МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ІВАНА ФРАНКА
КАФЕДРА ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ІНФОРМАЦІЙНОГО ТА КОРПОРАТИВНОГО ПРАВА

Затверджено
на засіданні кафедри
інтелектуальної власності, інформаційного
та корпоративного права юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка
(протокол № 6 від 15.11.2022 р.)
Завідувач кафедри, д.ю.н., проф. Яворська О.С. _____

СИЛАБУС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
Нерухомість: правові аспекти

для першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
спеціальність № 081 Право
Галузь знань № 08 Право

ЛЬВІВ 2022

Назва курсу	**Нерухомість: правові аспекти**
Адреса викладання курсу	м. Львів, вул. Січових Стрільців, 14
Факультет та кафедра, за якою закріплена дисципліна	Юридичний факультет, кафедра інтелектуальної власності, інформаційного та корпоративного права
Галузь знань, шифр та назва спеціальності	081, «Право»
Викладач (-і)	Яворська Олександра Степанівна, доктор юридичних наук, завідувач кафедри інтелектуальної власності, інформаційного та корпоративного права, професор Шпуганич Ірина Ігорівна, кандидат юридичних наук, доцент кафедри інтелектуальної власності, інформаційного та корпоративного права юридичного факультету
Контактна інформація викладача (-ів)	ел. пошта викладачів oleksandra.yavorska@lnu.edu.ua iryna.shpuhanych@lnu.edu.ua тел. (032) 239-43-89
Консультації по курсу відбуваються	Щовівторка, 12.00-13.00 год. (кафедра інтелектуальної власності, інформаційного та корпоративного права, м. Львів, вул. Січових Стрільців, 14)
Сторінка курсу	https://law.lnu.edu.ua/course/nerukhomist-pravovyy-aspekt

Інформація про курс	Для студентів 3 року навчання. Вибіркова навчальна дисципліна. Види діяльностей, в яких студенти можуть застосувати отримані знання: практична, науково-дослідна, методична, тощо) і /або типи задач, у виконанні і розв'язанні яких студенти зможуть використати здобуті в межах курсу знання і вміння: правильно застосовувати національне та міжнародне законодавство, що регулює правові аспекти у сфері нерухомості; аналізувати практичні кейси, досліджувати практику нормативного закріплення особливостей виникнення, здійснення та припинення прав на нерухоме майно в іноземних державах; пропонувати напрямки гармонізації законодавства України із нормативними актами Європейського Союзу
Коротка анотація курсу	Дисципліна «**Нерухомість: правові аспекти**» є вибірковою дисципліною з спеціальності 081 «Право» для освітньої програми «Право», яка викладається в 6му семестрі в обсязі 3 кредитів, для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти (за Європейською Кредитно-Трансферною Системою ECTS). Кожен з нас у повсякденному житті має справу із нерухомістю. Всі ми маємо житло (власне чи орендоване) або ж задумувалися про придбання квартири чи індивідуальне житло будівництво. Окремим питанням щодо нерухомості у бізнес сфері є правовий режим комерційної нерухомості (офісні приміщення, торговельні площі, тощо). Кожен із згаданих вище об'єктів має низку особливостей, як щодо їх ознак, так і при набутті, здійсненні та припиненні прав на них. Особливо актуальними є також договірні конструкції, предметом яких виступає нерухоме майно. Все ці питання в комплексі є актуальними, потребують знань та вмінь, як для студентів-юристів, так і для представників інших спеціальностей.
Мета та цілі курсу	***Мета навчальної дисципліни:*** засвоєння студентами основних теоретичних та практичних проблем набуття та здійснення прав на різні види нерухомого майна. Зазначена мета досягається шляхом реалізації таких цілей курсу: розкриття поняття, ознак та видів нерухомого майна; характеристика правового режиму індивідуального житлового будинку та квартири у багатоквартирному будинку; дослідження цивільно-правових договорів щодо нерухомого майна (купівля-продаж, оренда, тощо); аналіз процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; визначення проблемних аспектів правового регулювання режиму нерухомості в Україні; набуття вмінь та навичок вирішення проблемних ситуацій, які виникають при здійсненні прав на нерухоме майно. Очікується, що студенти набудуть окремі практичні компетентності: • СК5. Здатність використовувати сучасні правові доктрини та принципи у правотворчості та в процесі застосування інститутів приватного права щодо оволодіння фундаментальними знаннями стосовно правової природи різних видів нерухомого майна, вміння розмежовувати способи правової

