

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Тюлегенова Раиса Амиржановна

Должность: Директор

Дата подписания: 27.05.2021 16:32:59

Уникальный программный ключ:

125b8acc44c5368c45bd8abf3dc3ced4a4e6767084831f0f882947014b

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное

учреждение высшего образования

«Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)

Костанайский филиал

Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости»

по основной профессиональной образовательной программе высшего образования –

программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки

40.03.01 Юриспруденция

Версия документа - 1

стр.1 из 16

Первый экземпляр _____

КОПИЯ № _____

УТВЕРЖДАЮ

Директор Костанайского филиала
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Р.А. Тюлегенова

27.08.2020 г.



**Фонд оценочных средств
промежуточной аттестации**

по дисциплине
«Правовое регулирование оборота недвижимости»

Направление подготовки
40.03.01 Юриспруденция


Направленность (профиль)
Гражданско-правовой профиль

Присваиваемая квалификация (степень)
Бакалавр

Форма обучения
Очная, заочная, очно-заочная

Год набора 2017, 2018, 2019, 2020

Костанай, 2020

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция		
Версия документа - 1	стр.2 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

Фонд оценочных средств принят

Ученым советом Костанайского филиала ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Протокол заседания № 13 от 27 августа 2020 г.

Председатель ученого совета
филиала



Р.А. Тюлегенова

Секретарь ученого совета
филиала



Н.А. Кравченко

Фонд оценочных средств рекомендованы

Учебно-методическим советом Костанайского филиала ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Протокол заседания № 11 от 26 августа 2020 г.

Председатель
учебно-методического совета



Н.А. Налиско

Фонд оценочных средств разработан и рекомендован кафедрой права

Протокол заседания № 12 от 26 августа 2020 г.

Заведующий кафедрой




П.В. Волошин

Автор (составитель)



Шакун Владимир

Михайлович, профессор кафедры права, кандидат юридических наук

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)		
	Костанайский филиал Кафедра права		
Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция			
Версия документа - 1	стр. 3 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Направление подготовки:	40.03.01 Юриспруденция
Направленность (профиль):	Гражданско-правовой профиль
Дисциплина:	Правовое регулирование оборота недвижимости
Семестр (семестры) изучения:	3
Форма (формы) промежуточной аттестации:	экзамен

Оценивание результатов учебной деятельности обучающихся при изучении дисциплины осуществляется по балльно-рейтинговой системе

2. ПЕРЕЧЕНЬ ФОРМИРУЕМЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ

2.1. Компетенции, закреплённые за дисциплиной

Изучение дисциплины «Правовое регулирование оборота недвижимости» направлено на формирование следующих компетенций:

Коды компетенции (по ФГОС)	Содержание компетенций согласно ФГОС	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине	
1	2	3	
ОПК-1	способность соблюдать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и федеральные законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации	<i>Пороговый уровень</i>	Знать: основные нормы Конституции и конституционных законов, нормы гражданского и административного и предпринимательского законодательства РФ; Уметь: ориентироваться в законодательстве Российской Федерации, в том числе в нормах Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов и законов, а также общепризнанных принципах, нормах международного права и международных договоров Российской Федерации в целях дальнейшего их соблюдения; Владеть: первичными навыками соблюдения законодательства Российской Федерации, в том числе Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов и федеральных законов.
		<i>Продвинутый уровень</i>	Знать: основные нормы Конституции и конституционных законов, нормы гражданского и административного законодательства РФ; основные понятия и категории предпринимательского права; Уметь: анализировать законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации в целях их



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)

