

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет  
им. Н.И. Лобачевского»**

Юридический факультет

---

УТВЕРЖДЕНО  
решением Ученого совета ННГУ  
протокол № 15 от 24.12.2025 г.

**Рабочая программа дисциплины**

Правовой режим недвижимости

---

Уровень высшего образования  
Бакалавриат

---

Направление подготовки / специальность  
40.03.01 - Юриспруденция

---

Направленность образовательной программы  
Гражданско-правовой

---

Форма обучения  
очная, очно-заочная

---

г. Нижний Новгород

2026 год начала подготовки

## 1. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина Б1.В.10 Правовой режим недвижимости относится к части, формируемой участниками образовательных отношений образовательной программы.

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями и индикаторами достижения компетенций)

Формируемые компетенции (код, содержание компетенции)	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), в соответствии с индикатором достижения компетенции		Наименование оценочного средства	
	Индикатор достижения компетенции (код, содержание индикатора)	Результаты обучения по дисциплине	Для текущего контроля успеваемости	Для промежуточной аттестации
ПК ГП-5: Способен разрабатывать и осуществлять правовую экспертизу документов для организаций и физических лиц.	<p>ПК ГП-5.1: Разработка шаблонов типовых договоров, связанных с основными видами деятельности организации и физических лиц</p> <p>ПК ГП-5.2: Проверка договоров на соответствие фактическим договоренностям сторон</p> <p>ПК ГП-5.3: Комплексная проверка правовых рисков</p>	<p>ПК ГП-5.1:</p> <p>Знать: - основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущности и содержания основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов правоотношений в различных отраслях материального и процессуального права;</p> <p>- особенности реализации и применения юридических норм;</p> <p>Уметь:- правильно толковать применяемую норму права;</p> <p>- применять современные информационные технологии для поиска и обработки правовой информации, оформления юридических документов и проведения статистического анализа информации;</p> <p>Владеть:- навыками работы с правовыми актами;</p> <p>- навыками анализа правовых и норм и правоотношений, являющихся профессиональной деятельностью;</p> <p>- навыками сбора и обработки информации для реализации правовых норм в соответствующих сферах профессиональной деятельности</p>	<p>Тест</p> <p>Задачи</p> <p>Эссе</p>	<p>Зачёт:</p> <p>Контрольные вопросы</p>

*ПК ГП-5.2:*

*Знать: - этапы проверки соглашения или договора;  
-Содержание основных нормативных правовых актов, регулирующих договорные отношения;  
-Основные права и обязанности субъектов при заключении, изменении и расторжении договора  
Уметь: -анализировать и решать юридические проблемы в сфере договорных отношений; - изучить документ, провести анализ пунктов и условий договора; - определить несоответствия и нарушения норм гражданского законодательства, способных привести к негативным последствиям  
Владеть: -навыками работы с необходимой нормативно-правовой базой;*

*ПК ГП-5.3:*

*Знать: -основные положения гражданского права, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов гражданских правоотношений; - особенности реализации и применения юридических норм; правила составления юридических документов.  
Уметь: - давать правильную оценку фактическим и юридическим обстоятельствам;  
Владеть: - навыками анализа правоприменительной практики, разрешения правовых проблем и коллизий, реализации норм материального и процессуального права;*



КСР	1	1					1	1		
Итого	72	72	14	8	28	16	43	25	29	47

### Содержание разделов и тем дисциплины

Содержание дисциплины «Правовой режим недвижимости» по разделам

Тема №1. Недвижимость в системе объектов гражданских прав. Правовое регулирование недвижимости. Легальное определение понятия недвижимости. Критерии отнесения вещей к недвижимости. Классификация недвижимости в Российском гражданском праве. Здания, сооружения и объекты незавершенного строительства; особенности правового регулирования. Условия, необходимые для эксплуатации объектов недвижимости: коммунальные и инженерные сети. Нормативно-правовое регулирование недвижимости. Правовой режим недвижимого имущества. Технический и юридический момент возникновения недвижимости. Правовое регулирование государственного кадастрового учета и регистрации права. Публичная достоверность записи в реестре прав. Ошибка государственного регистратора и порядок защиты. Роль судебной практики в регулировании отношений оборота недвижимости.

