

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Ястребов Олег Александрович

Должность: Ректор

Дата подписания: 15.05.2026 11:47:40

Уникальный программный ключ:

ca953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования

«Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы»

Аграрно-технологический институт

(наименование основного учебного подразделения (ОУП)-разработчика ОП ВО)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:

38.04.01 ЭКОНОМИКА

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Освоение дисциплины ведется в рамках реализации основной профессиональной образовательной программы высшего образования (ОП ВО):

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ В АПК

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

2026 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Основы законодательства по недвижимости» входит в программу магистратуры «Экономика недвижимости в АПК» по направлению 38.04.01 «Экономика» и изучается в 3 семестре 2 курса. Дисциплину реализует Вечерне-заочное отделение АТИ. Дисциплина состоит из 2 разделов и 8 тем и направлена на изучение системы правовых норм, регулирующих отношения, возникающие по поводу недвижимого имущества, включая определение правового режима объектов недвижимости — земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, жилых и нежилых помещений, машино-мест. В рамках дисциплины рассматриваются основания возникновения и перехода права собственности и иных вещных прав на недвижимость, такие как договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, приватизация, наследование и судебные акты. Особое внимание уделяется порядку государственной регистрации прав и кадастрового учета в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), включая регистрацию ограничений и обременений — ипотеки, аренды, сервитутов, а также ареста и запрещения регистрации. Изучаются требования к сделкам с недвижимостью: обязательная письменная форма, в ряде случаев нотариальное удостоверение, существенные условия договоров (цена, предмет, сроки) и порядок передачи объекта по акту приема-передачи. Дисциплина охватывает земельное законодательство как основу, закрепляющую принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, категории земель, разрешенное использование и зонирование территорий, а также жилищное законодательство, регулирующее правовой статус жилых помещений, права и обязанности собственников и нанимателей, управление многоквартирными домами, создание ТСЖ и правила пользования жилыми помещениями. Важным элементом является изучение ответственности за нарушение законодательства о недвижимости: административной (за самовольное занятие участка, незаконную перепланировку), гражданско-правовой (признание сделки недействительной, виндикация, негаторный иск, возмещение ущерба) и уголовной (мошенничество с недвижимостью, регистрация незаконных сделок). Рассматриваются особенности оборота отдельных видов недвижимости, таких как сельскохозяйственные земли, лесные и водные объекты, объекты культурного наследия, жилье с обременениями (служебное, военное, социальное), а также публично-правовые аспекты: изъятие земельных участков для государственных нужд, реквизиция, национализация и предоставление земель из государственной и муниципальной собственности. В итоге дисциплина формирует у обучающихся и практиков компетенции для квалифицированного сопровождения сделок, защиты прав на недвижимость, минимизации юридических рисков и эффективного разрешения споров в судебном порядке.

Целью освоения дисциплины является формирование у студентов и практиков знания для квалифицированного сопровождения сделок, защиты прав на недвижимость, минимизации рисков и разрешения споров в судебном порядке.

Задачи дисциплины:

1. Формирование системного понимания правового регулирования оборота недвижимости — изучение иерархии нормативно-правовых актов (Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Жилищный кодекс, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и др.) и их применение на практике.
2. Выработка навыков квалификации объектов в качестве недвижимости — освоение критериев отнесения имущества к недвижимому, разграничение движимых и недвижимых вещей, включая сложные и спорные объекты (например, незавершенное строительство, части зданий, объекты, подлежащие государственной регистрации).
3. Освоение процедуры государственной регистрации прав и кадастрового учета — понимание порядка подачи документов в Росреестр, сроков, оснований для приостановления или отказа в регистрации, а также правовых последствий отсутствия регистрации.

4. Обучение юридической технике составления и проверки сделок с недвижимостью – разработка и анализ договоров купли-продажи, аренды, ипотеки, дарения, мены, ренты, выявление рисков признания сделок недействительными, обязательное нотариальное удостоверение в установленных законом случаях.
5. Развитие способности выявлять и минимизировать правовые риски – обнаружение недостатков правового титула, притязаний третьих лиц, обременений (сервитутов, ипотеки, арестов, права аренды), незаконных перепланировок, несоответствий сведений ЕГРН и фактического состояния объекта.
6. Формирование навыков разрешения споров о недвижимости – изучение судебной практики по виндикационным и негаторным искам, искам о признании права, об освобождении имущества от ареста, о сносе самовольных построек, о разделе общего имущества, о выселении и определении порядка пользования.
7. Освоение особенностей оборота отдельных категорий недвижимости – изучение правового режима земель сельскохозяйственного назначения (правила использования, ограничения на иностранцев), объектов культурного наследия (охранные обязательства), служебных жилых помещений, военной ипотеки, лесных и водных объектов.
8. Развитие понимания публично-правовых механизмов изъятия и предоставления недвижимости – порядок изъятия земельных участков и жилых помещений для государственных или муниципальных нужд, реквизиция, национализация, выкуп, предоставление земли из государственной и муниципальной собственности (аукционы, торги, предварительное согласование).

