекомендуется

не ограничиваться при изучении темы только конспектом лекций или одним учебником; необходимо не только конспектировать лекции, но и читать дополнительную литературу, изучать методические рекомендации, издаваемые кафедрой.

2. «Скрин-шот» - специальный раздаточный материал, подготовленный преподавателем, который предназначен для повышения эффективности учебного процесса за счет:

- привлечения дополнительного внимания обучающегося на наиболее важных и сложных проблемах курса;
- освобождения от необходимости ведения рутинных записей по ходу лекции и возможности более адекватной фиксации ключевых положений лекции;
- представления всего необходимого иллюстративного и справочно-информационного материала по теме лекции;
- более глубокой переработки материалов курса при подготовке к зачету или экзамену.

Самостоятельная работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» может проводиться вместо работы с конспектом лекций, если композиция каждой страницы материала построена лектором таким образом, что достаточно свободного места для конспектирования материалов лекции, комментариев и выражения собственных мыслей обучающегося по материалам услышанного или прочитанного.

В случае, когда магистры ведут отдельные конспекты лекций, работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» проводится вместе с работой с конспектом лекций по каждой теме.

3. В связи с большим объемом изучаемого материала, интересом который он представляет для современного образованного человека, некоторые вопросы выносятся за рамки лекций. Это предусмотрено рабочим учебным планом подготовки бакалавров. *Изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий* (дискуссионных вопросов раздела 2), предполагает самостоятельное изучение магистрами дополнительной литературы и её конспектирование по этим вопросам.

4. По каждой теме, выносимой на практические (семинарские) занятия даётся примерный план её изучения (вопросы, на которые следует подготовиться к занятию). В ходе *практических занятий*

проводится разъяснение теоретических положений курса, уточнения междисциплинарных связей.

*Подготовка к практическому (семинарскому) занятию* предполагает большую самостоятельную работу и включает в себя:

- Знакомство с планом семинарского занятия и подбор материала к нему по указанным источникам (конспект лекции, основная, справочная и дополнительная литература, электронные и Интернет-ресурсы).

- Запоминание подобранного по плану материала.
- Освоение терминов, перечисленных в глоссарии.
- Ответы на вопросы, приведенные к каждой теме.
- Обдумывание вопросов для обсуждения. Выдвижение собственных вариантов ответа.

- Выполнение заданий преподавателя (подготовка рефератов, тесты, контрольные работы, консультации, самостоятельная работа).

- Подготовка (выборочно) индивидуальных заданий.

Задания, приведенные в планах занятий, выполняются всеми обучающимися в обязательном порядке.

5. *Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий* является обязательной формой самостоятельной работы обучающихся. Целесообразно к каждому занятию, выбрав из изучаемой темы наиболее проблемные и спорные вопросы, заблаговременно поручить подготовку по ним докладов одному или двум обучающимся. Продолжительность доклада не более 5-7 минут. Такая форма работы приучает обучающихся не только к самостоятельной работе с источниками, но и к публичным выступлениям.

По дисциплинам предполагается подготовка 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 обучающегося магистратуры, 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 обучающегося магистратуры, 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 магистранты 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 обучающихся 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 обучающихся к проведению собственного научного исследования, к правильному оформлению его описания в соответствии с требованиями.

Работа магистрантов 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 магистранта 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 по теме и содержанию своего выступления.

Цель и задачи данного вида самостоятельной работы обучающегося магистратуры 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 обучающегося.

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 обучающихся. Итоговая оценка является суммой баллов, выставляемых преподавателем с учетом мнения других обучающихся по каждому из перечисленных выше методических требований к докладу и презентации.

Также формой самостоятельной работы обучающихся является *выполнение практических заданий (решения задач, выполнения расчетных и лабораторных работ, оформление отчетов о самостоятельной работе)*, содержание которых

определяется содержанием настоящих методических указаний. Часть практических заданий может быть выполнена обучающимися на аудиторных практических (лабораторных) занятиях под руководством преподавателя. После того, как преподавателем объявлено, что рассмотрение данной темы на аудиторных занятиях завершено, обучающийся 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 магистрантами, приведенные в настоящих методических указаниях обязательны для выполнения в полном объеме.

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

Тестовый подход, при всех его общеизвестных недостатках, также следует использовать при проведении практических занятий. Перед тем, как предложить тесты магистрантам, преподавателю следует самому внимательно их проверить, уточнив, остались ли вопросы и ответы корректны в связи с регулярными изменениями в законодательстве.

6. *Самоконтроль* является обязательным элементом самостоятельной работы магистранта по дисциплинам. 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 (см. раздел 2 настоящих методических указаний);*
- *составление плана, тезисов, формулировок ключевых положений текста по памяти;*
- *ответы на вопросы и выполнение заданий для самопроверки (настоящие методические указания предполагают вопросы для самоконтроля по каждой изучаемой теме);*
- *самостоятельное тестирование по предложенным в настоящих методических указаниях тестовым заданиям.*

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

Наконец, желательна периодическая проверка остаточных знаний по предыдущим темам, которую можно провести в форме контрольной работы.