Костанайский филиал

Кафедра права

Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Версия документа - 1

стр. 4 из 16

Первый экземпляр _____

КОПИЯ № _____

			<p>дальнейшего соблюдения в общественной жизни и практической деятельности;</p> <p>Владеть: навыками соблюдения законодательства Российской Федерации, в том числе Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов и федеральных законов, а также общепризнанных принципов, норм международного права и международных договоров Российской Федерации.</p>
		<p><i>Высокий уровень</i></p>	<p>Знать: нормы Конституции и конституционных законов, нормы предпринимательского, административного, гражданского и процессуального законодательства РФ; сущность и содержание основных понятий и категорий предпринимательского права (предпринимательская деятельность и правоотношения, функции, гарантии);</p> <p>Уметь: анализировать и применять законодательство Российской Федерации, в том числе Конституцию Российской Федерации, федеральные конституционные законы и законы, а также общепризнанные принципы, нормы международного права и международные договоры Российской Федерации в общественной жизни и в дальнейшей практической деятельности;</p> <p>Владеть: устойчивыми навыками соблюдения законодательства Российской Федерации, в том числе Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов и федеральных законов, а также общепризнанных принципов, норм международного права и международных договоров Российской Федерации.</p>
ПК-2	способность осуществлять профессиональную деятельность на основе	<p><i>Пороговый уровень</i></p>	<p>Знать: успешные, но содержащие отдельные пробелы положения методологии научного исследования; общенаучные методы проведения современного научного исследования;</p> <p>Уметь: обучающийся частично умеет применять необходимые методы научного исследования, частнонаучные методы при разработке и выполнении научных тем по юридической тематике, преобразовывать логически информацию в знания, оформлять и презентовать результаты научных исследований по юридической тематике;</p> <p>Владеть: обучающийся фрагментарно владеет способностями исследовательской культурой юриста, отдельные навыки анализа и синтеза информационно-библиографических ресурсов правовой литературы.</p>
		<p><i>Продвинутый уровень</i></p>	<p>Знать: как формируются знания о принципах сбора и формировании научной информации,</p>



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)

Костанайский филиал

Кафедра права

Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Версия документа - 1

стр. 5 из 16

Первый экземпляр _____

КОПИЯ № _____

			<p>правилах научной этики юриста в профессиональной деятельности, специальных и общенаучных методах научных исследований в юриспруденции, способствующих осуществлять профессиональную деятельность;</p> <p>Уметь: ставить цель и планировать деятельность; умеет анализировать и обобщать полученные результаты, делать выводы по научной работе, самостоятельно описать и оформить, презентовать;</p> <p>Владеть: обучающийся формирует способности владения специальными методами, количественными и качественными методами научных исследований в профессиональной юридической деятельности, культурой исследовательского правового мышления.</p>
		<i>Высокий уровень</i>	<p>Знать: формы и законы мышления в научных исследованиях в юриспруденции на основе развитого мышления и правовой культуры, способы и правила рассуждений, правила логического вывода;</p> <p>Уметь: анализировать и обобщать информацию, формулировать цели, соотносить их с потребностями условиями профессиональной деятельности, выбирать средства, соответствующие целям;</p> <p>Владеть: навыками осуществлять профессиональную деятельность на основе общенаучных специальных методов проведения современного научного исследования, владеет логически правильным мышлением при выборе научной и научно-популярной юридической литературе, логически грамотно выражая свои мысли.</p>
ПК-3	способность обеспечивать соблюдение законодательства Российской Федерации субъектами права	<i>Пороговый уровень</i>	<p>Знать: нормы права, требования законодательства, в том числе международного и внутригосударственного, к осуществлению профессиональной деятельности в области юриспруденции; сущность и значение соблюдения законов субъектами права;</p> <p>Уметь: оценивать факты, встречающиеся в профессиональной деятельности, с позиции действующего законодательства;</p> <p>Владеть: необходимыми способами, обеспечивающими соблюдение законодательства субъектами права.</p>
		<i>Продвинутый уровень</i>	<p>Знать: положения Конституции РФ, соответствующего международного и законодательства РФ, необходимые для успешной профессиональной деятельности;</p> <p>Уметь: анализировать содержание нормативных актов, понимать их в юридической практике;</p> <p>Владеть: юридической терминологией и</p>



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)

Костанайский филиал

Кафедра права

Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Версия документа - 1

стр. 6 из 16

Первый экземпляр _____


КОПИЯ № _____

			навыками применения соответствующих правовых норм в деятельности субъектов права.
		<i>Высокий уровень</i>	Знать: возможные пути, средства, методы разрешения правовых и нравственных ситуаций, на основе действующего законодательства, возникшие при осуществлении профессиональной деятельности; Уметь: применять современные информационные технологии для поиска и обработки правовой информации, оформления юридических документов; Владеть: тики, реализации норм различных отраслей права.

3. СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

3.1 Виды оценочных средств

№ п/п	Код компетенции/ планируемые результаты обучения	Контролируемые темы/ разделы	Наименование оценочного средства для текущего контроля	Наименование оценочного средства на промежуточной аттестации/ № задания
1	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Основы правового регулирования оборота недвижимости	Контрольные вопросы; задания по разбору проблемных вопросов	Теоретический вопрос к экзамену № 1-9.
2	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Правовой режим недвижимого имущества	Контрольные вопросы; задания по разбору проблемных вопросов	Теоретический вопрос к экзамену № 10-21; Ситуационная задача № 1-3.
3	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество	Контрольные вопросы; задания по разбору проблемных вопросов	Теоретический вопрос к экзамену № 22-35; Ситуационная задача № 4.
4	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Система договоров, опосредующих оборот недвижимости	Контрольные вопросы; задания по разбору проблемных вопросов	Теоретический вопрос к экзамену № 36-51; Ситуационная задача № 5-8.
5	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Контрольные вопросы; задания по разбору проблемных вопросов	Теоретический вопрос к экзамену № 52-55; Ситуационная задача № 9-10.
6	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Особенности оборота недвижимости в жилищной и земельной сфере	Контрольные вопросы; задания по разбору проблемных вопросов	Теоретический вопрос к экзамену № 56--59; Ситуационная задача № 11-15.
7	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Юридическая ответственность за	Контрольные вопросы; задания по разбору проблемных вопросов	Теоретический вопрос к экзамену №

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал Кафедра права		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция		
Версия документа - 1	стр. 7 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____


		нарушение законодательства об обороте недвижимости	60-70.
--	--	--	--------

Типовые задания, критерии и показатели оценивания в рамках промежуточной аттестации представлены в рабочей программе дисциплины (модуля). Полные комплекты оценочных средств и контрольно-измерительных материалов хранятся на кафедре.


3.2 Содержание оценочных средств

3.2.1 Перечень теоретических вопросов к экзамену

1. История правового регулирования оборота недвижимости в России
2. Правовая характеристика сделок с недвижимостью.
3. Принципы оборота недвижимости.
4. Граждане как субъекты оборота недвижимости.
5. Юридические лица как субъекты оборота недвижимости.
6. Публично-правовые образования как субъекты оборота недвижимости.
7. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости.
8. Оборот недвижимости как система: общая характеристика правовой модели.
9. Юридическая процедура перехода прав на объекты недвижимости как основа механизма оборота недвижимого имущества: вещно-правовая и обязательственно-правовая составляющие.
10. Правовой режим объектов недвижимости.
11. Понятие недвижимости и формально-юридические признаки недвижимого имущества.
12. Место объектов недвижимости в системе объектов гражданских прав.
13. Понятие недвижимой вещи (недвижимого имущества, недвижимости).
14. Особенности недвижимости как товара.
15. Недвижимость как объект права собственности и сделок.
16. Классификация объектов недвижимости.
17. Рынок недвижимости: понятие и особенности.
18. Оборотоспособность недвижимого имущества.
19. Природные объекты как недвижимое имущество.
20. Земельный участок как недвижимость.
21. Предприятие как недвижимость.
22. Содержание права собственности на недвижимое имущество.
23. Субъекты и объекты права собственности на недвижимое имущество.
24. Виды и формы собственности на недвижимое имущество.
25. Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество.
26. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество.
27. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество.
28. Принудительное изъятие недвижимости у собственника.
29. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество.

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)		
	Костанайский филиал Кафедра права		
Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция			
Версия документа - 1	стр. 8 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