	охорони відповідних видів. • СК6. Здатність обґрунтовувати та мотивувати правові рішення, давати розгорнуту юридичну аргументацію. Уміти аналізувати позовні заяви, скарги, судові рішення на предмет відповідності вимогам законодавства в сфері нерухомості. Розвинути навички підготовки правових висновків та консультацій щодо проблемних ситуацій, пов'язаних із правовою охороною речових прав на нерухоме майно. • СК7. Здатність застосовувати знання та розуміння основних засад (принципів) та процедур цивільного, господарського, адміністративного судочинств в Україні при вирішенні спорів щодо захисту прав на нерухомість. • СК9. Здатність застосовувати міждисциплінарний підхід в оцінці правових явищ та правозастосовній діяльності із використанням норм цивільного права, цивільного-процесуального права, господарського права, господарсько-процесуального права, адміністративного та інформаційного права тощо. • СК11. Здатність критично оцінювати ефективність представництва і захисту прав, свобод та інтересів клієнтів при вирішенні спорів, пов'язаних із охороною прав на нерухоме майно. Оцінювати та аналізувати діяльність суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. • СК15. Здатність самостійно готувати проекти актів правозастосування, враховуючи вимоги щодо їх законності, обґрунтованості та вмотивованості. Опановувати компетентності, пов'язані із підготовкою проєктів судових рішень за результатами розгляду спорів щодо захисту прав та інтересів особи у разі порушення прав на нерухоме майно. • Обґрунтовано формулювати свою правову позицію, вміти опонувати, оцінювати докази та наводити переконливі аргументи щодо доцільності використання тих чи інших форм охорони прав на нерухомість. • Проводити збір, інтегрований аналіз та узагальнення матеріалів з різних джерел, включаючи наукову та професійну літературу, бази даних, цифрові, статистичні, тестові та інші, та перевіряти їх на достовірність, використовуючи сучасні методи дослідження з метою формування навичок щодо обрання найбільш оптимальних та ефективних форм та способів захисту прав на нерухоме майно. • Оцінювати достовірність інформації та надійність джерел, ефективно опрацьовувати та використовувати інформацію для проведення наукових досліджень та практичної діяльності щодо аналізу окремих аспектів виникнення, здійснення, припинення та захисту прав на нерухоме майно із використанням відкритих судових реєстрів у мережі Інтернет, інформаційних матеріалів ЄС, рішень ЄСПЛ, тощо. • Генерувати нові ідеї та використовувати сучасні технології у наданні правничих послуг щодо охорони прав на нерухомість, зокрема із використанням судових реєстрів, міжнародних реєстрів, тощо.

	• Використовувати передові знання і методики в сфері охорони прав на нерухоме майно у процесі правотворення та правозастосування інститутів приватного права. • Аналізувати та оцінювати вплив правової системи Європейського Союзу на правову систему України у частині правової регламентації режиму нерухомості. • Мати практичні навички розв'язання проблем, пов'язаних з реалізацією процесуальних функцій суб'єктів правозастосування шляхом вироблення навичок із підготовки та оформлення заяв, клопотань, претензій необхідних для швидкого та оперативного реагування на факти порушення прав на нерухоме майно. • Інтегрувати необхідні знання та розв'язувати складні задачі правозастосування у різних сферах професійної діяльності (діяльність в сфері представництва та захисту прав на нерухомість у судах). • Приймати рішення у ситуаціях, що вимагають системного, логічного та функціонального тлумачення норм права, а також розуміння особливостей практики їх застосування; • Застосовувати принципи верховенства права і розв'язувати складні задачі, у ситуаціях правової невизначеності пов'язаної із реалізацією прав на нерухоме майно; • Самостійно вирішувати проблемні питання, враховуючи вимоги законності, обґрунтованості та вмотивованості у сфері, що пов'язана із нерухомістю • Використовувати передові знання і методики в сфері охорони особистих немайнових прав у процесі правотворення та правозастосування інститутів приватного права. • Аналізувати та оцінювати вплив правової системи Європейського Союзу на правову систему України у частині правової регламентації особистих немайнових прав. • Мати практичні навички розв'язання проблем, пов'язаних з реалізацією процесуальних функцій суб'єктів правозастосування шляхом вироблення навичок із підготовки та оформлення заяв, клопотань, претензій необхідних для швидкого та оперативного реагування на факти порушення особистих немайнових прав людини. • Інтегрувати необхідні знання та розв'язувати складні задачі правозастосування у різних сферах професійної діяльності (діяльність в сфері представництва та захисту особистих немайнових прав людини у судах). • Приймати рішення у ситуаціях, що вимагають системного, логічного та функціонального тлумачення норм права, а також розуміння особливостей практики їх застосування; • Застосовувати принципи верховенства права і розв'язувати складні задачі, у ситуаціях правової невизначеності пов'язаної із реалізацією особистих немайнових прав; • Самостійно вирішувати проблемні питання, враховуючи вимоги законності, обґрунтованості та вмотивованості у сфері, що пов'язана із реалізацією особистих немайнових прав.