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.

Целью практических занятий является обсуждение ранее рассмотренных в источниках литературы высказанных точек зрения об основных доктринах правового режима объектов недвижимости, обсудить основные проблемы.

Практические занятия нацелены на обучение слушателей понимать смысл закона и применять нормы права к конкретным жизненным ситуациям. Все это достигается путем решения предложенных заданий, максимально приближенных к жизненным. Для ответов на поставленные вопросы слушателям необходимо

пользоваться правовыми актами и практикой их применения.

Практические занятия могут проводиться в форме круглых столов, заслушивания докладов, обсуждения правоприменительной практики.

На практическом занятии преподаватель осуществляет проверку самостоятельной работы. Для успешного проведения практических занятий необходима внеаудиторная самостоятельная подготовка слушателей путем изучения литературы. Для подготовки ко всем практическим занятиям рекомендуется следующая литература:

## **ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ**

### **Тема 1. Понятие недвижимого имущества.**

#### ***План изучения темы.***

1. Общая характеристика недвижимого имущества как объекта гражданского права.
2. Признаки недвижимого имущества.
3. Виды недвижимого имущества.

### **Тема 2. Особенности правового режима отдельных видов недвижимого имущества.**

#### **План изучения темы.**

1. Земельные участки.
2. Предприятие, как имущественный комплекс.
3. Объекты незавершенного строительства.
4. Жилые и нежилые помещения.
5. Здания и сооружения.
6. Морские, воздушные суда.
7. Объекты культуры как недвижимое имущество.

### **Тема 3. Возникновение права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости.**

#### ***План изучения темы.***

1. Правовая природа договоров на создание объектов

- недвижимости.
2. Долевая собственность на объекты недвижимости.
  3. Оформление права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости.

#### **Тема 4. Земельный участок как объект недвижимости.**

##### ***План изучения темы.***

1. Правовое регулирование земельных отношений в РФ.
2. Виды земель.
3. Понятие и содержание земельного кадастра.
4. Категории земель.
5. Порядок перевода земель из одной категории в другую.

#### **Тема 5. Сделки с недвижимостью и их правовое регулирование.**

##### ***План изучения темы.***

1. Договор купли-продажи нежилой недвижимости.
2. Договор аренды недвижимого имущества.
3. Разрешение споров о недвижимости.

#### **Тема 6. Защита прав на недвижимость.**

##### ***План изучения темы.***

1. Способы защиты прав на недвижимое имущество.
2. Виндикационный иск.
3. Негаторный иск.
4. Владельческий иск.
5. Обязательно-правовые способы защиты права собственности.

#### **Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

##### **Основная учебная литература**

1. Гражданское право [Текст]: учебник / Ин-т частного права, под общ. ред. С. С. Алексеева, С. А. Степанова. - 4-е изд., с учетом новой редакции Гражданского кодекса РФ

- (Федеральных законов №223-ФЗ, 245-ФЗ, 251-ФЗ). – М.: Проспект, 2017. - 440 с.
2. Гражданское право [Текст]: учебник / под ред. А. П. Сергеева. - М.: ВЕЛБИ, 2012. - В 3 т. Т. 1. - 1008 с.
  3. Рассолова, Т.М. Гражданское право [Электронный ресурс]: учебник / Т. М. Рассолова. – М.: Юнити-Дана, 2015. - 847 с.

#### Дополнительная учебная литература

4. Сусликов В.Н. Система Рыночных правоотношений недвижимости в России [Текст]: монография / В.Н. Сусликов. – М.: Флинта, 2006. – 445 с.
5. Боктанова Е.С. Земельное право. [Текст]: курс лекций / Е.С. Боктанова. – М.: ИНФРА, 2004. – 192 с.
6. Степанов А.Г. Организация и управление в товариществах собственников жилья [Текст]/Жилищное право. – 2005.- № 7.
7. Земельный участок: собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах/Под ред. Залесского В.В. – М.: Изд-ие г-на Тихомирова М.Ю. – 2005. – 345 с.
8. Зуйкова Л. Заложен фундамент градостроительства [Текст]/ЭЖ-Юрист, - 2005. - №32
9. Гражданское право [Электронный ресурс]: учебник, Ч. 2/ Р.Р. Акберова [и др.]; под ред. Р.Р. Акберова. – Казань: Познание, 2014. – 576 с. - Режим доступа: [biblioclub.ru](http://biblioclub.ru)

#### Другие учебно-методические материалы

Отраслевые научные журналы в библиотеке университета:

1. Журнал «История государства и права»
2. Журнал «Вестник гражданского права»
3. Журнал «Российская юстиция»
4. Журнал «Юрист»
5. Журнал «Гражданское право»
6. Журнал «Наследственное право»