

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов»

Высшая школа промышленной политики и предпринимательства

Рекомендовано МССН

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование дисциплины «Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости и правовое сопровождение проектов девелопмента»

Рекомендуется для направления подготовки/специальности

Направление подготовки: 38.04.02 «Менеджмент»

Направленность программы (профиль)

Девелопмент и управление недвижимостью

(наименование образовательной программы в соответствии с направленностью (профилем))

1. Цели и задачи дисциплины:

Цель - развитие личностных компетенций, а также формирование общепрофессиональных компетенций таких как готовность к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала, способность принимать организационно-управленческие решения, способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной Программой.

В процессе изучения дисциплины решаются следующие задачи:

-изучить актуальные проблемы науки гражданского права, гражданского законодательства и практики его применения в сфере правового регулирования объектов недвижимости, а также возможные пути решения указанных проблем;

- научиться принимать самостоятельные решения в спорных правовых ситуациях в сфере оборота недвижимости;

- освоить методологию научного исследования проблем правового регулирования недвижимости;

- выработать навык творческого осмысления дискуссионных вопросов применительно к правовому режиму недвижимого имущества;

- сформировать ценностно-смысловое отношение к предмету изучения дисциплины.

2. Место дисциплины в структуре ОП ВО:

«Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости и правовое сопровождение проектов девелопмента» представляет собой самостоятельную дисциплину, выступающую составной частью образовательной программы по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент» и относится к вариативной части учебного плана.

В таблице № 1 представлены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций дисциплины в соответствии с матрицей компетенций ОП ВО.

Таблица № 1

Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций

№ п/п	Шифр и наименование компетенции	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Универсальные компетенции			
1.	УК-1. Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий.	Управленческая экономика Градостроительная, проектная и техническая документация	Преддипломная практика
Общепрофессиональные компетенции			
1	ОПК-1 Способен применять современные техники и методики сбора данных, продвинутые методы их обработки и анализа, в том числе использовать интеллектуальные информационно-аналитические системы, при	Управленческая экономика,	Преддипломная практика

	решении управленческих и исследовательских задач		
Профессиональные компетенции			
3	ПКО-1 Способность управлять эффективностью инвестиционного проекта	Управленческая экономика Современный стратегический анализ	Преддипломная практика

3. Требования к результатам освоения дисциплины:

Процесс изучения дисциплины «**Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости и правовое сопровождение проектов девелопмента**» направлен на формирование следующих компетенций:

Универсальных компетенций (УК):

- (УК-1) Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач;

Общепрофессиональных компетенций (ОПК):

- (ОПК-1) Способен решать профессиональные задачи на основе знания (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории.

Профессиональных компетенций (ПКО):

- (ПКО-1) Способность управлять эффективностью инвестиционного проекта.

В результате изучения дисциплины студенты должны:

Знать:

- методы и приемы разработки проектных решений, методических и нормативных документов

Уметь:

использовать методы и приемы разработки проектных решений, методических и нормативных документов в профессиональной деятельности.

Владеть:

- навыками подготовки и разработки проектных решений, методических и нормативных документов, планирования реализации и внедрения разработанных проектов и программ.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы.

Вид учебной работы		Всего часов	Семестры			
			1	2	3/2	4/2
1.	Аудиторные занятия (всего)	42			27	24
	В том числе:	-	-			
1.1.	Лекции	17			9	8
1.2.	Прочие занятия					
	В том числе:					
1.2.1	Семинары (С)	25			9	16
	Практические занятия (ПЗ)	-			-	
2.	Самостоятельная работа (всего)	39			18	21
	В том числе:					
2.1.	Расчетно-графические работы	-			-	
2.2.	Курсовая работа					
	Другие виды самостоятельной работы	12			12	
	Подготовка и прохождение промежуточной аттестации	27				27

3.	Общая трудоемкость (акад.часов)	108			108	
	Общая трудоемкость (зачетных единиц)	3			3	

