

**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ»**

Алтайский филиал

УТВЕРЖДЕНО

решением Ученого Совета

Алтайского филиала РАНХиГС

протокол № 1 от 26 сентября 2023 года

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.ДВ.02.01 Особенности осуществления и защиты прав на недвижимость**

Уровень образования: магистратура

Направление подготовки: 40.04.01 Юриспруденция

Направленность (профиль): Частное право и публичная власть

форма обучения: заочная

Год набора – 2024

Барнаул, 2023 г.

**Авторы-составители:**

Старший преподаватель кафедры частного права А.В. Панчук

Заведующий кафедрой частного права, к.ю.н., доцент А.А. Чесноков

Рабочая программа дисциплины рассмотрена и одобрена на заседании кафедры частного права, протокол от 28 августа 2023 года №1.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы	4
2.	Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы	5
3.	Содержание и структура дисциплины	5
4.	Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и оценочные материалы промежуточной аттестации по дисциплине	9
5.	Методические материалы для освоения дисциплины	17
6.	Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	19
6.1.	Основная литература	19
6.2.	Дополнительная литература	19
6.3.	Нормативно-правовые документы и иная правовая информация	20
6.4.	Интернет-ресурсы	20
6.5.	Иные источники	21
7.	Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы	21

# **1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы**

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.02.01 *Особенности осуществления и защиты прав на недвижимость* обеспечивает овладение следующими компетенциями с учетом этапа:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код компонента и(или) этапа компетенции	Наименование компонента компетенции
ПКс - 2	Способен осознавать закономерности институционализации публично-правовых и частно-правовых систем, осуществлять профессиональное взаимодействие на основе норм и правил функционирования социальных и экономических институтов общества	ПКс – 2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- применение знаний о современных закономерностях институционализации публично-правовых и частно-правовых систем;</li> <li>- анализ действующего законодательства для принятия решения и осуществления профессиональных действий;</li> <li>- организация правового взаимодействия между социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности</li> </ul>
ПКс - 5	Способен осуществлять юридическое сопровождение взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества	ПКс – 5.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ и применение законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества;</li> <li>- составление юридических документов в профессиональной деятельности с учетом тенденций правоприменения;</li> <li>- осуществление взаимодействия органов публичной власти с гражданами, организациями и иными представителями институтов гражданского общества.</li> </ul>

1.2. В результате освоения дисциплины у магистрантов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ трудовые или профессиональные	Код компонента компетенции	Результаты обучения
--	----------------------------	---------------------

действия		
Федеральный закон № 63-ФЗ от 01.05.2002 «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» (ст. 1, ст. 2 (понятие адвокатской деятельности, адвокат) - защищать права граждан и охраняемых законом интересов общества или государства.	ПКс – 2.2	<b>на уровне знаний:</b> - знать приемы и способы грамотного анализа и применения законодательства, исключая нарушения законности
		<b>на уровне умений:</b> - уметь вести учет системы закономерностей в процессе институционализации публично-правовых и частных правовых систем
		<b>на уровне навыков:</b> - обеспечить организацию оптимального правового взаимодействия между социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности
Федеральный закон № 63-ФЗ от 01.05.2002 «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» (ст. 1, ст. 2 (понятие адвокатской деятельности, адвокат) - защищать права граждан и охраняемых законом интересов общества или государства.	ПКс – 5.2	<b>на уровне знаний:</b> - знать приемы и способы всестороннего и полного анализа законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества
		<b>на уровне умений:</b> - анализировать сложившихся тенденций правоприменительной деятельности по обеспечению представительства и защиты интересов граждан, организаций при взаимодействии с органами публичной власти
		<b>на уровне навыков:</b> - обеспечивать взаимодействие органов публичной власти и институтов гражданского общества с учетом предусмотренного законодательством баланса частных и публичных интересов

### Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

Общая трудоемкость дисциплины составляет – 3 З.Е., 72 академических часа (54 астрономический час).

Количество академических часов, выделенных на контактную работу с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся: лекции – 6 а.ч. (4,5 астрономических часа), практические занятия – 16 а.ч. (12 астрономических часов), самостоятельная работа – 50 а.ч. (37,5 астрономических часов).

#### Место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина Б1.В.ДВ.02.01 «Особенности осуществления и защиты прав на недвижимость» относится к части дисциплин, формируемым участниками образовательных отношений. Она изучается на 2 курсе заочной формы обучения.

Для освоения дисциплины обучающиеся используют знания, умения, навыки, способы деятельности и установки, сформированные в ходе изучения дисциплин: «Методология правовых исследований», «Проблемы частного права в современной России», «Юридическая аргументация в правотворчестве и правоприменении».

Форма промежуточной аттестации в соответствии с учебными планами – зачет.