30. Право аренды.
31. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
32. Право постоянного (бессрочного) пользования. Право безвозмездного пользования.
33. Сервитут.
34. Обременения недвижимого имущества.
35. Ограничения прав на недвижимое имущество.
36. Сделки на рынке недвижимости.
37. Договор как правовая форма сделок с недвижимостью.
38. Виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости.
39. Форма договоров, опосредующих оборот недвижимости.
40. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости.
41. Мена объектов недвижимости.
42. Договор дарения недвижимого имущества.
43. Договор ренты.
44. Договор пожизненного содержания с иждивением.
45. Договор аренды недвижимого имущества: понятие и объекты.
46. Наем жилого помещения.
47. Существенные условия договора аренды недвижимого имущества.
48. Договор доверительного управления чужим имуществом.
49. Ипотека (залог недвижимого имущества).
50. Договор купли-продажи недвижимости по российскому гражданскому праву.
51. Договор купли-продажи предприятия в составе договоров, опосредующих оборот недвижимости.
52. Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.
53. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость.
54. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости.
55. Правовая основа государственного кадастрового учета недвижимости. Единый государственный реестр недвижимости. Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости).
56. Особенности продажи жилых помещений.
57. Конституционные гарантии прав на жилище. Понятие жилищного фонда.
58. Особенности совершения сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.
59. Особенности продажи земельных участков.
60. Защита прав на недвижимость как самостоятельный (обеспечительный) элемент правовой модели системы оборота недвижимости.
61. Формы и способы защиты в механизме реализации субъективного гражданского права на защиту в сфере оборота недвижимости.
62. Применение виндикационного, негаторного исков, иска о признании права в сфере оборота недвижимости.
63. Применение отдельных обязательно-правовых способов защиты прав участников оборота недвижимости.
64. Применение самозащиты в области оборота недвижимости.

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал Кафедра права		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция		
Версия документа - 1	стр. 9 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

65. Виды юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости.
66. Дисциплинарная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости.
67. Административная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости.
68. Уголовная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости.
69. Незаконные сделки с недвижимостью.
70. Понятие и основания юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости.

3.2.2 Перечень экзаменационных ситуационных задач

1. При заключении договора продажи предприятия как имущественного комплекса между сторонами возникли разногласия, связанные с определением состава продаваемого имущества. Продавец требовал, чтобы ему были оставлены произведенная, но не реализованная продукция, а также некоторые объекты инфраструктуры. Покупатель настаивал на передаче ему всех составных частей предприятия и произведенной продукции.

Каков режим предприятия как объекта гражданского оборота?
Как разрешить преддоговорной спор?


2. Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозное здание. Требование мотивировано истечением годичного срока со дня постановки этого здания на учет как бесхозного недвижимого объекта органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество по заявлению органа местного самоуправления. Решением суда исковое требование было удовлетворено. После принятого судом решения от ООО «Рассвет» поступило заявление о принесении протеста на указанный судебный акт и представлены документы в подтверждение приватизации Обществом упомянутого здания. Общество к участию в деле не привлекалось и представленные им документы судом первой инстанции не оценивались.

По чьей инициативе и какими органами принимаются на учет бесхозные недвижимые вещи?

Какой вопрос должен исследовать суд при установлении юридического факта о том, что объект недвижимости является бесхозным? 3. Будет ли удовлетворен протест, поданный на решение суда?

3. ООО «Сириус» - владелец трехэтажного нежилого здания, являющегося объектом незавершенного строительства, решило сдать в аренду под офисы нежилые помещения 1 этажа здания. При заключении договора аренды под офис ИП Сидоров засомневался в возможности ООО сдавать в аренду нежилые помещения в составе объекта незавершенного строительства.

Однако юрист ООО пояснил, что данный объект незавершенного строительства зарегистрирован в установленном порядке, кроме того у здания не достроена только

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал Кафедра права		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция		
Версия документа - 1	стр. 10 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

крыша, а сдаваемые офисы находятся на 1 этаже. ИП Сидоров обратился за разъяснениями к знакомому юристу.

Какие разъяснения должен дать юрист?

4. 8 апреля 2016 г. между Боковым Н. М., Оспельниковой Т. М. и Сазоновым Е. И. был заключен договор безвозмездного пользования жилым помещением, расположенным по адресу: город Шумерля, ул. Новочебоксарская, дом 10, квартира 8, согласно которому ссудодатель обязуется предоставить ссудополучателю возможность безвозмездного временного пользования и проживания с правом регистрации постоянного места жительства в жилом помещении по указанному адресу сроком на три года, т. е. до 8 апреля 2019 г.

