

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Структурное подразделение «Экспертиза и управление недвижимостью»

УТВЕРЖДЕНА:
на заседании кафедры
Протокол №6 от 06 марта 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

«НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

Направление: 08.04.01 Строительство

Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза

Квалификация: Магистр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой электронной подписью
Составитель программы: Самойленко
Людмила Борисовна
Дата подписания: 24.05.2025

Документ подписан простой электронной подписью
Утвердил и согласовал: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 19.06.2025

Год набора – 2025

Иркутск, 2025 г.

1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1 Дисциплина «Нормативно-правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПК-5 Способен использовать нормативно-технические руководящие материалы и методики, нормативные правовые акты, относящиеся к профессиональной сфере	ПК-5.3

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПК-5.3	Способен применять на практике нормативно-правовые акты, составлять нормативные документы, анализировать и составлять основные правовые акты и осуществлять правовую оценку информации, используемых при проведении судебной строительно-технической экспертизы	Знать законодательство, регулирующее градостроительные, гражданско-правовые и земельные отношения в сфере недвижимости Уметь применять основные положения, нормативные акты, строительные нормы и правила и другие нормативные документы при проведении строительно-технической экспертизы объектов промышленного и гражданского строительства; логически грамотно выражать свою точку зрения по юридически-правовой проблематике; определять оптимальные способы защиты своих прав и законных интересов Владеть понятийным аппаратом гражданского, градостроительного и земельного права, нормативно-правовой базой основных отраслей права РФ

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Нормативно-правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости», «Управление инвестиционно-строительным проектом»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Оценка бизнеса», «Экологическая экспертиза в недвижимости»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 3 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)	
	Всего	Семестр № 2
Общая трудоемкость дисциплины	108	108
Аудиторные занятия, в том числе:	39	39
лекции	13	13
лабораторные работы	0	0
практические/семинарские занятия	26	26
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	69	69
Трудоемкость промежуточной аттестации	0	0
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Зачет	Зачет

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 2

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)				
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Законодательство РФ в сфере строительства.	1	2							Собеседов ание
2	Виды вещных прав на землю. Ограничения в пользовании земельными участками. Субъекты гражданских правоотношений.	2	3			1	8	1, 2, 3	22	Решение задач
3	Общие положения о градостроительно й деятельности	3	2			2	4	1, 2, 3	13	Решение задач
4	Градостроительно е регулирование деятельности, связанной со строительством.	4	2			3	8	1, 2, 3	15	Решение задач
5	Договорные отношения в строительстве объектов капитального строительства	5	2			4	4	1, 2, 3	12	Решение задач
6	Правонарушения в строительной	6	2			5	2	1, 2, 3	7	Решение задач

	деятельности. Понятие самовольной постройки и порядок её узаконения.									
	Промежуточная аттестация									Зачет
	Всего		13				26		69	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 2

№	Тема	Краткое содержание
1	Законодательство РФ в сфере строительства.	Система российского законодательства. Законодательство о градостроительной деятельности, его основные источники.
2	Виды вещных прав на землю. Ограничения в пользовании земельными участками. Субъекты гражданских правоотношений.	Виды прав на землю: вещные и обязательственные. Ограничения в пользовании земельными участками. Субъекты градостроительных правоотношений: граждане и юридические лица. Правоспособность и дееспособность. Виды юридических лиц. Новое в земельном законодательстве. Порядок проведения межевания, осуществления кадастрового учета, предоставления земельных участков для строительства и государственной регистрации прав на земельные участки.
3	Общие положения о градостроительной деятельности	Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности. Территориальное планирование и градостроительное зонирование. Правила землепользования и застройки. Планировка территории. Проекты межевания и градостроительные планы земельных участков. Подготовка и утверждение схем расположения земельных участков.
4	Градостроительное регулирование деятельности, связанной со строительством.	Архитектурно-строительное проектирование. Порядок организации и проведения инженерных изысканий. Подготовка проектной документации и проведение государственных (негосударственных) экспертиз. Оформление разрешительной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов. Порядок оформления разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию. Государственный строительный надзор.