### 3. Содержание и структура дисциплины

№ п/п	Наименование тем и/или разделов	Объем дисциплины (модуля), час.			Форма текущего контроля успеваемости, промежуточной
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий	СР	

			Л/ДО Т	ЛР/Д ОТ	ПЗ/Д ОТ	КСР		аттестации
Тема 1	Понятие недвижимости. Виды недвижимости и основания приобретения и прекращения прав на недвижимость	5	2		2		8	УО, Д
Тема 2	Основные правовые вопросы государственной регистрации прав, сделок и обременений в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости	5	2		2		8	УО
Тема 3	Особенности правового режима отдельных объектов недвижимости	6	2		2		8	УО
Тема 4	Купля-продажа недвижимости	3			2		8	УО
Тема 5	Договоры строительного подряда	5			2		6	УО, Д
Тема 6	Договоры аренды недвижимости	4			2		6	УО
Тема 7	Защита прав на недвижимость	4			4		6	УО
Консультация								
Промежуточная аттестация								зачет
<b>Всего:</b>		<b>72</b>	<b>6</b>		<b>16</b>		<b>50</b>	

Примечание:

\*– формы текущего контроля успеваемости: устный опрос (УО), диспут (Д).

### Содержание дисциплины

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Содержание тем (разделов)
1.	<b>Тема 1.</b> Понятие недвижимости. Виды недвижимости и основания приобретения и прекращения прав на недвижимость	Критерии отнесения вещей к категории недвижимости. Спорные вопросы квалификации отдельных объектов в качестве недвижимых вещей. Идентификация объекта недвижимости. Линейные и плоскостные объекты как недвижимость. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости. Новеллы ГК РФ. Актуальные правовые вопросы правового режима общей долевой и общей совместной собственности на недвижимость (образование, прекращение, взаимоотношений собственников и т.п.).
2.	<b>Тема 2.</b> Основные правовые вопросы государственной	Способы обращения с заявлением о кадастровом учёте и регистрации прав и сроки рассмотрения заявлений.

	регистрации прав, сделок и обременений в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости	Государственная регистрация при дистанционном обращении заявителя. Права, сделки и обременения подлежащие регистрации. Государственная регистрация договора аренды в отношении части помещения; Государственная регистрация при одностороннем расторжении договора. Государственная регистрация прав на вновь созданный объект недвижимости. Процесс строительства и государственная регистрация: соотношение процедур ввода в эксплуатацию, государственной регистрации и фактического использования; Проблемы публичной достоверности реестра; Ответственность при осуществлении кадастрового учета и государственной регистрации.
3.	<b>Тема 3.</b> Особенности правового режима отдельных объектов недвижимости	Образование земельных участков. Комплексные кадастровые работы как универсальный инструмент межевания множества земельных участков в целях уточнения границ и образования новых земельных участков. Современная практика исправления реестровых ошибок в отношении земельных участков. Регистрация прав на земельные участки. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд и порядок определения компенсации. Градостроительное регулирование вопросов землепользования. Взаимосвязь прав на здание и сооружение и прав на земельные участки под ними. Правовой режим жилых и нежилых помещений. Правовой режим самовольной постройки в свете новой редакции ст.222 ГК РФ
4.	<b>Тема 4.</b> Купля-продажа недвижимости	Порядок заключения и оформления договора. Основные условия договора. Порядок передачи владения на объект договора купли-продажи недвижимости (презумпция перехода владения при подписании акта приема-передачи). Оформление рассрочки платежа и возникновение законной ипотеки. Особенности защиты прав покупателя недвижимости при уклонении продавца от исполнения договора. Возможность обратного истребования перерегистрированной на покупателя недвижимости при нарушении договора покупателем. Особенности купли-продажи жилой недвижимости. Специфика купли-продажи недвижимости на стадии строительства. Допустимость возникновения права собственности на построенный объект непосредственно у инвестора, судебная практика признания права собственности на жилые и нежилые помещения.
5.	<b>Тема 5.</b> Договоры строительного подряда	Структура договорных связей по договору строительного подряда. Особенности подрядных правоотношений при участии генерального подрядчика. Допустимость привязки оплаты работ субподрядчика к получению генподрядчиком финансирования от заказчика. Место технического заказчика, заказчика-застройщика, лица, выполняющего функции заказчика, в структуре договорных связей. Существенные условия договора. Техническая документация. Особенности согласования технической документации. Работы, не учтенные в технической документации. Варианты определения сроков выполнения работ. Проблемы привязки сроков выполнения работ к исполнению своих обязательств заказчиком или наступлению иных не неизбежных обстоятельств.