Тема №2. Самовольная постройка как особый объект гражданских прав. Понятие самовольной постройки в российском гражданском праве; квалификация постройки в качестве самовольной. Условия признания права собственности на самовольную постройку. Защита публичных и частных интересов при легализации самовольной постройки. Судебный и административный порядок ликвидации самовольной постройки.

Тема № 3. Правовой режим земельных участков. Особенности осуществления права на земельные участки. Земельный участок как объект гражданских прав. Оборотоспособность земельных участков. Нормативно-правовое регулирование гражданского оборота земельных участков. Кадастровая стоимость и порядок ее установления. Правовое положение земельного участка и находящихся на нём построек. Защита прав собственников и других лиц от нарушений. Право сервитута: основания установления, пределы осуществления и защита от нарушений.

Тема № 4. Особенности правового режима помещений. Помещение в системе объектов гражданских прав: понятие, признаки и правовая природа помещений. Классификация помещений по российскому гражданскому праву на жилые и нежилые. Право собственности на помещения, пределы осуществления и защита прав собственников помещения.

Тема № 5. Особенности правового режима единого недвижимого комплекса. Единый недвижимый комплекс (ЕНК) в системе объектов гражданских прав: понятие, виды и признаки. Правовое регулирование оборота ЕНК. Нормативное регулирование осуществления субъективных прав на ЕНК, и их защита. Особенности правового регулирования отдельных видов ЕНК.

Тема № 6. Особенности правового режима объектов недвижимости общего пользования. Понятие объектов недвижимости общего пользования (ОНОП) в системе объектов гражданского права и их целевое предназначение. Виды ОНОП, и их признаки. Пределы осуществления прав субъектами на ОНОП. Нормативно-правовое регулирование ОНОП. Бремя содержания ОНОП. Проблемы правового регулирования осуществления и защиты субъективных прав на отдельные виды ОНОП. Автомобильные дороги общего пользования как объекты недвижимости.

Тема № 7. Особенности правового режима объектов недвижимости принадлежащих государству. Право государственной собственности на объекты недвижимости. Передача государственных объектов недвижимости юридическим лицам. Право хозяйственного ведения и оперативного управления в системе гражданских вещных прав. Особенности осуществления права хозяйственного ведения и оперативного управления государственным недвижимым имуществом юридическими лицами. Передача недвижимого имущества в состав имущества государственных корпораций. Функциональное предназначение передаваемых объектов недвижимости государственным корпорациям. Объем правомочий государственных корпораций в отношении переданных объектов недвижимости. Пределы осуществления вещных прав государственными корпорациями в отношении недвижимого имущества.

Тема № 8. Договорное регулирование оборота недвижимости с особым правовым режимом. Договор долевого участия в строительстве в многоквартирном доме. Соглашение об установлении сервитута. Договор купли-продажи парковочного места. Договор аренды земельного участка, предоставляемого для строительства.

#### **4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся**

Самостоятельная работа обучающихся включает в себя подготовку к контрольным вопросам и заданиям для текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины приведенным в п. 5.

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся используются:  
Электронные курсы, созданные в системе электронного обучения ННГУ:

Правовой режим недвижимости, <https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=2960>.

#### **5. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)**

##### **5.1 Типовые задания, необходимые для оценки результатов обучения при проведении текущего контроля успеваемости с указанием критериев их оценивания:**

##### **5.1.1 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК ГП-5:**

Типовые тестовые задания:

1. К признакам недвижимой вещи установленным ГК РФ относятся:

А) Прочная связь с землей, необходимость государственной регистрации, хозяйственное назначение;

Б) Необходимость государственной регистрации, неподвижность в силу собственных свойств, прочная связь с землей;

В) Изначальное создание вещи в качестве недвижимой, хозяйственное предназначение вещи в качестве недвижимости, невозможность перемещение вещи без причинения несоразмерного ущерба ее назначению;

Г) Прочная связь с землей, невозможность перемещение вещи без причинения несоизмерного ущерба ее назначению.

2. Объектами незавершённого строительства являются:

А) Объекты недвижимости не зарегистрированные в качестве объекта недвижимости;

Б) Набор движимых вещей (строительных материалов) объединённых единым строительным назначением для вовлечения в оборот в качестве объекта гражданских прав.