		Инвестиционная деятельность в строительстве. Объекты и субъекты инвестиционных отношений. Инвестиционные договоры. Правовое регулирование участия в долевом строительстве. Регистрация прав на построенные объекты
5	Договорные отношения в строительстве объектов капитального строительства	Участники договорных отношений. Договор подряда на проектирование и строительство. Требования к форме и содержанию договора подряда. Особенности заключения государственного и муниципального контракта. Договоры на оказание услуг.
6	Правонарушения в строительной деятельности. Понятие самовольной постройки и порядок её узаконения.	Ответственность за нарушения законодательства о градостроительной деятельности. Административное правонарушение в строительной деятельности. Понятие и виды преступлений. Досудебный порядок урегулирования споров. Арбитражное судопроизводство. Самовольная постройка и признание на неё прав в судебном порядке.

4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 2

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Практическое занятие №1, №2: решение задач	8
2	Практическое занятие №3: решение задач	4
3	Практическое занятие №4, №5: решение задач	8
4	Практическое занятие №6	4
5	Практическое задание №7: решение задач	2

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 2

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к зачёту	22
2	Подготовка к практическим занятиям	18
3	Проработка разделов теоретического материала	29

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: групповая дискуссия, семинар в диалоговом режиме

5 Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины

5.1 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

5.1.1 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям

Практические задания по темам 1-3.

Перечень тем:

1. Виды прав на землю: вещные и обязательственные. Ограничения в пользовании земельными участками.
2. Субъекты градостроительных правоотношений: граждане и юридические лица. Правоспособность и дееспособность.
3. Порядок проведения межевания, осуществления кадастрового учета, предоставления земельных участков для строительства и государственной регистрации прав на земельные участки.

Вопросы для контроля:

- 1) Какие виды вещных прав на землю закреплены в гражданском законодательстве РФ?
- 2) Что Вы понимаете под категорией земель, как и кем осуществляется перевод земель из одной категории в другую?
- 3) В каком порядке проводятся кадастровые работы по межеванию земельного участка и постановка участка на кадастровый учет?
- 4) Кто и в каких случаях утверждает схемы расположения земельных участков?
- 5) В каком порядке предоставляется земельный участок для строительства?
- 6) Какие документы на земельный участок в соответствии с требованиями законодательства являются правоустанавливающими?
- 7) Какие требования к содержанию правоустанавливающих документов предъявляются в Законе о регистрации недвижимости)?
- 8) Каким образом вносятся изменения и исправления в правоустанавливающие документы?
- 9) Почему документы технического и кадастрового учета не относятся к числу правоустанавливающих документов?
- 10) Дайте понятие аренды и назовите существенные условия договора
- 11) В какой форме заключается договор аренды земельного участка и с какого момента он считается заключенным?
- 12) Назовите особенности перенайма земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Практические задания:

Задание 1: Энергетической компании необходимо построить линейное сооружение – ЛЭП 35 кВ, проходящее в том числе и по землям сельскохозяйственного назначения, находящихся в коллективно-долевой собственности членов бывшего сельскохозяйственного предприятия на территории Иркутского района Иркутской области.

Определите, к кому нужно обращаться компании с вопросом о предоставлении части таких земель для строительства линейного сооружения?

На каком праве можно получить часть земельного участка? Требуется ли выделять необходимую для строительства часть участка в самостоятельный земельный участок?

Нужно ли при этом менять категорию земель и разрешенное использование на период строительства сооружения или после его завершения?

Какие документы должны быть представлены к ходатайству о переводе таких земель и какой орган принимает решение о переводе?

Задание 2. Граждане "В" и "Г" имеют на праве общей долевой собственности в равных долях дачный дом, полученный ими по наследству в 1980 году. В 1986 году решением

суда определен порядок пользования дачным домом и земельным участком гражданами "В" и "Г" в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на дом. Земельный участок предоставлен наследодателю в соответствии с ранее действовавшими нормами предоставления для строительства дачи в размере 0,15 га в черте населенного пункта. Норма предоставления на дату обращения установлена в размере 0,12 га. Граждане "В" и "Г" обратились за приватизацией своей части земельного участка и просили оформить право частной собственности каждому. Орган местного самоуправления предложил гражданам оформить право общей долевой собственности на земельный участок. Граждане не согласились с таким решением, полагая, что решением суда в 1986 году произведен раздел дома и земельного участка.

