

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:	МИНОБРНАУКИ РОССИИ		
ФИО: Тюлегенова Раиса Амировна	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Челябинский государственный университет» (ФГБОУ ВО «ЧелГУ») Костанайский филиал		
Должность: Директор			
Дата подписания: 27.05.2021 16:22:47			
Уникальный программный ключ:	125b8acc44c5368c45bd8abf3d5ced4a4eed767e8486e18dc8ae8b889459a47		
	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
для текущего контроля**

по дисциплине

«Правовое регулирование оборота недвижимости»

Направление подготовки (специальность)
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. Нализко

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 оборот недвижимости
Семестр (семестры) изучения: 3
Форма (формы) текущего контроля: представлены в п. 3.1

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 дальнейшего соблюдения в общественной жизни и практической



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 № _____

			деятельности; 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.
		<i>Высокий уровень</i>	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); 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; 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.
ПК-2	способность осуществлять профессиональную деятельность на основе	<i>Пороговый уровень</i>	Знать: успешные, но содержащие отдельные пробелы положения методологии научного исследования; общенаучные методы проведения современного научного исследования; 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; Владеть: обучающийся фрагментарно владеет способностями исследовательской культурой юриста, отдельные навыки анализа и синтеза информационно-библиографических ресурсов правовой литературы.
		<i>Продвинутый уровень</i>	Знать: как формируются знания о принципах сбора и формировании научной информации, правилах научной этики юриста в профессиональной деятельности, специальных и общенаучных методах



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>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 грамотного 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 навыками применения соответствующих правовых норм в деятельности субъектов права.</p>
		<i>Высокий уровень</i>	<p>Знать: возможные пути, средства, методы разрешения правовых и нравственных ситуаций, на</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 № _____

			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
1	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Основы правового регулирования оборота недвижимости	Контрольные вопросы № 3.2.1.1-3.2.1.4; задания № 3.2.2.1-3.2.2.2
2	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Правовой режим недвижимого имущества	Контрольные вопросы № 3.2.1.5-3.2.1.9; задания № 3.2.2.3-3.2.2.4
3	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество	Контрольные вопросы № 3.2.1.10-3.2.1.14; задание № 3.2.2.5
4	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Система договоров, опосредующих оборот недвижимости	Контрольные вопросы № 3.2.1.15-3.2.1.21; задания № 3.2.2.6-3.2.2.8
5	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Контрольные вопросы № 3.2.1.22-3.2.1.27; задания № 3.2.2.9-3.2.2.10
6	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Особенности оборота недвижимости в жилищной и земельной сфере	Контрольные вопросы № 3.2.1.28-3.2.1.32; задания № 3.2.2.11-3.2.2.14
7	ОПК-1, ПК-2, ПК-3	Юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости	Контрольные вопросы № 3.2.1.33-3.2.1.40; задания № 3.2.2.15-3.2.2.16

3.2 Содержание оценочных средств

Оценочные средства представлены в виде контрольных вопросов и заданий по разбору проблемных вопросов.

3.2.1 Перечень контрольных вопросов по темам: основы правового регулирования оборота недвижимости, правовой режим недвижимого имущества, право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество, система договоров, опосредующих оборот недвижимости, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним,



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 № _____

особенности оборота недвижимости в жилищной и земельной сфере, юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости:

1. Что относится к принципам правового регулирования оборота недвижимости?
2. Назовите субъекты и объекты оборота недвижимости.
3. Какими правами обладают субъекты в сфере оборота недвижимости и какие обязанности они несут?
4. Назовите нормы ГК РФ, регулирующие оборот недвижимости.
5. Охарактеризуйте недвижимость как объект права собственности и сделок.
6. Что понимается под оборотоспособностью недвижимого имущества?
7. В особенности земельных участков как недвижимости?
8. Охарактеризуйте здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства как объекты недвижимости.
9. Что такое реестр объектов недвижимости?
10. Каковы основания приобретения права собственности?
11. Что относится к основаниям прекращения права собственности?
12. Что такое право хозяйственного ведения и оперативного управления?
13. Назовите обременения недвижимого имущества.
14. Какие ограничения прав на недвижимое имущество вы знаете?
15. Что такое договор?
16. Назовите виды договорных отношений, связанных с оборотом недвижимости.
17. Какова форма договоров, опосредующих оборот недвижимости?
18. В чем особенность договора купли-продажи недвижимости?
19. Охарактеризуйте договоры мены и дарения объектов недвижимости.
20. В чем сущность договора аренды и пожизненного содержания с иждивением?
21. Что такое ипотека?
22. Что такое государственная регистрация прав на недвижимость?
23. Назовите правила ведения Единого государственного реестра недвижимости.
24. Каковы основания для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
25. Назовите объекты государственной регистрации и основные принципы системы регистрации недвижимости.
26. Какие сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации?
27. Назовите полномочия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
28. Дайте определение понятию жилого помещения.
29. Что такое жилищный фонд?
30. Охарактеризуйте жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.
31. В чем особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости?
32. Охарактеризуйте земельный участок как недвижимое имущество.
33. Назовите основания юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте 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. 8 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

34. Назовите виды юридической ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости.