Література для вивчення дисципліни	1. Харитонов Є.О., Харитонова О.І., Харитонова Т.Є. Малі архітектурні форми та тимчасові споруди: до проблеми правового регулювання. Будівельне право: проблеми теорії і практики. 2019. С.14-18. URL: https://repositary.knuba.edu.ua/bitstream/handle/987654321/3619 2. Ринок нерухомості / Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В: Навч. посібник. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2014. 387 с. 3. Рим Т.Я. Цивільно-правові засади регулювання інвестиційних відносин у будівництві: монографія / Т.Я. Рим. – Львів : «ГАЛИЧ-ПРЕС», 2020. 388 с. 4. Кривошеїн П. Адміністративно-правовий статус замовника об'єкту будівництва. Підприємництво, господарство і право. 2017. № 2. С. 141-144. 5. Дмитренко В. І. Структура та основні суб'єкти будівельної галузі: безпековий аспект. Вчені записки Ун-тету «КРОК» 2020. № 1 (57). С. 147-154. 6. Гордієнко А. В. Особливості правовідносин інвестування в об'єкти нежитлового будівництва. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного ун-тету. Серія: Юриспруденція. 2017. № 29 (2). С.8-11.
Тривалість курсу	90 год. 3 кредити
Обсяг курсу	32 години аудиторних: з них 16 годин лекцій, 16 годин практичних занять; 58 години самостійної роботи
Перелік тем	Тема 1. Поняття, ознаки, види нерухомого майна Тема 2. Правовий режим індивідуального житлового будинку Тема 3. Правовий режим квартири у багатоквартирному будинку Тема 4. Правовий режим багатоквартирного житлового будинку Тема 5. Правовий режим комерційної нерухомості Тема 6. Договори купівлі-продажу та оренди нерухомого майна Тема 7. Характеристика інших цивільно-правових договорів, об'єктом яких може бути нерухомість Тема 8. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Очікувані результати навчання	Після завершення цього курсу студент повинен: **<u>знати:</u>** – поняття, ознаки та види нерухомого майна – загальну характеристику ринку нерухомості – правовий режим індивідуального житлового будинку – законодавче забезпечення набуття права власності на квартиру через залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла – гарантії речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому – правовий режим багатоквартирного житлового будинку – поняття та загальну характеристику комерційної нерухомості – поняття, види, істотні умови, порядок укладення, виконання та розірвання договів купівлі-продажу, оренди нерухомого майна та інших цивільно-правових договорів, об'єктом яких може бути нерухомість – засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. **<u>вміти:</u>** – застосовувати одержані знання на практиці; – правильно застосовувати законодавство України, що регулює правовий режим нерухомості, порядок укладення та виконання договорів, предметом яких є нерухоме майно; – аналізувати та вирішувати практичні кейси щодо набуття, здійснення та припинення прав на нерухоме майно. •
Формат курсу	Денний/заочний
Ключові слова	Нерухоме майно, індивідуальний житловий будинок, квартира, багатоквартирний житловий будинок, комерційна нерухомість, договір купівлі-продажу нерухомого майна, договір оренди нерухомого майна, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно
Заняття	Проведення лекцій, практичних занять, лабораторних робіт та консультацій для кращого розуміння тем.