Необходимо ответить на вопросы:

Можно ли рассматривать решение суда как решение о разделе земельного участка?

Обоснуйте свое мнение.

Является ли решение суда основанием для возникновения права собственности на землю граждан? Обоснуйте свое мнение.

Подлежит ли удовлетворению требования граждан "В" и "Г" об оформлении права частной собственности на земельные участки каждому в отдельности? Обоснуйте свое мнение.

Задание 3: Установите правоспособность юридического лица на примере Общества с ограниченной ответственностью, состоящего из двух участников - физических лиц, с использованием положений ФЗ «Об Обществах с ограниченной ответственностью».

Обсудите на занятии в интерактивном режиме следующие теоретические вопросы:

- Понятие правоспособности юридического лица.
- Виды правоспособности юридического лица.
- Возникновение и прекращение правоспособности юридического лица.

Практические задания по темам 4-6.

Перечень тем:

4. Порядок проведения регистрации прав на построенный объект
5. Порядок оформления разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию.
6. Договор подряда на проектирование и строительство. Требования к форме и содержанию договора подряда.

Вопросы для контроля:

- 1) Какими полномочиями обладают органы государственной власти и органы местного самоуправления в области градостроительной деятельности?
- 2) Порядок согласования и утверждения схем территориального планирования.
- 3) Градостроительный регламент – понятие, порядок утверждения.
- 4) Правила землепользования и застройки – порядок подготовки, согласования и утверждения. Проекты межевания территорий. Градостроительные планы земельных участков.
- 5) Дайте понятие участников инвестиционного строительства. Назовите основные этапы инвестиционно-строительного проекта;
- 6) В чем заключается саморегулирование проектно-строительной деятельности?
- 7) Понятие допуска на осуществления отдельных видов деятельности в строительстве, порядок его получения.
- 8) Понятие и порядок получения утвержденного градостроительного плана земельного участка;
- 9) Разрешение на строительство – понятие, порядок получения, компетенция органов государственной власти и местного самоуправления по выдаче разрешений на строительство, форма, срок действия;
- 10) Оформление разрешительной документации Застройщиком при инвестиционном строительстве.

- 11) Дайте понятие объекта незавершенного строительства и в каких случаях права на него должны быть зарегистрированы;
- 12) С какого момента возникают права на незавершенные строительством и вновь построенные объекты и что относится к основанием возникновения прав на них?
- 13) Назовите существенные условия договора подряда на выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию
- 14) В какой форме заключается договор подряда и в каком порядке он может быть изменен или расторгнут?
- 15) Государственный и муниципальный контракт – понятие, стороны, порядок заключения и исполнения.

Задание 4. Компания застройщик оформила в аренду для строительства многоквартирного дома земельный участок, получила разрешительные документы для строительства и заключила договоры долевого участия с участниками строительства. Составьте перечень документов, необходимых для регистрации первого договора долевого участия и перехода права собственности на помещение к дольщику. В каком порядке осуществляется регистрация прав?

Задание 5: Укажите порядок подготовки и утверждения схемы расположения земельного участка и градостроительного плана земельного участка на примере муниципального образования – Иркутский район.

Дайте ответы на вопросы: какие особенности предусмотрены Градостроительным кодексом РФ при строительстве линейного сооружения на землях лесного фонда и землях сельскохозяйственного назначения.

Задание 6: Задание: Для выполнения работ по архитектурно-строительному проектированию необходимо заключить договор подряда между юридическими лицами. Необходимо ответить на вопросы:

- 1) В какой форме заключается такой договор?
- 2) Какие существенные условия он должен содержать? Какие дополнительные условия Вы бы рекомендовали включить в такой договор?
- 3) Каким требованиям должен отвечать подрядчик (исполнитель) работ и должен ли Заказчик проверять соответствие Подрядчика установленным требованиям?
- 4) Какие исходные данные должен предоставить Заказчик Подрядчику? Что должен делать Подрядчик, если не получил от Заказчика исходные данные в установленный договором срок?

Практическое задание по теме 7.