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Основы законодательства по недвижимости» направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций (части компетенций):

Таблица 2.1. Перечень компетенций, формируемых у обучающихся при освоении дисциплины (результаты освоения дисциплины)

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
УК-1	Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий	УК-1.1 Анализирует задачу выделяя ее базовые составляющие; УК-1.2 Определяет и ранжирует информацию, требуемую для решения поставленной задачи; УК-1.3 Осуществляет поиск информации для решения поставленной задачи по различным типам вопросов; УК-1.4 Предлагает варианты решения задачи, анализирует возможные последствия их использования; УК-1.5 Анализирует пути решения проблем мировоззренческого, нравственного и личностного характера на основе использования основных философских идей и категорий в их историческом развитии и социально-культурном контексте;
УК-2	Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла	УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта; УК-2.2 Определяет связи между поставленными задачами и ожидаемые результаты их решения; УК-2.3 В рамках поставленных задач определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, действующие правовые нормы; УК-2.4 Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач, исходя из действующих правовых норм и имеющихся ресурсов и ограничений; УК-2.5 Контролирует ход выполнения проекта, корректирует план-график в соответствии с результатами контроля;
ОПК-1	Способен применять знания (на	ОПК-1.2 Умеет выбирать наиболее подходящую

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
	продвинутом уровне) фундаментальной экономической науки при решении практических и (или) исследовательских задач	теоретическую модель для решения практической или исследовательской задачи экономической направленности и обосновывает свой выбор;

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Основы законодательства по недвижимости» относится к обязательной части блока 1 «Дисциплины (модули)» образовательной программы высшего образования.

В рамках образовательной программы высшего образования обучающиеся также осваивают другие дисциплины и/или практики, способствующие достижению запланированных результатов освоения дисциплины «Основы законодательства по недвижимости».

Таблица 3.1. Перечень компонентов ОП ВО, способствующих достижению запланированных результатов освоения дисциплины

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
УК-2	Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла	Научно -исследовательская работа; Оценка стоимости недвижимости; Основы менеджмента недвижимости; Макроэкономика (продвинутый уровень); Микроэкономика (продвинутый уровень); <i>Бухгалтерский учет**</i> ; <i>Оценка стоимости машин и оборудования**</i> ; Экономика рынка недвижимости; <i>Оценка стоимости ценных бумаг**</i> ; Эконометрика (продвинутый уровень); <i>Ценообразование**</i> ; Современные проблемы аграрной экономики;	Учебная практика; Преддипломная практика; Научно -исследовательская работа; <i>Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**</i> ; <i>Риски в управлении недвижимостью**</i> ; <i>Недвижимость государственной и муниципальной собственности**</i> ; <i>Антикоррупционная экспертиза сделок с недвижимостью**</i> ;
УК-1	Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий	Научно -исследовательская работа; Современные проблемы аграрной экономики; Макроэкономика (продвинутый уровень); Микроэкономика (продвинутый уровень); Экономика рынка недвижимости;	Учебная практика; Преддипломная практика; Научно -исследовательская работа;
ОПК-1	Способен применять знания (на продвинутом уровне) фундаментальной экономической науки при	Научно -исследовательская работа; Эконометрика (продвинутый уровень);	Учебная практика; Преддипломная практика; Научно -исследовательская работа;

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
	решении практических и (или) исследовательских задач	Макроэкономика (продвинутый уровень); Оценка стоимости недвижимости;	

* - заполняется в соответствии с матрицей компетенций и СУП ОП ВО

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Основы законодательства по недвижимости» составляет «3» зачетные единицы.

Таблица 4.1. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для заочной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			3
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	25		25
Лекции (ЛК)	10		10
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	15		15
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	79		79
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	4		4
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	108	108
	зач.ед.	3	3

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1. Содержание дисциплины (модуля) по видам учебной работы