		<p>Правовые вопросы фиксации цены. Привязка цены к стоимости материалов и примерные цены. Оплата дополнительных работ. Возможность привязки момента оплаты к получению необходимых экспертных заключений, разрешений и т.п. Согласование качества работ.</p> <p>Порядок сдачи результата выполненных работ и последствия уклонения от приемки. Практические аспекты оформления актов, подтверждающих приемку выполненных работ, и типичные ошибки при их составлении. Оформление одностороннего акта. Судебные споры в отношении приемки выполненных работ.</p> <p>Защита прав заказчика и подрядчика в случае нарушения договора. Оформление выявленных дефектов. Отказ от нарушенного договора, приостановление выполнения работ и оплаты, снижение цены, взыскание убытков и другие способы защиты.</p>
6.	Тема 6. Договоры аренды недвижимости	<p>Актуальные вопросы оформления договора и государственной регистрации (необходимость регистрации договора при его заключении на неопределенный срок или его пролонгации на новый срок, последствия отсутствия государственной регистрации и принцип непротивопоставимости в свете новой редакции ст.433 ГК и др.).</p> <p>Возможность заключения основного договора аренды недвижимости до момента регистрации права собственности за арендодателем (аренда будущей недвижимости) в свете последней судебной практики. Предварительный договор аренды и проблемы определения сроков его действия.</p> <p>Аренда части недвижимости в свете последней судебной практики. Арендные платежи и изменение ставок. Порядок определения арендной платы. Допустимая частота пересмотра арендной платы в свете новой судебной практики.</p> <p>Особенности аренды с правом выкупа (момент перехода права собственности, выкупная цена и др.) Вопросы осуществления текущего и капитального ремонтов и распределения ответственности сторон. Обеспечительные платежи как инструмент обеспечения обязательств арендатора. Сохранение аренды при смене собственника и актуальные вопросы правопреемства. Проблемные вопросы досрочного расторжения договора в случае его нарушения. Последствия уклонения арендатора от возврата предмета аренды.</p> <p>Пролонгация действия договора аренды и преимущественные права арендатора на заключение договора на новый срок.</p>
7.	Тема 7. Защита прав на недвижимость	<p>Проблема понятия споров о праве на недвижимость.</p> <p>Система способов защиты прав на недвижимое имущество. От системы субъективных гражданских прав к системе исков.</p> <p>Вещные иски и обязательственные иски: критерии разграничения. Иски, направленные на исправление ЕГРН.</p> <p>Защита права на недвижимое имущество вещными исками.</p> <p>Проблема владения недвижимым имуществом как основание для определения иска. Виндикация недвижимости. Предмет и условия удовлетворения виндикационного иска. Лица, права которых могут быть защищены посредством виндикационного иска. Судьба неотделимых улучшений при виндикации.</p> <p>Соотношение требований из неосновательного обогащения и</p>



		виндикации. Виндикация и применение последствий недействительности сделок. Защита добросовестного приобретателя. Негаторный иск как способ защиты права на недвижимость. Предмет негаторного иска. Лица, права которых могут быть защищены посредством негаторного иска. Соотношение негаторного и виндикационного иска. Иски о признании права собственности. Положительные и отрицательные иски о признании права собственности или иного вещного права. Соотношение виндикационного иска и иска о признании права собственности. Иски об освобождении недвижимого имущества от ареста. Обжалование незаконных действий при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Возмещение убытков, причиненных неправомерными действиями регистратора.
--	--	--

#### **4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и оценочные материалы промежуточной аттестации по дисциплине**

В ходе реализации дисциплины «Особенности осуществления и защиты прав на недвижимость» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

<b>Тема и/или раздел</b>	<b>Методы текущего контроля успеваемости</b>
<b>Тема 1.</b> Понятие недвижимости. Виды недвижимости и основания приобретения и прекращения прав на недвижимость	УО, Д
<b>Тема 2.</b> Основные правовые вопросы государственной регистрации прав, сделок и обременений в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости	УО
<b>Тема 3.</b> Особенности правового режима отдельных объектов недвижимости	УО
<b>Тема 4.</b> Compra-продажа недвижимости	УО
<b>Тема 5.</b> Договоры строительного подряда	УО, Д
<b>Тема 6.</b> Договоры аренды недвижимости	УО
<b>Тема 7.</b> Защита прав на недвижимость	УО, Д

Зачет проводится с применением следующих методов (средств):

Зачет проводится в установленной форме по билетам (устный ответ на вопрос и решение задачи). Задача решается с использованием СПС «Гарант» или «КонсультантПлюс».

#### **Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся**

##### **Примерные оценочные материалы.**

##### **Типовые оценочные материалы по теме 1.**

Подготовка собственной аргументированной позиции и проведение диспута по вопросам:

1. Критерии отнесения вещей к категории недвижимости.

2. Спорные вопросы квалификации отдельных объектов в качестве недвижимых вещей.
3. Идентификация объекта недвижимости.
4. Линейные и плоскостные объекты как недвижимость.
5. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости.
6. Актуальные правовые вопросы правового режима общей долевой и общей совместной собственности на недвижимость (образование, прекращение, взаимоотношений собственников и т.п.).

#### **Типовые оценочные материалы по теме 5.**

Подготовить юридическое заключение по ситуации, предложенной преподавателем из реальной судебной практики, связанной правилами генерального строительного подряда

#### **Типовые оценочные материалы по теме 7.**

В приведенных ниже примерах нарушения субъективного гражданского права подберите оптимальный способ их защиты. Обоснуйте свое решение.