Самовольная постройка и признание на неё прав в судебном порядке.

Вопросы для контроля:

- 1) Самовольная постройка – понятие, признаки, порядок её узаконения;
- 2) Судебный порядок признания прав на самовольную постройку;
- 3) Ответственность лица за возведение самовольной постройки

Практические задания:

Задание 7: Гражданин построил на предоставленном ему в собственность земельном участке (категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства) магазин.

Необходимо ответить на вопросы:

- 1) Вправе ли Застройщик произвести вышеуказанные действия?
- 2) Сможет ли он оформить право собственности на магазин и если может, то в каком порядке?
- 3) Являются ли в этом случае действия Застройщика правонарушением? Если являются, то к какой категории правонарушений они относятся, чем регулируется порядок привлечения к ответственности, какой орган вправе привлечь нарушителя к ответственности?

- 4) Каким требованиям должен отвечать субъект, привлекаемый к административной ответственности?
- 5) Что входит в состав данного правонарушения?

5.1.2 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:

Самостоятельная работа студентов предполагает более углубленное изучение отдельных тем курса по литературным источникам и научным публикациям. Изучение теоретического материала – самостоятельная проработка студентом отдельных вопросов теоретического курса. Самостоятельно изучаемые вопросы курса включаются в вопросы, вынесенные к зачету.

6 Фонд оценочных средств для контроля текущей успеваемости и проведения промежуточной аттестации по дисциплине

6.1 Оценочные средства для проведения текущего контроля

6.1.1 семестр 2 | Собеседование

Описание процедуры.

Устное собеседование по вопросам:

1. Градостроительное, гражданское и земельное право в системе российского законодательства.
2. Понятие системы законодательства и отрасли права. Виды отраслей права, регулирующих инвестиционно-строительную деятельность.
3. Правовое регулирование в российском праве: многоотраслевое и многоуровневое
4. Понятие, предмет, метод, система и принципы градостроительного права.
5. Источники градостроительного и земельного права.

Критерии оценивания.

зачтено, не зачтено

6.1.2 семестр 2 | Решение задач

Описание процедуры.

Разбор правовой ситуации в представленных письменных заданиях. Ответ на поставленные вопросы с обоснованием своей правовой позиции и указанием ссылок на правовые нормы, используемые при ответах.

Критерии оценивания.

зачтено, не зачтено

6.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

6.2.1 Критерии и средства (методы) оценивания индикаторов достижения компетенции в рамках промежуточной аттестации

Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Средства (методы) оценивания промежуточной
----------------------------------	---------------------	--

		аттестации
ПК-5.3	зачтено, не зачтено	Выполнение практических заданий (решение задач)

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 2, Типовые оценочные средства для проведения зачета по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

Устное собеседование по вопросам и/ или тестирование по курсу.

Промежуточная аттестация по дисциплине (контрольные вопросы):

1. Законодательство РФ, регулирующее строительную деятельность.
2. Ответственность за нарушение законодательства в градостроительной деятельности.
3. Право собственности: понятие, содержание, объекты и субъекты. Виды собственности.
4. Понятие, существенные условия и форма договора строительного подряда.
5. Государственный и муниципальный контракт: понятие, порядок заключения, существенные условия.
6. Договор оказания возмездных услуг в строительной деятельности: понятие, существенные условия и форма договора.
7. Порядок предоставления земельных участков для строительства.
8. Обязательственные права на землю. Основания возникновения и прекращения.
9. Предоставления земельных участков без проведения торгов.
10. Правовое регулирование инвестиционных отношений: понятие и виды инвестиционных договоров, субъекты инвестиционной деятельности, предмет и существенные условия договора.
11. Приобретение прав на вновь создаваемые объекты недвижимого имущества (момент возникновения права собственности, документы, подтверждающие факт создания объекта недвижимого имущества)
12. Правовое регулирование договоров долевого участия в строительстве: субъекты долевого участия, предмет и существенные условия договора, форма договора, возникновение прав у участников долевого строительства на объекты недвижимости
13. Понятие и виды вещных прав на земельные участки.
14. Аренда земельных участков: понятие, существенные условия и форма договора.
15. Понятие и порядок государственной регистрации прав на построенные объекты недвижимости
16. Разрешение на строительство – понятие, форма, порядок получения и срок действия.
17. Градостроительный план – понятие, порядок его оформления и основные требования к содержанию документа.
18. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – понятие, форма, основания и порядок его выдачи. Отказ в выдаче разрешения.
19. Реконструкция и перепланировка объектов капитального строительства - понятие и порядок её проведения.
20. Субъекты строительной деятельности: физические и юридические лица, их правоспособность и дееспособность.
21. Правовое регулирование договоров долевого участия в строительстве: субъекты долевого участия, предмет и существенные условия договора, форма договора,