В этот же день жилое помещение передано Сазонову Е. И. по акту приема-передачи от 8 апреля 2016 г.

Квартира № 8 по адресу: ул. Новочебоксарская, дом № 10 находится в долевой собственности Бокова и Оспельниковой.

Между тем в нарушение условий договора безвозмездного пользования от 8 апреля 2016 г. Сазонов без разрешения Бокова и Оспельниковой передал вышеуказанную квартиру в пользование своей супруге Боковой А. П., которая в добровольном порядке отказывалась освободить квартиру и вступившим в законную силу решением Шумерлинского районного суда Чувашской Республики от 12 марта 2017 г. была из нее выселена в судебном порядке.


Боков Н. М., Оспельникова Т. М. посчитали, что условия договора Сазоновым Е. И. нарушены, и обратились в суд с иском к Сазонову о досрочном расторжении договора безвозмездного пользования, прекращении права пользования жилым помещением, выселении его из жилого помещения.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

5. Решением арбитражного суда первой инстанции отказано в удовлетворении иска лицу, считавшемуся собственником недвижимого имущества. Суд исходил из того, что, хотя ответчик приобрел имущество у неуправомоченного отчуждателя, он стал собственником спорного имущества в силу абзаца второго п. 2 ст. 223 ГК РФ. При этом суд не согласился с истцом, полагавшим, что ответчик не может быть признан добросовестным приобретателем, т.к. договор купли-продажи помещения заключен по явно заниженной цене. Это свидетельствует о фактическом сговоре продавца и покупателя в целях образования видимости добросовестного приобретения имущества. По мнению суда первой инстанции, продажа имущества по цене ниже рыночной не противоречит действующему законодательству и сама по себе не свидетельствует о том, что приобретатель знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на отчуждение этого имущества. Суд апелляционной инстанции решение первой инстанции отменил.

Выводы суда первой инстанции касаются добросовестности ответчика или несоответствия сделки закону?

Обязан ли был ответчик предпринять дополнительные меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи?

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал Кафедра права		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция		
Версия документа - 1	стр. 11 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

6. Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о признании незаключенным договора аренды здания. Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск арендодателя о признании незаключенным договора аренды здания на срок не менее одного года, сославшись на распоряжение главы субъекта РФ об обязательной государственной регистрации на территории субъектов РФ договоров аренды любого недвижимого имущества независимо от сроков аренды. Постановлением апелляционной инстанции решение отменено и в удовлетворении иска отказано на том основании, что согласно п. «о» ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации.

Какое более детальное правовое обоснование должно быть 60 положено в основу решения апелляционной инстанции по данному делу?


Каким нормам ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» противоречит изданный субъектом РФ нормативный акт об обязательной госрегистрации договоров, для которых федеральным законом такая регистрация не установлена?

7. Обществом с ограниченной ответственностью (продавцом) и АО (покупателем) заключен договор купли-продажи нежилых помещений. Исходя из ничтожности этого договора, ООО обратилось в суд с исковым за- 98 явлением к АО об истребовании из его незаконного владения переданных во исполнение договора помещений. На стадии подготовки дела к судебному разбирательству в предварительном заседании суд, определив характер спорного правоотношения, предлагал рассматривать заявление истца как требование о применении последствий недействительной ничтожной сделки путем возврата сторонами друг другу всего полученного по сделке (п. 2 ст. 167 ГК РФ). Истец не согласился с этим и настаивал на квалификации заявленного им требования как виндикационного и рассмотрения его на основании ст. 301 ГК РФ. Рассматривая требования по существу, суд согласился с мнением истца относительно ничтожности спорного договора, однако в удовлетворении иска отказал, сославшись на то, что истцом, предъявившим виндикационные требования, а не требование о возврате каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, удовлетворив исковое требование. Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменил, оставив в силе решение первой инстанции.

Обоснован ли отказ суда первой инстанции в удовлетворении иска?

Какие правовые последствия применения норм п. 2 ст. 167 ГК РФ и ст. 301 ГК РФ?