В) Недвижимая вещь введённая в эксплуатацию но незарегистрированная в качестве недвижимости.

Г) Оборотоспособная недвижимая вещь, поставленная на кадастровый учет.

### Критерии оценивания (оценочное средство - Тест)

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно».
не зачтено	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо»; Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

### 5.1.2 Типовые задания (оценочное средство - Задачи) для оценки сформированности компетенции ПК ГП-5:

Типовые задания/задачи:

ООО «Строитель» получило земельный участок на праве аренды для строительства многоквартирного жилого дома. Продажу квартир в строящемся доме ООО «Строитель» осуществляло путем заключения с покупателями – физическими лицами предварительных

договоров купли-продажи квартир, которые будут созданы в будущем, с обязанностью покупателя до заключения основного договора уплатить половину цены квартиры.

Вопросы-задания:

- На основании каких норм права может быть заключен предварительный договор купли- продажи недвижимости, которая будет создана в будущем?
- Возможно ли, вносить плату по предварительному договору?
- Изучите судебную практику последних лет по данному вопросу, что изменилось?
- Правомерно ли заключение предварительного договора в указанном выше случае?

### Критерии оценивания (оценочное средство - Задачи)

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне « очень хорошо»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно».
не зачтено	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо»; Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

### 5.1.3 Типовые задания (оценочное средство - Эссе) для оценки сформированности компетенции ПК ГП-5:

1. Главная недвижимая вещь и принадлежность. Делимое и неделимое недвижимое имущество.
2. Правовое регулирование государственного кадастрового учета и регистрации права: характеристика нормативно-правовых актов в данной сфере общественных отношений.
3. Основные понятия в области государственного кадастрового учета, их соотношение. Органы кадастрового учета.
4. Техническая и реестровая ошибки: понятия, различия. Порядок исправления технической и реестровой ошибок: внесудебный и судебный.
5. Оспаривание кадастровой стоимости: порядок с 2017 года.

6. Оценка целесообразности оспаривания кадастровой стоимости и выбор вариантов оспаривания.
7. Алгоритм оспаривания кадастровой стоимости.
8. Ошибки при оспаривании кадастровой стоимости
9. Целевое назначение и разрешенное использования земельных участков: понятия, последствия несоблюдения, порядок изменения.
10. Споры о границах земельных участков, которые могут возникнуть в связи с отсутствием в ГКН сведения о границах земельных участков.
11. Предоставление лесных участков частным лицам.
12. Градостроительная документация и использование земельного участка.
13. Градостроительная документация и объекты недвижимости.
14. Недискриминационные правила: виды, назначение.
15. Алгоритм подключения. Способы защиты.
16. Признание права собственности на самовольную постройку.
17. Понятие и виды линейных объектов. Градостроительная документация и линейные объекты.
18. Понятие индивидуального жилого дома (ИЖД). Земельные участки, на которых допустимо возведение ИЖД. Порядок возведения ИЖД. ИЖД и коммунальные услуги. Риски в коттеджных поселках.

### Критерии оценивания (оценочное средство - Эссе)

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно».
не зачтено	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо»; Хотя бы одна компетенция сформирована

Оценка	Критерии оценивания
	на уровне «плохо»

## 5.2. Описание шкал оценивания результатов обучения по дисциплине при промежуточной аттестации

### Шкала оценивания сформированности компетенций

Уровень сформированности компетенций (индикатора достижения компетенций)	плохо	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	очень хорошо	отлично	превосходно
	не зачтено			зачтено			
<u>Знания</u>	Отсутствие знаний теоретического материала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки и. Ошибок нет.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
<u>Умения</u>	Отсутствие минимальных умений. Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения. Имели место грубые ошибки	Продемонстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, но не в полном объеме	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с отдельным и несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном объеме без недочетов
<u>Навыки</u>	Отсутствие базовых навыков. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов	Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов	Продемонстрирован творческий подход к решению нестандартных задач

### Шкала оценивания при промежуточной аттестации

Оценка		Уровень подготовки
<b>зачтено</b>	<b>превосходно</b>	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «превосходно», продемонстрированы знания, умения, владения по соответствующим компетенциям на уровне выше предусмотренного программой
	<b>отлично</b>	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично».
	<b>очень хорошо</b>	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо»
	<b>хорошо</b>	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо».
	<b>удовлетворительно</b>	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно»
<b>не зачтено</b>	<b>неудовлетворительно</b>	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно».
	<b>плохо</b>	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