Підсумковий контроль, форма	Залік 50 балів – поточна успішність (семінарські заняття згідно умов накопичувальної системи) 50 балів – модуль. Разом – 100 балів.
Пререквізити	Для засвоєння дисципліни необхідні ґрунтовні знання основних теоретичних положень і норм цивільного права.
Навчальні методи та техніки, які будуть використовуватися під час викладання курсу	Поточний контроль здійснюється під час проведення практичних занять і має на меті перевірку рівня підготовленості студента до виконання конкретної роботи. Методи проведення поточного контролю під час навчальних занять визначаються кафедрою і здійснюються шляхом усного опитування студентів, проведення контрольних робіт, виконання завдань та вирішення задач із практичних проблем. Проміжний контроль здійснюється шляхом проведення модулів (модульний контроль). Підсумковий контроль проводиться з метою оцінювання результатів навчання шляхом проведення заліку. Форма проведення заліку (модуля) – письмова, усна, тестова тощо - затверджується кафедрою. Окрім того, будуть застосовуватися лекції, презентації, інтерактивні методи (задачі, мозковий штурм, дискусії, тощо)
Необхідні обладнання	Студенти, з метою пошуку необхідних нормативно-правових актів та матеріалів судової практики, використовують технічні засоби оснащені відповідним програмним забезпеченням як для підготовки до практичних занять так і для виконання індивідуальних завдань.
Критерії оцінювання (окремо для кожного виду навчальної діяльності)	Поточний контроль здійснюється під час проведення практичних занять і має на меті перевірку рівня підготовленості студента до виконання конкретної роботи. Методи проведення поточного контролю під час навчальних занять визначаються кафедрою і здійснюються шляхом усного опитування студентів, проведення контрольних робіт, виконання завдань та вирішення задач із практичних проблем. Проміжний контроль здійснюється шляхом проведення модулів (модульний контроль). Підсумковий контроль проводиться з метою оцінювання результатів навчання шляхом проведення заліку. Форма проведення заліку (модуля) – письмова, усна, тестова, творчі завдання тощо - затверджується кафедрою. Пріоритетною формою модуля є виконання творчих завдань Розподіл балів, що присвоюється студентам: Поточна успішність Теми 1-8 – 50 балів.

Модуль – 50 балів.

Шкала оцінювання: Університету, національна та ECTS

Оцінка в балах	***Оцінка ECTS***	***Визначення***	***За національною шкалою***
			Залікова оцінка
90 – 100	**A**	***Відмінно***	***Зараховано***
81-89	**B**	***Дуже добре***	
71-80	**C**	***Добре***	
61-70	**D**	***Задовільно***	
51-60	**E**	***Достатньо***	
0-50	**FX**	***Незадовільно з правом перескладання***	***Незараховано***

90-100 балів (відмінно) - виставляється студенту, який дав повну і правильну відповідь на всі питання, що базуються на знанні нормативно-правових актів, судової практики та спеціальної літератури. Прояви уміння застосування набуті знання до конкретних суспільно-економічних ситуацій та здібності аналізу джерел вивчення даного курсу.

81-89 балів (дуже добре) - виставляється студенту, який дав не цілком повну але правильну відповідь на всі питання, що базується на знанні.

71-80 балів (добре) - виставляється студенту, який дав повну і правильну відповідь, але не на всі питання, або відповідь не базується на всіх складових джерелах вивчення. Тобто знав нормативно-правовий акт та судову практику але не знав інформації, що міститься у спеціальній літературі, чи інформації, яка міститься у інших джерелах. Однак у підсумку його відповідь повинна базуватись не менше ніж на двох базових джерелах.

61-70 балів (задовільно) - виставляється студенту, який не дав вичерпної детальної відповіді на питання контрольних завдань і яка базується тільки на одному із рекомендованих джерел вивчення матеріалу.

51-60 балів (достатньо) - виставляється студенту, який не дав вичерпної (достатньої) відповіді на питання контрольних завдань та не може назвати джерела інформації навчальної дисципліни.