5. Содержание дисциплины

5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Понятие и принципы государственной регистрации. Разграничение государственной регистрации объектов, прав, перехода прав и сделок. Соотношение государственной регистрации с кадастровым учетом. Органы в системе государственной регистрации. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания для приостановления и отказа в государственной регистрации прав.
2.	Основания и способы возникновения права собственности на недвижимость	Сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества. Передача отчуждаемого недвижимого имущества. Создание новой недвижимости. Приобретение бесхозяйной недвижимости. Приобретение по давности владения. Добросовестное приобретение. Изъятие недвижимости как основание принудительного приобретения права публичной собственности.
3.	Купля-продажа и аренда недвижимого имущества	Понятие и признаки договора купли-продажи недвижимости. Форма и государственная регистрация перехода прав по договору продажи недвижимости. Исполнение договора продажи недвижимости. Передаточный акт. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору. Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество. Особенности договора купли-продажи жилых помещений. Защита прав и интересов несовершеннолетних собственников жилых помещений. Правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его продажи. Понятие и признаки договора аренды недвижимости. Существенные условия договора аренды недвижимости. Договор аренды нежилого помещения. Договор аренды зданий и сооружений. Договор аренды предприятия.
4.	Дарение и рента недвижимого имущества. Правовое регулирование института ипотеки	Понятие и признаки договора дарения недвижимости. Форма и государственная регистрация перехода прав по договору дарения недвижимости. Отказ и отмена дарения. Пожертвование. Договор ренты недвижимости. Существенные условия договора ренты. Форма договора ренты недвижимости. Виды ренты. Понятие института ипотеки в Российской Федерации, источники правового

		регулирования ипотеки. Основание возникновения ипотеки. Понятие и сущность договора об ипотеке. Стороны договора ипотеки, их права и обязанности. Закладная. Особенности ипотеки отдельных видов недвижимости
5.	Правовое регулирование отношений по участию в долевом строительстве	Законодательство, регулирующее отношения по участию в долевом строительстве. Субъекты отношений долевого строительства. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве. Существенные условия договора участия в долевом строительстве. Права, обязанности и ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве.

5.2. Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование разделов дисциплины	Л	ПЗ	ЛЗ	С	СРС	Всего часов
1	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	4			4	10	18
2	Основания и способы возникновения права собственности	4			4	10	18
3	Купля-продажа и аренда недвижимого имущества	3			4	5	12
4	Дарение и рента недвижимого имущества. Правовое регулирование института ипотеки	4			5	5	14
5	Правовое регулирование отношений по участию в долевом строительстве	2			8	9	19
	Зачет с оценкой						27
	Итого	17			25	39	108

6. Лабораторный практикум - не предусмотрен

7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика семинаров	Трудоемкость (час)
1	1	1. Понятие и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 2. Порядок осуществления государственной регистрации. 3. Приостановление и прекращение государственной регистрации. 4. Отказ в государственной регистрации и его обжалование. 5. Сроки регистрационных действий.	2
2	2	1. Сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества.	4

		2. Создание новой недвижимости. 3. Приобретение бесхозяйной недвижимости. 4. Приобретение по давности владения. 5. Добросовестное приобретение.	
3	3	1. Понятие и содержание договора купли-продажи недвижимости. 2. Форма договора и государственная регистрация перехода права собственности. 3. Особенности договора купли-продажи жилых помещений. 4. Особенности договора аренды земельного участка. 5. Понятие и содержание договора аренды зданий и сооружений. 6. Особенности договора аренды предприятия.	2
4	4	1. Понятие и признаки договора дарения недвижимости. 2. Форма и государственная регистрация перехода прав по договору дарения недвижимости. 3. Существенные условия договора ренты. 4. Форма договора ренты недвижимости. 5. Виды ренты 6. Понятие ипотеки. 7. Основание возникновения ипотеки. 8. Договор ипотеки. 9. Закладная	4
5	5	1. Понятие договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости. Источники правового регулирования. 2. Правовое положение застройщика. Условия привлечения застройщиком денежных средств граждан-инвесторов. 3. Существенные условия договора участия в долевом строительстве. 4. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве	2
		Итого	18