1. Ежегодно на дачном участке К. неизвестные без разрешения собирают урожай вишни.
2. Покупатель приобрел дачный участок зимой. Следующим летом оказалось, что на соседнем участке расположена пасека. У покупателя была обнаружена аллергия, вследствие чего, покупатель не может пользоваться участком.
3. Напротив окна квартиры К., вид из которого выходил на красивый пейзаж, застройщик ООО «Палата» возвел 8-этажное административное здание. После возведения здания вид из окна стал иным.

### **Критерии оценки устного опроса и участия в диспуте**

Параметр	От 2 до 5 баллов
Материал освоен магистрантом в полном объеме, легко ориентируется в материале, полно и аргументировано отвечает на дополнительные вопросы, излагает материал логически последовательно, делает самостоятельные выводы, умозаключения, демонстрирует кругозор, использует материал из дополнительных источников. Речь характеризуется эмоциональной выразительностью, четкой дикцией, стилистической и орфоэпической грамотностью.	«5» отлично
По своим характеристикам ответ магистранта соответствует характеристикам отличного ответа, но студент может испытывать некоторые затруднения в ответах на дополнительные вопросы, допускать некоторые погрешности в речи и (или) неточности по содержанию ответа.	«4» хорошо
Магистрант испытывал трудности в ответе, его структурировании. Не может ответить на дополнительные вопросы по заданному вопросу. Материал излагает не последовательно, не устанавливает логические связи, затрудняется в формулировке выводов.	«3» удовлетворительно
Магистрант не может ответить на поставленный вопрос и обосновать его, не подготовил выступление с докладом на круглый стол	«2» неудовлетворительно

### **Оценочные материалы промежуточной аттестации**

Код компетенции	Наименование компетенции	Код компонента и(или) этапа компетенции	Наименование компонента компетенции
-----------------	--------------------------	---	-------------------------------------

ПКс - 2	Способен осознавать закономерности институционализации публично-правовых и частно-правовых систем, осуществлять профессиональное взаимодействие на основе норм и правил функционирования социальных и экономических институтов общества	ПКс – 2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- применение знаний о современных закономерностях институционализации публично-правовых и частно-правовых систем;</li> <li>- анализ действующего законодательства для принятия решения и осуществления профессиональных действий;</li> <li>– - организация правового взаимодействия между социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности</li> </ul>
ПКс - 5	Способен осуществлять юридическое сопровождение взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества	ПКс – 5.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ и применение законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества;</li> <li>- составление юридических документов в профессиональной деятельности с учетом тенденций правоприменения;</li> <li>- осуществление взаимодействия органов публичной власти с гражданами, организациями и иными представителями институтов гражданского общества.</li> </ul>
<b>Компонент компетенции</b>	<b>Индикатор оценивания</b>		<b>Критерий оценивания</b>
ПКс – 2.2	грамотный анализ и применение законодательства, исключая нарушения законности		результативность
	учет системы закономерностей в процессе институционализации публично-правовых и частно-правовых систем		комплексность
	организация оптимального правового взаимодействия между социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности		эффективность
ПКс – 5.2	всесторонний и полный анализ законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества		полнота
	в соответствии с ситуацией и правоприменительной деятельностью обеспечение взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества		оптимальность
	анализ сложившихся тенденций правоприменительной деятельности по обеспечению представительства и защиты интересов граждан, организаций при взаимодействии с органами публичной власти		мониторинг
	обеспечение взаимодействия органов публичной		эффективность

## **Рекомендуемые оценочные материалы промежуточной аттестации**

### **Типовые оценочные материалы промежуточной аттестации**

#### **Вопросы для зачета**

1. Критерии отнесения вещей к категории недвижимости.
2. Спорные вопросы квалификации отдельных объектов в качестве недвижимых вещей.
3. Идентификация объекта недвижимости.
4. Линейные и плоскостные объекты как недвижимость.
5. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости.
6. Актуальные правовые вопросы правового режима общей долевой и общей совместной собственности на недвижимость (образование, прекращение, взаимоотношений сосособственников и т.п.).
7. Способы обращения с заявлением о кадастровом учёте и регистрации прав и сроки рассмотрения заявлений.
8. Государственная регистрация при дистанционном обращении заявителя.
9. Права, сделки и обременения подлежащие регистрации.
10. Государственная регистрация при одностороннем расторжении договора.
11. Государственная регистрация прав на вновь созданный объект недвижимости.
12. Процесс строительства и государственная регистрация: соотношение процедур ввода в эксплуатацию, государственной регистрации и фактического использования
13. Проблемы публичной достоверности реестра
14. Ответственность при осуществлении кадастрового учета и государственной регистрации.
15. Образование земельных участков.
16. Комплексные кадастровые работы как универсальный инструмент межевания множества земельных участков в целях уточнения границ и образования новых земельных участков.
17. Современная практика исправления реестровых ошибок в отношении земельных участков.
18. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд и порядок определения компенсации.
19. Градостроительное регулирование вопросов землепользования.
20. Взаимосвязь прав на здание и сооружение и прав на земельные участки под ними (принцип единства судьбы, переход прав на земельный участок при отчуждении зданий и сооружений, преимущественные права приобретения и др.).
21. Правовой режим жилых и нежилых помещений
22. Правовой режим самовольной постройки
23. Порядок заключения и оформления договора купли продажи недвижимости. Основные условия договора.
24. Порядок передачи владения на объект договора купли-продажи недвижимости (презумпция перехода владения при подписании акта приема-передачи).
25. Оформление рассрочки платежа и возникновение законной ипотеки.
26. Особенности защиты прав покупателя недвижимости при уклонении продавца от исполнения договора.