35. В чем особенности административной ответственности за нарушение законодательства об обороте недвижимости?

36. Что такое правонарушение в сфере оборота недвижимости?

37. Охарактеризуйте дисциплинарную ответственность за нарушение законодательства в сфере оборота недвижимости.

38. Какие меры уголовно-правового характера применяются к нарушителю законодательства об обороте недвижимости?

39. Что такое земельно-правовая ответственность?

40. Какими нормами регулируется дисциплинарная ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости?


3.2.2 Перечень заданий по разбору проблемных вопросов по темам: основы правового регулирования оборота недвижимости, правовой режим недвижимого имущества, право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество, система договоров, опосредующих оборот недвижимости, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, особенности оборота недвижимости в жилищной и земельной сфере, юридическая ответственность за нарушение законодательства об обороте недвижимости:

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.

1. Каков режим предприятия как объекта гражданского оборота?

2. Как разрешить преддоговорной спор?

2. Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о применении последствий недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества, являющегося ничтожной сделкой. Между ООО «Норд» и предпринимателем заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. Обязательства сторон по данному договору исполнены. В ЕГРП зарегистрировано право собственности на указанное здание за предпринимателем. Впоследствии ООО «Норд» признано банкротом. В обосновании иска конкурсным управляющим указано на ничтожность договора купли-продажи, поскольку в момент отчуждения недвижимого имущества оно находилось под арестом. Решением суда первой инстанции исковое требование удовлетворено. Постановлением апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении требования о применении последствий недействительной сделки отказано. По мнению суда апелляционной инстанции, в силу правовой позиции Конституционного суда РФ, сформулированной в постановлении от 21.04.2003 г. № 6-П по делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ, правила о последствиях недействительности сделки должны применяться в нормативном единстве с положениями ст.

 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 № _____

302 ГК РФ. Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменил и оставил в силе решение суда первой инстанции.

1. Применяются ли при рассмотрении требований о применении последствий недействительной сделки, заявленного стороной этой сделки правила п. 1 ст. 302 ГК РФ?

2. Правомерна ли ссылка суда апелляционной инстанции на постановление Конституционного суда от 21.04.2003 г. № 6-П?

3. Правомерно ли применение судом первой инстанции п. 2 ст. 167 ГК РФ?

3. Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском 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?


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

Какие разъяснения должен дать юрист?

5. 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.

 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 № _____

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 освобождать 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.

6. Кредитор предъявил в суд требование о взыскании с должника суммы выданного кредита и об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное должником по договору об ипотеке в целях обеспечения исполнения им своих обязательств перед кредитором по кредитному договору. Арбитражный суд удовлетворил требование истца о взыскании с должника основного долга и отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, указав, что предметом договора об ипотеке являлся объект незавершенного строительства. К моменту предъявления истцом требования об обращении взыскания на предмет ипотеки данный объект был достроен и согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним залогодателю (должнику по основному обязательству) на праве собственности принадлежит законченный строительный объект (офисное здание), принятый и введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке. Таким образом предмет ипотеки, названный в договоре об ипотеке, отсутствует, а, следовательно, ипотека прекратилась.


1. Может ли быть предметом договора ипотеки объект незавершенного строительства?

2. Сохраняет ли силу ипотека и является ли ее объектом здание, возведенное в результате завершения строительства?

7. ООО «МВС» обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО «Шар» о понуждении заключить договор купли-продажи здания за 3 млн. рублей. Исковые требования мотивированы тем, что ООО «МВС» на основании договора аренды от 1 июня 2006 года арендует у ОАО «Шар» указанное здание. Договором аренды предусматривается право его выкупа арендатором, однако ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи. Решением арбитражного суда иск удовлетворен. Суд обязал ОАО «Шар» заключить с ООО «МВС» договор купли-продажи спорного здания с выкупной ценой 4 миллиона рублей. Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения. Федеральный арбитражный суд округа указанные решение и постановление оставил без изменения. Президиум ВАС протест удовлетворил.

1. При каких условиях возможен выкуп арендованного здания?

2. Может ли считаться заключенным договор продажи здания, если в нем отсутствует согласованное условие о цене указанной 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. 11 из 16	Первый экземпляр _____	КОПИЯ № _____

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.

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,

 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 № _____

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 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. 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.

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.

15. Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозное здание.



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 № _____

Требование мотивировано истечением годичного срока со дня постановки этого здания на учет как бесхозяйного 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.

1. По чьей инициативе и какими органами принимаются на учет бесхозяйные недвижимые вещи?

2. Какой вопрос должен исследовать суд при установлении юридического факта о том, что объект недвижимости является бесхозяйным?

3. Будет ли удовлетворен протест, поданный на решение суда?


16. Обществом с ограниченной ответственностью (продавцом) и АО (покупателем) заключен договор купли-продажи нежилых помещений. Исходя из ничтожности этого договора, ООО обратилось в суд с иском 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.

1. Обоснован ли отказ суда первой инстанции в удовлетворении иска?