### 5.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения на промежуточной аттестации с указанием критериев их оценивания:

#### 5.3.1 Типовые задания (оценочное средство - Контрольные вопросы) для оценки сформированности компетенции ПК ГП-5

1. Легальное определение понятия недвижимости. Критерии отнесения вещей к недвижимости.
2. Здания, сооружения и объекты незавершенного строительства; особенности правового регулирования.
3. Условия, необходимые для эксплуатации объектов недвижимости: коммунальные и инженерные сети.
4. Классификация недвижимости в Российском гражданском праве.
5. Правовое регулирование государственного кадастрового учета и регистрации права: характеристика нормативно-правовых актов в данной сфере общественных отношений.
6. Публичная достоверность записи в реестре прав.
7. Ошибка государственного регистратора и порядок защиты.

8. Понятие самовольной постройки в российском гражданском праве; квалификация постройки в качестве самовольной.
9. Защита публичных и частных интересов при легализации самовольной постройки.
10. Судебный и административный порядок ликвидации самовольной постройки.
11. Земельный участок как объект гражданских прав. Оборотоспособность земельных участков.
12. Кадастровая стоимость и порядок ее установления.
13. Правовое положение земельного участка и находящихся на нём построек.
14. Защита прав собственников и других лиц от нарушений.
15. Право сервитута: основания установления, пределы осуществления и защита от нарушений.
16. Помещение в системе объектов гражданских прав: понятие, признаки и правовая природа помещений.
17. Право собственности на помещения, пределы осуществления и защита прав собственников помещения.
18. Единый недвижимый комплекс в системе объектов гражданских прав: понятие, виды и признаки.
19. Понятие объектов недвижимости общего пользования в системе объектов гражданского права и их целевое предназначение.
20. Автомобильные дороги общего пользования как объекты недвижимости.
21. Право государственной собственности на объекты недвижимости.
22. Право хозяйственного ведения и оперативного управления в системе гражданских вещных прав.
23. Передача недвижимого имущества в состав имущества государственных корпораций.
24. Пределы осуществления вещных прав государственными корпорациями в отношении недвижимого имущества.
25. Договор долевого участия в строительстве в многоквартирном доме, особенности и правовое регулирование.
26. Договор аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, особенности и правовое регулирование.

### **Критерии оценивания (оценочное средство - Контрольные вопросы)**

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция

Оценка	Критерии оценивания
	сформирована на уровне «отлично»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «очень хорошо»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо»; Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно».
не зачтено	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо»; Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

## 6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

Основная литература:

1. Ефимова О.В. Недвижимое имущество в гражданском праве и сделки с ним : монография / Ефимова О.В.; Свирин Ю.А.; Шагиева Р.В. - Москва : Прометей, 2021. - 526 с. - ISBN 978-5-00172-223-6., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=807937&idb=0>.
2. Лужина Александра Николаевна. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : Учебное пособие / Российский государственный университет правосудия. - 2. - Москва : Российский государственный университет правосудия, 2020. - 152 с. - ВО - Магистратура. - ISBN 978-5-93916-814-4., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=770631&idb=0>.

Дополнительная литература:

1. Ефимова О.В. Недвижимое имущество в гражданском праве и сделки с ним : монография / Ефимова О.В.; Свирин Ю.А.; Шагиева Р.В. - Москва : Прометей, 2021. - 526 с. - ISBN 978-5-00172-223-6., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=807937&idb=0>.

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы (в соответствии с содержанием дисциплины):

Справочная правовая система «Консультант Плюс», справочная правовая система «Гарант».

## 7. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных образовательной программой, оснащены мультимедийным оборудованием (проектор, экран), техническими средствами обучения.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечены доступом в электронную информационно-образовательную среду.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ННГУ по направлению подготовки/специальности 40.03.01 - Юриспруденция.

Автор(ы): Демин Алексей Александрович, кандидат юридических наук, доцент.

Заведующий кафедрой: Сизимова Ольга Борисовна, доктор юридических наук.

Программа одобрена на заседании методической комиссии от 17 ноября 2025, протокол № 2.