27. Возможность обратного истребования перерегистрированной на покупателя недвижимости при нарушении договора покупателем.
28. Особенности купли-продажи жилой недвижимости.
29. Специфика купли-продажи недвижимости на стадии строительства.
30. Структура договорных связей по договору строительного подряда. Особенности подрядных правоотношений при участии генерального подрядчика.
31. Существенные условия договора. Техническая документация. Особенности согласования технической документации. Работы, не учтенные в технической документации.
32. Варианты определения сроков выполнения работ. Проблемы привязки сроков выполнения работ к исполнению своих обязательств заказчиком или наступлению иных не неизбежных обстоятельств.
33. Правовые вопросы фиксации цены. Привязка цены к стоимости материалов и примерные цены. Оплата дополнительных работ.
34. Порядок сдачи результата выполненных работ и последствия уклонения от приемки. Практические аспекты оформления актов, подтверждающих приемку выполненных работ, и типичные ошибки при их составлении.
35. Защита прав заказчика и подрядчика в случае нарушения договора. Оформление выявленных дефектов.
36. Отказ от нарушенного договора, приостановление выполнения работ и оплаты, снижение цены, взыскание убытков и другие способы защиты.
37. Актуальные вопросы оформления договора и государственной регистрации
38. Возможность заключения основного договора аренды недвижимости до момента регистрации права собственности за арендодателем
39. Аренда части недвижимости в свете последней судебной практики. Арендные платежи и изменение ставок.
40. Вопросы осуществления текущего и капитального ремонтов и распределения ответственности сторон. Обеспечительные платежи как инструмент обеспечения обязательств арендатора.
41. Сохранение аренды при смене собственника и актуальные вопросы правопреемства.
42. Проблемные вопросы досрочного расторжения договора в случае его нарушения.
43. Последствия уклонения арендатора от возврата предмета аренды. Пролонгация действия договора аренды и преимущественные права арендатора на заключение договора на новый срок.
44. Проблема понятия споров о праве на недвижимость.
45. Система способов защиты прав на недвижимое имущество. Вещные иски и обязательственные иски: критерии разграничения. Иски, направленные на исправление ЕГРН.
46. Защита права на недвижимое имущество вещными исками.
47. Проблема владения недвижимым имуществом как основание для определения иска. Виндикация недвижимости. Предмет и условия удовлетворения виндикационного иска. Лица, права которых могут быть защищены посредством виндикационного иска.
48. Судьба неотделимых улучшений при виндикации. Соотношение требований из неосновательного обогащения и виндикации. Виндикация и применение последствий недействительности сделок. Защита добросовестного приобретателя.
49. Негаторный иск как способ защиты права на недвижимость. Предмет негаторного иска. Лица, права которых могут быть защищены посредством негаторного иска. Соотношение негаторного и виндикационного иска.
50. Иски о признании права собственности. Положительные и отрицательные иски о признании права собственности или иного вещного права. Соотношение виндикационного иска и иска о признании права собственности.

51. Иски об освобождение недвижимого имущества от ареста. Обжалование незаконных действий при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

52. Возмещение убытков, причиненных неправомерными действиями регистратора.

### Шкала оценивания. Критерии оценивания зачета

Оценка	Критерий оценивания	Результаты обучения
«отлично»	<b>результативность:</b> - Полный и грамотный анализ и точное применение законодательства, исключая нарушения законности <b>комплексность:</b> - Полный учет системы закономерностей в процессе институционализации публично-правовых и частно-правовых систем <b>эффективность:</b> - Комплексная и полная организация оптимального правового взаимодействия между социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности	ПКс – 2.2 <b>на уровне знаний:</b> - знать приемы и способы грамотного анализа и применения законодательства, исключая нарушения законности <b>на уровне умений:</b> - уметь вести учет системы закономерностей в процессе институционализации публично-правовых и частно-правовых систем <b>на уровне навыков:</b> - обеспечить организацию оптимального правового взаимодействия между социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности
«хорошо»	<b>результативность:</b> - Полный анализ и неточное применение законодательства, исключая нарушения законности <b>комплексность:</b> - Неполный учет системы закономерностей в процессе институционализации публично-правовых и частно-правовых систем <b>эффективность:</b> - Комплексная, но неполная организация оптимального правового взаимодействия между социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности	
«удовлетворительно»	<b>результативность:</b> - Неполный анализ и точное применение законодательства, исключая нарушения законности <b>комплексность:</b> - Частичный учет системы закономерностей в процессе институционализации публично-правовых и частно-правовых систем <b>эффективность:</b> - Частичная организация оптимального правового взаимодействия между	

	социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности	
«неудовлетворительно»	<p><b>результативность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отсутствие анализа и применения законодательства, исключая нарушения законности</li> </ul> <p><b>комплексность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Не учет системы закономерностей в процессе институционализации публично-правовых и частно-правовых систем</li> </ul> <p><b>эффективность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отсутствие организации оптимального правового взаимодействия между социальными и экономическими институтами общества при осуществлении профессиональной деятельности</li> </ul>	
«отлично»	<p><b>полнота:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- всесторонний и полный анализ законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества</li> </ul> <p><b>оптимальность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в соответствии с ситуацией и правоприменительной деятельностью полное обеспечение взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества</li> </ul> <p><b>мониторинг:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Полный и точный анализ сложившихся тенденций правоприменительной деятельности по обеспечению представительства и защиты интересов граждан, организаций при взаимодействии с органами публичной власти</li> </ul> <p><b>эффективность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эффективное и полное обеспечение взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества с учетом предусмотренного законодательством баланса частных и публичных интересов</li> </ul>	<p>ПКс – 5.2</p> <p><b>на уровне знаний:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- знать приемы и способы всестороннего и полного анализа законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества</li> </ul> <p><b>на уровне умений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализировать сложившихся тенденций правоприменительной деятельности по обеспечению представительства и защиты интересов граждан, организаций при взаимодействии с органами публичной власти</li> </ul> <p><b>на уровне навыков:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечивать взаимодействие органов публичной власти и институтов гражданского общества с учетом предусмотренного законодательством баланса частных и публичных интересов</li> </ul>
«хорошо»	<p><b>полнота:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- частичный анализ законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества</li> </ul> <p><b>оптимальность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в соответствии с ситуацией и правоприменительной деятельностью частичное обеспечение взаимодействия</li> </ul>	

	<p>органов публичной власти и институтов гражданского общества</p> <p><b>мониторинг:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- частичный анализ сложившихся тенденций правоприменительной деятельности по обеспечению представительства и защиты интересов граждан, организаций при взаимодействии с органами публичной власти</li> </ul> <p><b>эффективность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Эффективное и неполное обеспечение взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества с учетом предусмотренного законодательством баланса частных и публичных интересов</li> </ul>	
«удовлетворительно»	<p><b>полнота:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- неполный анализ законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества</li> </ul> <p><b>оптимальность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в соответствии с ситуацией и правоприменительной деятельностью неполное обеспечение взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества</li> </ul> <p><b>мониторинг:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- неполный и неточный анализ сложившихся тенденций правоприменительной деятельности по обеспечению представительства и защиты интересов граждан, организаций при взаимодействии с органами публичной власти</li> </ul> <p><b>эффективность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- неэффективное и неполное обеспечение взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества с учетом предусмотренного законодательством баланса частных и публичных интересов</li> </ul>	
«неудовлетворительно»	<p><b>полнота:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отсутствие анализа законодательства для обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества</li> </ul> <p><b>оптимальность:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в соответствии с ситуацией и правоприменительной деятельностью отсутствие обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества</li> </ul> <p><b>мониторинг:</b></p>	



	<p>- Отсутствие анализа сложившихся тенденций правоприменительной деятельности по обеспечению представительства и защиты интересов граждан, организаций при взаимодействии с органами публичной власти</p> <p><b>эффективность:</b></p> <p>- Отсутствие обеспечения взаимодействия органов публичной власти и институтов гражданского общества с учетом предусмотренного законодательством баланса частных и публичных интересов</p>	
--	--	--

## 5. Методические материалы по освоению дисциплины

### 5.1. Методические указания по организации самостоятельной работы обучающихся

Большая часть времени, выделенного на изучение дисциплины, отводится на самостоятельную работу магистрантов, что обусловлено в том числе заочной формой обучения. Самостоятельная работа проводится вне аудитории и условно может быть разделена на два блока:

а) работа, направленная на подготовку к лекционным, лабораторным и практическим занятиям;

б) работа, направленная на подготовку к Зачету.

По содержанию самостоятельная работа магистранта заключается в исследовании нормативных правовых актов, учебной и научной литературы, материалов судебной практики национальных и международных судов по вопросам, входящим в содержание учебной дисциплины.

Приступая к изучению той или иной темы, выделяемой по предметно-систематизированному принципу, нужно отдельно и последовательно рассмотреть каждую из частей, из которых состоит тема.

Во время самостоятельной подготовки магистранту следует обратить внимание не только на обозначенную выше литературу, но и на работу со справочными правовыми системами «Консультант+» и «Гарант», официальные сайты судов и иные ресурсы в информационно-телекоммуникационной среде, на которых представлена официальная информация по вопросам, включённым в содержание курса.