8. Гражданин Э. решил приобрести по договору купли-продажи у гражданина И. земельный участок для индивидуального жилищного строительства, принадлежащий последнему на праве собственности. В подтверждение серьезности намерений покупатель передал продавцу аванс в размере 500 000 руб., о чем стороны подписали соглашение. В дальнейшем продавец отказался от заключения договора купли-продажи указанного земельного участка, ссылаясь на то, что он приобретался в браке как совместно нажитое имущество и супруга в данный момент возражает против продажи данного земельного участка.

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)		
	Костанайский филиал Кафедра права		
Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция			
Версия документа - 1	стр. 12 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

Предусматривает ли законодательство отказ от заключения договора купли-продажи после получения аванса? Какие правовые последствия предусматривает действующее законодательство в случае отказа от заключения договора по инициативе одной из сторон?

9. Решением арбитражного суда сделка купли-продажи нежилого помещения признана недействительной, правоприобретатель обязан возвратить имущество правоотчуждателю. До обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, правоприобретатель по сделке ликвидирован и не исполнил решение суда – не оформил акт о возврате имущества.

Подлежит ли государственной регистрации право собственности правоотчуждателя по сделке?

10. Арбитражный суд принял решение о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости от ОАО к ООО. При правовой экспертизе документов, представленных на государственную регистрацию прав, установлено, что права ОАО не были зарегистрированы в ЕГРП.

Подлежит ли государственной регистрации право собственности ООО?

11. Гражданин П. приобрел по договорам купли-продажи недвижимого имущества два смежных земельных участка в деревне Лукьяново для строительства индивидуального жилого дома. В соответствии с проектом дом был большой, и его размещение возможно только на территории обоих участков. Установив это, гражданин П. решил объединить два земельных участка в один. Для этого он обратился к адвокату за консультацией.

Предусматривает ли действующее законодательство образование нового земельного участка путем соединения двух смежных участков? В роли адвоката разъясните гражданину П., какие правовые последствия в результате этого возникнут по отношению к праву собственности данных объектов.


12. Гражданин Симонов приобрел трехкомнатную квартиру в новом доме у Застройщика.

Через месяц Застройщик предложил Симонову приобрести машино-место, расположенное на подземной автостоянке в этом доме. При оформлении сделки возник вопрос: является ли машино-место объектом недвижимого имущества. Представитель застройщика пояснил, что машино-место, расположенное на подземной автостоянке, обозначается лишь разметкой на асфальте и не ограничивается какими-либо строительными конструкциями, поэтому объектом недвижимости не является.

Сидоров, имея юридическое образование, указал Застройщику, что машино-место прочно связано с землей, т.е. подпадает под определение недвижимого имущества, которое содержится в п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Кто прав в данном споре?

13. Викторова Е. С. на основании договора купли-продажи от 16 мая 2002 г. № 21—897у является собственницей незавершенного строительством жилого дома, расположенного на земельном участке площадью 600 кв. м с кадастровым номером

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал Кафедра права		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция		
Версия документа - 1	стр. 13 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

74:07:1800003:54 категории земель — земли населенных пунктов, находящегося по адресу: Владимирская область, городской округ Муром, ул. Восточная, дом 1, а на основании договора купли-продажи № 12—78/2 от 19 октября 2001 г. — собственником вышеуказанного земельного участка.

Викторова Е. С. без получения разрешения на строительство возвела на земельном участке индивидуальный жилой дом общей площадью 120, жилой площадью 94 кв. м, состоящий из трех этажей, в том числе одного подземного этажа.

Самовольная постройка препятствует Викторовой Е. С. ввести данный дом в эксплуатацию в установленном законом порядке.

В связи с этим она обратилась в суд с иском к администрации города Мурома о признании за ней права собственности на самовольную постройку.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

14. Сайко А. А. в ноябре 2011 г. по договору купли-продажи приобрел в собственность жилой дом, расположенный по адресу: Новгородская область, Валдайский район, город Валдай, ул. Тракторная, дом 8.

Его старый армейский друг Ковалев И. Ф. из Архангельской области приехал в Новгородскую область работать на стройке крановщиком. Для того чтобы его взяли на работу, потребовалась регистрация. Он обратился к Сайко А. А. с тем, чтобы тот его зарегистрировал в жилом помещении, тем более что жилая площадь позволяла это сделать.