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

3.3 Критерии оценивания

Виды текущего контроля	Высокий уровень 90-100%	Продвинутый уровень 75-89%	Пороговый уровень 50-74%	Недопустимый 0-49%
контрольные вопросы, задания по разбору проблемных вопросов	27-30	23-26	15-22	0-14

 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 № _____	
Задание самостоятельной работы	27-30	23-26	15-22	0-14

В соответствии с Положением о балльно-рейтинговой системе оценки результатов обучения студентов посещение оценивается следующим образом:

- менее 50% занятий – 0 баллов;
- 50 – 74% занятий – 15 баллов;
- 75 – 89% занятий – 18 баллов;
- 90 – 100% занятий – 20 баллов

3.3.2 Критерии оценивания по видам оценочных средств

Критерии оценивания устного опроса

«отлично» (95-100 баллов, буквенное обозначение А, -А) ставится, если студент полно излагает материал (отвечает на вопрос), дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.

«хорошо» (75-94 баллов, буквенное обозначение -В, В, +В) ставится, если студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для «отлично», но допускает 1–2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1–2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого.

«удовлетворительно» (50-74 баллов, буквенное обозначение D, -С, С, +С) ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.


«неудовлетворительно» (0-49 баллов, буквенное обозначение F) ставится, если студент обнаруживает незнание большей части соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

Критерии оценивания самостоятельных работ

«отлично» (95-100 баллов, буквенное обозначение А, -А) выставляется, если студент выполнил работу без ошибок и недочётов, допустил не более одного недочёта.

«хорошо», (75-94 баллов, буквенное обозначение -В, В, +В) если студент выполнил работу полностью, но допустил в ней не более одной негрубой ошибки и одного недочёта, или не более двух недочётов.

«удовлетворительно» (50-74 баллов, буквенное обозначение D, -С, С, +С), если студент правильно выполнил не менее половины работы или допустил не более двух грубых ошибок, или не более одной грубой и одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух-

 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 № _____

трех негрубых ошибок, или одной негрубой ошибки и трех недочётов, или при отсутствии ошибок, но при наличии четырех-пяти недочётов, допускает искажение фактов.

«неудовлетворительно» (0-49 баллов, буквенное обозначение F), если студент допустил число ошибок и недочётов превосходящее норму, при которой может быть выставлено «удовлетворительно», или если правильно выполнил менее половины работы.

Критерии оценивания результатов обучения студентов на деловой (ролевой) игре

«отлично» (95-100 баллов, буквенное обозначение A, -A) выставляется студенту, если демонстрируются: понимание и усвоение материала любой степени сложности; умений и навыков работы в команде, наблюдения и принятия решения, способностей контактировать и слушать других, риторических способностей, лидерских качеств; продуктивное мышление, наблюдательность, творческие способности, умение доказывать и отстаивать свою точку зрения, организаторские способности.

«хорошо» (75-94 баллов, буквенное обозначение -B, B, +B) выставляется студенту, если демонстрируются: понимание и усвоение материала средней степени сложности; умений и навыков работы в команде, наблюдения и принятия решения, способностей контактировать и слушать других, риторических способностей, лидерских качеств; продуктивное мышление, творческие способности, умение доказывать и отстаивать свою точку зрения.

«удовлетворительно» (50-74 баллов, буквенное обозначение D, -C, C, +C) выставляется студенту, если демонстрируются: определенная степень понимания основных понятий, включается в работу команды, делает попытку доказывать свою точку зрения.

Во всех иных случаях выставляется «неудовлетворительно» (0-49 баллов, буквенное обозначение F).

Критерии оценивания результатов обучения студентов при решении ситуаций

«отлично» (95-100 баллов, буквенное обозначение A, -A) выставляется студенту, если предложен конструктивный вариант реагирования и приведено его качественное обоснование. Предложенный вариант будет способствовать достижению определенных целей. Обоснование включает анализ ситуации, изложение возможных причин ее возникновения, постановку целей и задач; описание возможных ответных реакций участников инцидента, предвидение результатов воздействия.

«хорошо» (75-94 баллов, буквенное обозначение -B, B, +B) выставляется студенту, если предложенный вариант реагирования направлен на достижение положительного эффекта. В предлагаемом решении учитываются условия проблемной ситуации. Однако предложенное описание не содержит достаточного обоснования.

«удовлетворительно» (50-74 баллов, буквенное обозначение D, -C, C, +C) выставляется студенту, если приведен вариант разрешения ситуации нейтрального типа, это возможный, но не конструктивный вариант реагирования. Ситуация не станет хуже, но и не улучшится. Ответ не имеет обоснования или приведенное обоснование является не существенным.

«неудовлетворительно» (0-49 баллов, буквенное обозначение F) выставляется студенту, если вариант ответа отсутствует.

Многобалльная система оценки знаний



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 № _____

Процентное содержание	Цифровой эквивалент баллов	Оценка по буквенной системе	Оценка по традиционной системе	Уровни освоения компетенций
95-100	4,0	A	Отлично	Высокий уровень
94-90	3,67	A-		
89-85	3,33	B+	Хорошо	Продвинутый уровень
84-80	3,0	B		
79-75	2,67	B-		
74-70	2,33	C+	Удовлетворительно	Пороговый уровень
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	Не сформированный уровень