Преподаватель осуществляет руководство самостоятельной работой магистрантов следующими способами:

а) путем проведения очных групповых и (или) индивидуальных консультаций по вопросам, вынесенным на самостоятельное изучение;

б) путем взаимодействия со студентами в системе онлайн-обучения Алтайского филиала РАНХиГС (задания для СРС, форумы, групповые обсуждения и т.д.)

Преподаватель также осуществляет контроль за выполнением обучающимися самостоятельной работы. Формы и методы контроля определяются преподавателем самостоятельно и доводятся до сведения студентов. Для целей контроля за выполнением студентами самостоятельной работы преподаватель может давать магистрантам задания различной формы.

### 5.2 Методические рекомендации по подготовке к практическим занятиям

Практическое занятие подразумевает устные опросы, решение задач, проверку выполнения творческих заданий по анализу правоприменительной практики, лабораторный практикум – выполнение творческих заданий по анализу правоприменительной практики малыми группами.

Обучение по дисциплине предполагает изучение курса на аудиторных занятиях (лекции, практические занятия) и самостоятельную работу студентов. Практические занятия дисциплины предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий.

Конкретные формы и процедуры текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся в целом по дисциплине и в разрезе по модулям доводятся преподавателем до сведения обучающихся на первом лекционном занятии.

С целью обеспечения успешного обучения магистрант должен готовиться к лекции, так как она является важнейшей формой организации учебного процесса.

Для успешного изучения дисциплины «Особенности осуществления и защиты прав на недвижимость» и сдачи по ней Зачета немаловажное значение имеет правильная организация самостоятельной работы. В этой связи можно дать ряд ориентирующих общих методических рекомендаций.

Приступая к изучению той или иной темы курса, необходимо возобновить в памяти лекционный материал с целью выявления круга вопросов, не охваченных ими, и поэтому подлежащих самостоятельному изучению. Их познание должно осуществляться от анализа соответствующих нормативных правовых актов, прежде всего норм российского законодательства, к изучению современной учебной литературы. Затем для глубокого и полного понимания, а равно усвоения материала можно переходить к исследованию юридической литературы.

При самостоятельной подготовке к практическим занятиям и Зачету настоятельно рекомендуется не забывать, что законодательство, подвержено периодическим изменениям. Поэтому студенты должны использовать правовые информационно-поисковые системы «КонсультантПлюс», «Гарант», тем самым отслеживая изменения и дополнения в российском законодательстве.

При подготовке по вопросам, вынесенным на обсуждение занятий (также как и во время сдачи зачета) магистрантам не стоит ограничиваться поверхностным и кратким ответом. Ответ должен быть полным и мотивированным, необходимо обоснование собственного суждения при наличии различных точек зрения на ту или иную проблему уголовного права.

При решении задач следует принять во внимание, что позиция магистранта должна быть аргументирована и подкреплена конкретными ссылками на нормативно-правовые акты.

Практическое занятие подразумевает решение типовых задач разного уровня сложности, в т.ч. в рамках работы малыми группами. Подготовка к практическому занятию начинается с тщательного ознакомления с условиями предстоящей работы, определившись с проблемой, привлекающей наибольшее внимание, следует обратиться к рекомендуемой литературе. В занятии участвует вся группа, а поэтому задание к практическому занятию распределяется на каждого магистранта. Задание должно быть охвачено полностью рекомендованная литература и освоена группой в полном объеме.

Для полноценной подготовки к практическому занятию чтения учебника недостаточно – в учебных пособиях излагаются только принципиальные основы, в то время как в монографиях и статьях на ту или иную тему поднимаемый вопрос рассматривается с разных ракурсов или ракурса одного, но в любом случае достаточно подробно и глубоко. Тем не менее, для того, чтобы должным образом сориентироваться в сути задания, сначала следует ознакомиться с соответствующим текстом учебника – вне

зависимости от того, предусмотрена ли лекция в дополнение к данному занятию или нет. Оценив задание, выбрав тот или иной сюжет, и подобрав соответствующую литературу, можно приступать собственно к подготовке к занятию.

Работа над литературой состоит из трёх этапов – чтения работы, её конспектирования, заключительного обобщения сути изучаемой работы. Прежде, чем браться за конспектирование следует её хотя бы однажды прочитать, чтобы составить о ней предварительное мнение, постараться выделить основную мысль или несколько базовых точек, опираясь на которые можно будет в дальнейшем работать с текстом. Конспектирование в общем виде может быть определено как фиксация основных положений и отличительных черт рассматриваемого труда.

Если программа занятия предусматривает работу с источником, то этой стороне подготовки к занятию следует уделить пристальное внимание. В сущности, разбор источника не отличается от работы с литературой – то же чтение, конспектирование, обобщение. Тщательная подготовка к практическим занятиям, как и к лекциям, имеет определяющее значение: занятие пройдёт так, как аудитория подготовилась к его проведению.

Готовясь к практическим занятиям, следует активно пользоваться справочной литературой: энциклопедиями, словарями, и др.