8 июня 2015 г. Сайко А. А. зарегистрировал своего друга по адресу: Новгородская область, Валдайский район, город Валдай, ул. Тракторная, дом 8. В результате регистрации Ковалев И. Ф. устроился на работу крановщиком.

С момента регистрации Ковалев И. Ф. в дом Сайко А. А. не вселялся, фактически не проживал, оплату за коммунальные услуги не производил.

Регистрация носила формальный характер. Кроме того, договор найма указанного дома либо договор безвозмездного пользования жилым домом между Сайко А. А. и Ковалевым И. Ф. не заключался.


Сайко А. А. обратился в суд с иском с просьбой признать Ковалева И. Ф. не приобретшим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: Новгородская область, Валдайский район, город Валдай, ул. Тракторная, дом 8.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

15. Алеева Л. С. в 2003 г. купила по расписке у Крылова А. А. жилой дом общей площадью 80 000 кв. м, расположенный по адресу: Алатырский район, село Стемасы, улица Комарова, дом 31. За жилой дом Алеева заплатила 100 000 руб.

Правоустанавливающих документов на жилой дом и земельный участок, который был предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 150 000 кв. м у предыдущего хозяина не было.

С 2003 г. Алеева проживает в квартире со своим мужем, оплачивает коммунальные платежи, налоги, за свой счет проводит текущий ремонт жилого помещения, обрабатывает земельный участок, т. е. полностью несет бремя содержания квартиры и земельного участка, владеет имуществом открыто, ни от кого не скрывает свои права на имущество.

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал Кафедра права		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция		
Версия документа - 1	стр. 14 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

В 2010 г. Алеева Л. С. за свой счет изготовила технический паспорт на квартиру и поставила ее на кадастровый учет.

В связи с тем, что решить вопрос об установлении права собственности возможно только в судебном порядке, Алеева Л. С. обратилась с иском в суд к администрации Стемаского сельского поселения Алатырского района о признании права собственности на квартиру и земельный участок, расположенные по адресу: Алатырский район, село Стемасы, улица Комарова, дом 31.

Какое решение вынесет суд? Ответ обоснуйте.

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

4.1. Порядок проведения промежуточной аттестации

Экзамен проводится в 2 этапа.


- 1) На первом этапе студент отвечает на два теоретических вопроса по дисциплине.
Продолжительность подготовки – 40 минут.
- 2) На втором этапе студент решает ситуационную задачу.
Продолжительность подготовки – 20 минут.

4.2. Критерии оценивания промежуточной аттестации по видам оценочных средств

4.2.1. Критерии оценивания теоретического вопроса

Максимальный балл за ответ на один теоретический вопрос – 10 баллов.

Отлично 10-8 баллов	Хорошо 7-5 баллов	Удовлетворительно 4-1 баллов	Неудовлетворительно 0 баллов
Высокий уровень освоения проверяемых компетенций	Продвинутый уровень освоения проверяемых компетенций	Пороговый уровень освоения проверяемых компетенций	Недостаточный уровень освоения проверяемых компетенций
Обучающийся отлично знает материал, умеет анализировать предложенную к рассмотрению проблему и аргументировано изложить свою точку зрения, владеет достаточным для высказывания лексическим запасом, грамотно изъясняется использованием точных профессиональных терминов и названий.	Обучающийся хорошо знает материал, умеет анализировать предложенную к рассмотрению проблему и аргументировано изложить свою точку зрения, владеет достаточным для высказывания лексическим запасом, грамотно изъясняется на точных профессиональных терминов и названий, допускает незначительные ошибки.	Обучающийся знаком с материалом, владеет достаточным для высказывания собственных мыслей лексическим запасом, допускает фактические и языковые ошибки, слабо оперирует профессиональной терминологией по исследуемому вопросу	Обучающийся не знает основных положений вопроса, не ориентируется в основных понятиях, излагает материал с трудом, с грубыми фактическими и языковыми ошибками, либо отказывается от ответов на вопросы.

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал Кафедра права		
	Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция		
Версия документа - 1	стр. 15 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

4.2.2. Критерии оценивания практического задания

Максимальный балл за решение ситуационной задачи – 20 баллов.