0-50 балів (незадовільно) - виставляється студентові, який виявив значні прогалини в знаннях основного навчального матеріалу, допустив принципові помилки у виконанні передбачених програмою завдань, незнайомий з основною юридичною літературою з дисципліни.

Питання до заліку	1. Генеза правового режиму нерухомого майна в українському законодавстві 2. Поняття, ознаки нерухомого майна 3. Види нерухомого майна (житлові будинки, квартири, будівлі, споруди, земельні ділянки тощо) 4. Загальна характеристика ринку нерухомості: первинний, вторинний ринок. 5. Посередницька діяльність на ринку нерухомості (рієлторські фірми, ріелтер, договори про надання послуг рієлторськими фірмами). 6. Набуття права власності на житловий будинок у порядку індивідуального будівництва 7. Виділення земельної ділянки для ведення індивідуального житлового будівництва 8. Правовий режим проектної документації 9. Правовий режим незавершеного будівництва 10. Оформлення прав на завершений житловий будинок 11. Самочинне будівництво та його правові наслідки 12. Особливості здійснення права приватної власності на житловий будинок 13. Законодавче забезпечення набуття права власності на квартиру через залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла 14. Система фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю 15. Правовий статус управителя 16. Договір між забудовником та управителем: порядок укладення, істотні умови, зміст 17. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника 18. Правовий режим Фонду фінансування будівництва (ФФБ): створення фонду, види ФФБ, система функціонування ФФБ 19. Договір про участь у ФФБ: сторони, порядок укладення, зміст 20. Взаємодія управителя ФФБ, забудовника та довірителя після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію

	21. Оформлення прав на житло, нежитлові приміщення, що є складовими житлового будинку 22. Правовий режим Фонду операцій з нерухомістю (ФОН). Сертифікати ФОН 23. Залучення коштів у житлове будівництво через випуск іпотечних облігацій. Інші форми залучення коштів у житлове будівництво 24. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому 25. Характеристика багатоквартирного будинку як об'єкта нерухомості 26. Суб'єкти права власності у багатоквартирному будинку 27. Утримання майна багатоквартирного будинку. Здійснення спільної сумісної, спільної часткової, приватної власності у багатоквартирному будинку 28. Відповідальність співвласників багатоквартирного будинку 29. Форми управління багатоквартирним будинком 30. Правовий статус ОСББ. 31. Поняття, характеристика комерційної нерухомості (правовий режим офісного центру, офісного приміщення в офісному центрі, комерційного приміщення як складової житлового багатоквартирного будинку) 32. Правовий режим приміщень спільного користування офісного центру 33. Особливості здійснення прав на офісний центр та окремі офісні приміщення 34. Поняття, характеристика договору купівлі-продажу нерухомого майна 35. Сторони договору купівлі-продажу нерухомого майна. Укладення договору за посередництва ріелтора 36. Порядок укладення, істотні умови та форма договору купівлі-продажу нерухомого майна. Процедура нотаріального посвідчення договору. 37. Виконання договору купівлі-продажу нерухомого майна, способи забезпечення виконання, правові наслідки невиконання 38. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди 39. Договір найму житла 40. Поняття, характеристика договору найму житла 41. Сторони договору договору найму житла. Укладення договору найму житла за посередництвом ріелтора 42. Порядок укладення, істотні умови, форма договору найму житла

	43. Правовий статус наймача та осіб, які проживають з ним 44. Розірвання договору найму житла 45. Договір піднайму житла 46. Оренда житла з викупом 47. Подобова оренда житла 48. Договір дарування нерухомого майна 49. Договір ренти, за яким передається нерухоме майно 50. Договір довічного утримання, за яким передається нерухоме майно 51. Спадковий договір, за яким буде передане нерухоме майно 52. Іпотека (застава) нерухомого майна 53. Засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації 54. Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно 55. Правовий режим Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень 56. Підстави та порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно 57.Відмова та скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Очікується, що форма підсумкового контролю може передбачати підготовку та представлення результатів дослідження проблематики із напрямку курсу на запропоновані теми з метою перевірки набуття компетентностей, що ставляться за основу вивчення цієї дисципліни. Форма підсумкового контролю визначається кафедрою.
Опитування	Письмова форма опитування