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

Электронные учебные материалы, используемые преподавателями в образовательном процессе, мультимедийные презентации, банк тестовых заданий и др. представлены на порталах ТУИС и Web-local. Кроме этого, для осуществления образовательного процесса необходимо 1 рабочее место преподавателя в учебной аудитории, оснащенное ноутбуком или персональным компьютером, проектором

9. Информационное обеспечение дисциплины

1. <http://www.rsl.ru/> - Российская государственная библиотека.
2. <http://www.ecsocman.edu.ru> – Федеральный образовательный портал "Экономика. Социология. Менеджмент."
3. <https://www.swetswise.com/public/login.do> - Библиографическая база данных
4. www.elibrary.ru – электронные журналы

5. <http://www.eastview.com/> - Универсальная база данных, коллекции журналов, статистических сборников.
6. <http://gallery.economicus.ru> - Галерея экономистов
7. <http://economist.rudn.ru/run/course/?cid=337> – Публикации Института экономики РАН.
8. <http://www.iet.ru/ru/publikacii.html> - Публикации Института экономической политики.
9. <http://expert.ru/> - Журнал «Эксперт»,
10. <http://www.vopreco.ru/> - Журнал «Вопросы экономики».
11. www.cfin.ru – Корпоративный менеджмент

10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:

а) основная литература:

- 1 Развитие рынка недвижимости в России [Электронный ресурс] / Д. В. Григорьев. - М.: Лаборатория книги, 2011. - 122 с. - Режим доступа: <http://www.biblioclub.ru/index.php?page=book&id=142384>
2. Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. - М.: Статут, 2013. - 224 с. [Электронный ресурс]. - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»
3. Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. - М.: Инфотропик Медиа, 2012. - 208 с. [Электронный ресурс]. - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»
4. Резников Е.В. Самовольная постройка: вопросы теории и судебной практики: научно-практическое пособие по применению гражданского, гражданско-процессуального и административного законодательства по вопросам, связанным с объектами самовольного строительства. - Волгоград: Волгоградский филиал ФГБОУ ВПО РАНХиГС, 2013. - 100 с. [Электронный ресурс]. - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»
5. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография [Электронный ресурс] / Ю.Н. Андреев. - М.: Норма, Инфра-М, 2013. - 320 с. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread.php?book=370866>

б) дополнительная литература:

1. Чикильдина А.Ю. Правовое регулирование оборота дачных, садовых и огородных участков: Научно-практическое пособие. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 177 с. [Электронный ресурс]. - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»
2. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / науч. ред. В.В. Витрянский. М.: Статут, 2014. 285 с. [Электронный ресурс]. - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»
3. Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: научно-практическое пособие. - М.: Юстицинформ, 2013. - 224 с. [Электронный ресурс]. - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»

11. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Реализация курса предусматривает интерактивные лекции, практические занятия (семинары) с использованием мультимедийного оборудования, подготовку самостоятельных творческих работ и их последующие презентации, тестирование, проведение групповых дискуссий по тематике курса, современные технологии контроля знаний.

Изучая дисциплину, студент должен прослушать курс лекций, пройти предусмотренное рабочей программой количество семинарских занятий, самостоятельно изучить некоторые темы курса и подтвердить свои знания в ходе контрольных мероприятий.

Работа студента на лекции заключается в уяснении основ дисциплины, кратком конспектировании материала, уточнении вопросов, вызывающих затруднения. Конспект

лекций является базовым учебным материалом наряду с учебниками, рекомендованными в основном списке литературы.

Преподавание основной части лекционного материала происходит с использованием средств мультимедиа, которые облегчают восприятие и запоминание материала. Презентации доступны для скачивания с сайта РУДН и могут свободно использоваться студентами в учебных целях.

Студент обязан освоить все темы, предусмотренные учебно-тематическим планом дисциплины. Отдельные темы и вопросы обучения выносятся на самостоятельное изучение. Студент изучает рекомендованную литературу и кратко конспектирует материал, а наиболее сложные вопросы, требующие разъяснения, уточняет во время консультаций. Аналогично следует поступать с разделами курса, которые были пропущены в силу различных обстоятельств.