В случае возникновения неясных вопросов магистрант может получить индивидуальную консультацию преподавателя согласно графику консультаций, утвержденному на кафедре.

Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и практических занятиях позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для формирования необходимых компетенций.

## **6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет**

### **6.1. Основная литература**

1. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на публичные недвижимые вещи : монография / В. А. Алексеев. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 283 с. — (Актуальные монографии). — ISBN 978-5-534-15786-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/509699>.

2. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы : учебное пособие для вузов / В. А. Алексеев. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 164 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13418-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/519234>.

3. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учебник для вузов / В. А. Алексеев. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 601 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15957-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/510340>.

### **6.2. Дополнительная литература**

1. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 160 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08201-2. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/515243>.

2. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/511638>.

3. Афанасьев, И. В. Актуальные проблемы вещного права : учебное пособие для вузов / И. В. Афанасьев ; под редакцией Г. Ф. Ручкиной. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 161 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-11914-5. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/518304>.

4. Сапёров, С. А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений.оборот и использование недвижимости : учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 394 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14317-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/520009>.

### **6.3. Нормативные правовые документы и иная правовая информация**

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 года) // справочные правовые системы КонсультантПлюс: Высшая школа. — 2022. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

2. Всеобщая декларация прав человека. Принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г. // справочные правовые системы КонсультантПлюс: Высшая школа. — 2022. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N32, ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 03.12.2001, N 49, ст. 4552.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 N 230-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 25.12.2006, N 52 (1 ч.), ст. 5496.

6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 18.11.2002, N 46, ст. 4532.

7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, N 30, ст. 3012.

8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

9. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 01.01.1996, N 1, ст. 16.

10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.

11. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ// справочные правовые системы КонсультантПлюс: Высшая школа. — 2022. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

### **6.4. Интернет-ресурсы**

1. [www.kremlin.ru](http://www.kremlin.ru) Президент Российской Федерации.
2. [www.gov.ru](http://www.gov.ru) Сервер органов государственной власти Российской Федерации.
3. <http://www.gov.ru/main/page7.html> Федеральное собрание РФ.
4. <http://www.duma.gov.ru/> Государственная Дума ФС РФ.

5. [www.vsrfr.ru](http://www.vsrfr.ru) Верховный Суд Российской Федерации.
6. [www.ksrf.ru](http://www.ksrf.ru) Конституционный Суд Российской Федерации.
7. <https://epp.genproc.gov.ru/web/gprf> - Генеральная Прокуратура Российской Федерации.
8. <http://www.cikrf.ru> Центральная избирательная комиссия РФ.
9. <http://www.rg.ru> - Официальный сайт газеты «Российская газета».
10. <http://regulation.gov.ru/index.html> - Единый портал для размещения информации о разработке федеральными органами исполнительной власти проектов нормативных правовых актов и результатов их общественного обсуждения.
11. <http://pravo.gov.ru/> - Официальный интернет-портал правовой информации.
12. <https://sudact.ru/> - Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) – база судебных актов, судебных решений и нормативных документов.

### **Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы**

<http://www.iprbookshop.ru/> Электронно-библиотечная система IPRbooks

<http://pravo.ru/> Право

<http://www.kodeks.ru/> Кодекс

<http://www.consultant.ru/> СПС «Консультант Плюс»

<http://www.garant.ru/> СПС «Гарант»

<http://elibrary.ru> – научная электронная библиотека eLIBRARY.RU

<http://sudact.ru/> – база судебных актов, судебных решений и нормативных документов.

### **6.5. Иные источники**

1. Косаренко, Н. Н. Актуальные проблемы защиты прав человека в России и за рубежом [Текст] : монография / Косаренко Н.Н. - М. : КНОРУС, 2017. - 216 с.
2. Иксанов, Р. А. Защита прав и законных интересов граждан и организаций как правовая категория [Текст] / Иксанов Р. А. // Аграрное и земельное право. - 2016. - 1. - с.54-57.

## **7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы**

Для обеспечения учебного процесса по дисциплине «Особенности осуществления и защиты прав на недвижимость» филиал располагает учебными аудиториями для проведения занятий лекционного типа, практических занятий, лабораторных практикумов, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещениями для самостоятельной работы и помещениями для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Лекционные аудитории оснащены видеопроекторным оборудованием для проведения презентаций, а также средствами звуковоспроизведения; помещения для практических занятий укомплектованы учебной мебелью; библиотека располагает рабочими местами с доступом к электронным библиотечным системам и сети интернет. Все учебные аудитории оснащены компьютерным оборудованием и лицензионным программным обеспечением.

Программное обеспечение:  
 Microsoft Windows 10 профессиональная  
 Microsoft Office ProPlus 2016  
 ESET NOD32 Antivirus Business Edition

система ГАРАНТ  
Справочная правовая система Консультант Плюс  
Архиватор 7ZIP  
Средство просмотра файлов PDF– формата Adobe Acrobat Reader  
Браузер Google Chrome  
Браузер Mozilla Firefox