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
Раздел 1	Понятие и виды недвижимых вещей	1.1	Понятие недвижимости	История развития категории «недвижимость». Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по гражданскому законодательству. Основные понятия и определения. Основные направления государственной политики в области правового и экономического регулирования имущественных отношений. Тенденции развития и реформирования законодательства о недвижимости.	ЛК, СЗ
		1.2	Нерукотворные и рукотворные недвижимые вещи	Понятие вещей. Классификация вещей. Движимые и недвижимые вещи. Нерукотворные и рукотворные вещи.	ЛК, СЗ
		1.3	Недвижимость в составе рукотворных объектов	Помещение . Часть здания или сооружения — машино-место. Структура собственности в здании	ЛК, СЗ
		1.4	Имущественные комплексы	Предприятие. Единый недвижимый комплекс. Единый объект недвижимости	ЛК, СЗ
Раздел 2	Права на недвижимые вещи	2.1	Владение недвижимым имуществом	Содержание права собственности. Бремя содержания имущества. Риск случайной гибели имущества. субъекты права собственности. Приобретение права собственности. Прекращение права собственности. Общая собственность. Право собственности и другие вещные права на землю.	ЛК, СЗ
		2.2	Проблема вещных прав.	Актуальные проблемы права собственности. Ограничения права собственности. Проблемы укрепления права собственности.	ЛК, СЗ
		2.3	Свойство следования	Понятие права следования. Отличие от обязательственных прав. Значение для системы вещных прав. Ограничения права следования. Сравнительно-правовой аспект. . Связь с принципами публичности и регистрации.	ЛК, СЗ
		2.4	Проблема ограничений и обременений.	Понятие, виды ограниченного оборота недвижимого имущества в Российском законодательстве. Цели ограничения. Ограничения в гражданском обороте земельных участков	ЛК, СЗ

* - заполняется только по **ОЧНОЙ** форме обучения: ЛК – лекции; ЛР – лабораторные работы; СЗ – практические/семинарские занятия.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Тип аудитории	Оснащение аудитории	Специализированное учебное/лабораторное оборудование, ПО и материалы для освоения дисциплины (при необходимости)
Лекционная	Аудитория для проведения занятий лекционного типа, оснащенная комплектом специализированной мебели; доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	Комплект специализированной мебели. Программное обеспечение: продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в том числе MS Office/Office 365, Teams)
Семинарская	Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.	Комплект специализированной мебели, имеется выход в интернет • Microsoft Windows 7 Home Basic OA CIS and GE, лицензия OEM • Microsoft Office Professional Plus 2010 Russian Academic Open 1 License No Level, лицензия №60411808, дата выдачи 24.05.2012 г.
Для самостоятельной работы	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.	Комплект специализированной мебели. Программное обеспечение: продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в том числе MS Office/Office 365, Teams)

* - аудитория для самостоятельной работы обучающихся указывается **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на публичные недвижимые вещи : монография / В. А. Алексеев. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 283 с. — (Актуальные монографии). — ISBN 978-5-534-15786-4.

2. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы : учебник для вузов / В. А. Алексеев. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 164 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13418-6.

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, 2026. — 601 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15957-8.

4. 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, 2026. — 601 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15957-8.

Дополнительная литература:

1. Сапёров, С. А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений. Оборот и использование недвижимости : учебник для вузов / С. А. Сапёров. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 394 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14317-1.

2. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6.

3. Афанасьев, И. В. Актуальные проблемы вещного права : учебник для вузов / И. В. Афанасьев ; под редакцией Г. Ф. Ручкиной. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 161 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-11914-5.

4. Гражданское право России. Практикум : учебник для вузов / А. Я. Рыженков, А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Ю. Осетрова ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 329 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18771-7.

5. Агапов, А. Б. Публичные вещи : учебник для вузов / А. Б. Агапов. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 243 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15402-3.

6. Агапов, А. Б. Публичные процедуры : учебник для вузов / А. Б. Агапов. — 13-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 169 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-17488-5.

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

1. ЭБС РУДН и сторонние ЭБС, к которым студенты университета имеют доступ на основании заключенных договоров

- Электронно-библиотечная система РУДН – ЭБС РУДН

<https://mega.rudn.ru/MegaPro/Web>

- ЭБС «Университетская библиотека онлайн» <http://www.biblioclub.ru>

- ЭБС Юрайт <http://www.biblio-online.ru>

- ЭБС «Консультант студента» www.studentlibrary.ru

- ЭБС «Знаниум» <https://znanium.ru/>

2. Базы данных и поисковые системы

- Sage <https://journals.sagepub.com/>

- Springer Nature Link <https://link.springer.com/>

- Wiley Journal Database <https://onlinelibrary.wiley.com/>

- Научометрическая база данных Lens.org <https://www.lens.org>

Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся при освоении дисциплины/модуля:*

1. Курс лекций по дисциплине «Основы законодательства по недвижимости».

* - все учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся размещаются в соответствии с действующим порядком на странице дисциплины **в ТУИС!**

РАЗРАБОТЧИК:

Доцент

Должность, БУП

Подпись

Жаров
Андрей Николаевич
Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

Заведующий кафедрой

Должность БУП

Подпись

Бойцов
Анатолий Сергеевич
Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

Доцент

Должность, БУП

Подпись

Жаров
Андрей Николаевич
Фамилия И.О.