Для углублённого изучения вопроса студент должен ознакомиться с литературой из дополнительного списка и специализированными сайтами в Интернет. Рекомендуются так же общение студентов на форумах профессиональных сообществ.

Студенты самостоятельно изучают учебную, научную и периодическую литературу. Они имеют возможность обсудить прочитанное с преподавателями дисциплины во время плановых консультаций, с другими студентами на семинарах, а также на лекциях, задавая уточняющие вопросы лектору.

Контроль самостоятельной работы осуществляет ведущий преподаватель. В зависимости от методики преподавания могут быть использованы следующие формы текущего контроля: краткий устный или письменный опрос перед началом занятий, тесты, контрольные работы, письменное домашнее задание, рефераты и пр.

12. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

Код контролируемой компетенции или ее части	Контролируемый раздел дисциплины	Контролируемая тема дисциплины	ФОСы (формы контроля уровня освоения ООП)											Баллы темы	Баллы раздела
			Аудиторная работа					Самостоятельная работа					Экзамен/Зачет		
			Опрос	Тест	Коллоквиум	Контрольная работа	Дискуссия	Эссе	Выполнение ДЗ	Реферат	Творческий проект	Выполнение КР/КП		Экзамен/Зачет	
УК-1, ОПК-1, ПКО-1	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	1. Органы в системе государственной регистрации. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.					1							1	8
		2. Основания для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания для приостановления и отказа в государственной регистрации прав					4	2						6	
		3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Соотношение государственной регистрации с кадастровым учетом.					1							1	
УК-1, ОПК-1, ПКО-1	Основания и способы возникновения права собственности	Основания для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания для приостановления и отказа в государственной регистрации прав	4											4	10

		Основания и способы возникновения права собственности на недвижимость. Сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества. Передача отчуждаемого недвижимого имущества.					4						4	
		Создание новой недвижимости. Приобретение бесхозяйной недвижимости.	2										2	
УК-1, ОПК-1,ПКО-1	Купля-продажа и аренда недвижимого имущества	Купля-продажа недвижимого имущества. Понятие и признаки договора купли-продажи недвижимости. Форма и государственная регистрация перехода прав по договору продажи недвижимости. Исполнение договора продажи недвижимости. Передаточный акт. Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество					2						2	6
		Аренда недвижимого имущества. Понятие и признаки договора аренды недвижимости. Существенные условия договора аренды недвижимости. Договор аренды нежилого помещения. Договор аренды зданий и сооружений. Договор аренды предприятия					4							
УК-1, ОПК-1,ПКО-1	Дарение и рента недвижимого имущества. Правовое регулирование института ипотеки.	Договор ренты недвижимости. Существенные условия договора ренты. Форма договора ренты недвижимости.				6	4						10	12

		Форма и государственная регистрация перехода прав по договору дарения недвижимости. Отказ и отмена дарения. Пожертвование.	2										2	
УК-1, ОПК-1, ПКО-1	Правовое регулирование отношений по участию в долевом строительстве.	Законодательство, регулирующее отношения по участию в долевом строительстве					2						2	4
		Существенные условия договора участия в долевом строительстве. Права, обязанности и ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве.					2						2	
УК-1, ОПК-1, ПКО-1		Рубежная аттестация (контрольная работа)				20								20
УК-1, ОПК-1, ПКО-1		Экзамен										30		30
		ИТОГО	25	10		20	10		15	10			30	100

Дисциплина _____ Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости и
правовое сопровождение проектов девелопмента _____
(наименование дисциплины)

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Государственное регулирование сферы недвижимости
2. Виды сделок с недвижимостью.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО РУДН.

Разработчики:

Ст.преподаватель кафедры прикладной экономики _____ С.И. Адиньяев

должность, название кафедры

подпись

инициалы, фамилия

должность, название кафедры

подпись

инициалы, фамилия

Руководитель программы

Доцент

А.А. Островская

должность, название кафедры

подпись

инициалы, фамилия



Заведующий кафедрой

Прикладной экономики _____

А.А. Чурсин

подпись