- возникновение прав у участников долевого строительства на объекты недвижимости.
22. Порядок проведения межевания земельного участка, утверждения схемы расположения участка на кадастровом плане территории и постановки участка на кадастровый учет.
23. Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.
24. Территориальное планирование и градостроительное зонирование. Правила землепользования и застройки.
25. Планировка территории. Проекты межевания. Порядок согласования и утверждения.
26. Порядок организации и проведения инженерных изысканий.
27. Подготовка проектной документации и проведение государственных (негосударственных) экспертиз.
28. Инвестиционная деятельность в строительстве. Объекты и субъекты инвестиционных отношений. Правовое регулирование инвестиционных отношений.

6.2.2.1.2 Критерии оценивания

Зачтено	Не зачтено
Студент в практических работах дает верные ответы на поставленные вопросы и обосновывает свою позицию. При сдаче зачета владеет понятийным аппаратом, демонстрирует знания основных нормативно-правовых актов российского законодательства, способен ответить на поставленные вопросы, обучающийся проявил самостоятельность и творческий подход к выполнению практических работ.	Студент в практических работах не дает верных ответов на поставленные вопросы и не обосновывает свою позицию. При сдаче зачета не владеет понятийным аппаратом, не демонстрирует знания основных нормативно-правовых актов российского законодательства, не способен ответить на поставленные вопросы. Обучающийся не проявил самостоятельности и творческого подхода к выполнению практических работ.

7 Основная учебная литература

1. Зенин, И. А. Гражданское право. Общая часть : учебник для вузов / И. А. Зенин. — 20-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 526 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-17474-8.
2. Белов, В. А. Гражданское право в 4 т. Том I. Общая часть. Введение в гражданское право : учебник для вузов / В. А. Белов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 622 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-03070-9.
3. Белов, В. А. Гражданское право в 4 т. Том III. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. В 2 кн. Книга 1. Формы отношений принадлежности вещей : учебник для вузов / В. А. Белов. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 319 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-03075-4.
4. Ивакин, В. Н. Гражданское право. Особенная часть : учебное пособие для вузов / В. Н. Ивакин. — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 289 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-03667-1.

8 Дополнительная учебная литература и справочная

1. Михайленко, Е. М. Гражданское право. Общая часть : учебник и практикум для среднего профессионального образования / Е. М. Михайленко. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 390 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08691-1.

2. Договор - образцы, бланки, примерные формы договоров
Гражданский кодекс в договорах. Примерные формы

3. Казанцев, Виктор Иванович.

Вещное право : курс лекций / В. И. Казанцев ; Московская акад. экономики и права. - Москва : Экзамен, 2007. - 223 с. : ил., табл.; 20 см.; ISBN 5-472-02310-6

4. Гражданское право. Особенная часть (части III—IV ГК РФ) : учебник для среднего профессионального образования / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. — 8-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 242 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-16966-9.

9 Ресурсы сети Интернет

1. <http://library.istu.edu/>
2. <https://e.lanbook.com/>

10 Профессиональные базы данных

1. <http://new.fips.ru/>
2. <http://www1.fips.ru/>

11 Перечень информационных технологий, лицензионных и свободно распространяемых специализированных программных средств, информационных справочных систем

1. Свободно распространяемое программное обеспечение Microsoft Windows (Подписка DreamSpark Premium Electronic Software Delivery (3 years). Сублицензионный договор №14527/МОС2957 от 18.08.16г.)

2. Свободно распространяемое программное обеспечение Microsoft Office

12 Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. Аудитория с доской, мел