Отлично 20-15 баллов	Хорошо 14-9 баллов	Удовлетворительно 8-1 баллов	Неудовлетворительно 0 баллов
Высокий уровень освоения проверяемых компетенций	Продвинутый уровень освоения проверяемых компетенций	Пороговый уровень освоения проверяемых компетенций	Недостаточный уровень освоения проверяемых компетенций
«отлично» Задание выполнено в полном объеме. Обучающийся свободно ориентируется в предложенном решении, может его модифицировать при изменении условия вопроса. Ответил на все дополнительные вопросы. Показал отличные навыки применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала.	«хорошо» Задание выполнено в полном объеме с небольшими неточностями. Обучающийся ответил на дополнительные вопросы, испытывая небольшие затруднения. Показал хорошие навыки применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала.	«удовлетворительно» – Задание выполнено с существенными неточностями, не может полностью объяснить полученные результаты. При ответах на дополнительные вопросы допускает много неточностей. Показал удовлетворительное владение навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала.	«неудовлетворительно» Обучающийся не выполнил все задание или выполнил, но не может объяснить полученные результаты. При ответах на дополнительные вопросы допускает множество ошибок. Проявлял недостаточный уровень владения умениями и навыками при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала.

4.3 Результаты промежуточной аттестации и уровни сформированности компетенций


При подведении итогов изучения дисциплины учитываются результаты текущего контроля. Полученные за текущий контроль баллы суммируются с баллами, полученными за каждый этап при прохождении промежуточной аттестации:

1. 0-49 баллов - неудовлетворительно (трад.- «2»);
2. 50-74 баллов - удовлетворительно (трад.- «3»);
3. 75-89 баллов - хорошо (трад.- «4»);
4. 90-100 баллов - отлично (трад.- «5»).

Особенности проведения процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья обозначены в рабочей программе дисциплины (модуля).

Уровни сформированности компетенций определяется следующим образом:

1. Высокий уровень сформированности компетенций соответствует оценке «отлично» «А», «А-» («отлично»), предполагает сформированность компетенций на высоком уровне, студент обнаружил всестороннее, систематическое и глубокое знание пройденного учебно-программного материала, исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно его излагает, не затрудняется с ответом при видоизменении задания, свободно справляется с поставленными задачами, правильно обосновывает

	МИНОБРНАУКИ РОССИИ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ»)		
	Костанайский филиал Кафедра права		
Фонд оценочных средств по дисциплине «Правовое регулирование оборота недвижимости» по основной профессиональной образовательной программе высшего образования – программе бакалавриата «Гражданско-правовой профиль» по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция			
Версия документа - 1	стр. 16 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

принятые решения, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических работ, обнаруживает умение самостоятельно обобщать и излагать материал, не допуская ошибок, уяснил взаимосвязь основных понятий дисциплины и их значение для приобретения профессии.

2. Продвинутый уровень соответствует оценке «хорошо» «В+», «В», «В-» («хорошо»): студент твердо знает учебно-программный материал, грамотно и по существу излагает его, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос, может правильно применить теоретические положения и владеет необходимыми навыками при выполнении практических задач.

3. Пороговый уровень соответствует оценке «удовлетворительно» «С+», «С», «С-», «D+», «D» («удовлетворительно»): студент усвоил только основной материал, но не знает отдельных деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает последовательность в изложении программного материала и испытывает затруднения в выполнении практических заданий, испытывает большие затруднения в систематизации учебного материала.

4. Недостаточный уровень соответствует оценке «неудовлетворительно» «F» («неудовлетворительно»): студент не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, с большим затруднением выполняет практические работы, не выполняет задания, предусмотренные формами текущего, рубежного и промежуточного контроля.

Многобалльная система оценки знаний

Процентное содержание	Цифровой эквивалент баллов	Оценка по буквенной системе	Оценка по традиционной системе
95-100	4,0	A	Отлично
94-90	3,67	A-	
89-85	3,33	B+	Хорошо
84-80	3,0	B	
79-75	2,67	B-	
74-70	2,33	C+	Удовлетворительно
69-65	2,0	C	
64-60	1,67	C-	
59-55	1,33	D+	
54-50	1,0	D	
49-0	0	F	Неудовлетворительно