



УТВЕРЖДЕНО

на заседании Учёного совета

ОУП ВО «АТиСО»

«25» марта 2025 года протоколом № 9

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА
для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по
дисциплине (модулю)

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Направление подготовки
40.04.01 Юриспруденция

Направленность (профиль)
Корпоративный юрист

Квалификация выпускника
Магистр

Кафедра гражданского права и процесса

Разработчики программы: доцент кафедры гражданского права и процесса,
кандидат юридических наук, доцент О.В. Гриднева

Заведующий кафедрой гражданского
права и процесса

_____/А.А. Незнамова/

«18» марта 2025 г.

Декан юридического факультета

_____/ А.А. Незнамова /

«20» марта 2025 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ).....	3
1.1. Планируемые результаты обучения по дисциплине	3
1.2. Результаты освоения образовательной программы.....	4
2. ПОКАЗАТЕЛИ УРОВНЕЙ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ НА ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ.....	5
3. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА И КРИТЕРИИ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ	7
3.1 Контрольные вопросы для подготовки к зачету при проведении промежуточной аттестации по дисциплине	7
3.2 Курсовая работа/курсовой проект.....	9
3.3 Типовые контрольные задания или иные материалы при проведении текущего контроля по дисциплине.....	9

1. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Оценочные средства (ОС) является неотъемлемой частью рабочей программы дисциплины «Правовое регулирование объектов недвижимого имущества» и предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся (в т.ч. по самостоятельной работе обучающихся, далее – СРО), освоивших программу данной дисциплины.

Целью оценочных средств является установление соответствия уровня подготовки обучающихся требованиям ФГОС ВО, а также формирование универсальных и профессиональных компетенций по направлению подготовки/специальности 40.04.01 магистр Юриспруденция.

Основной целью данной учебной дисциплины является формирование у магистрантов объективного представления о научной, правовой и практической составляющей отношений, связанных с недвижимым имуществом.

В результате изучения дисциплины «Правовое регулирование объектов недвижимого имущества» магистрант должен иметь представление о недвижимом имуществе как объекте гражданских прав, возникновении права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости, особенностях правового режима отдельных видов недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также обладать навыками использования нормативно-правовых источников, регулирующих отношения, связанные с недвижимым имуществом.

Задачи курса:

- сформировать понятийный аппарат, составляющий основу сделок с недвижимостью;
- раскрыть основной смысл, показать сущность, основные признаки недвижимого имущества и сделок с ним;
- научить самостоятельно и творчески использовать теоретические знания в практической деятельности;
- дать студентам необходимые знания по теории недвижимости как финансового актива, привить им практические навыки для проведения сделок с недвижимостью.

1.1. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Изучение дисциплины «Правовое регулирование недвижимого имущества» направлено на формирование следующих компетенций:

профессиональных компетенций и индикаторов их достижения:

Задача профессиональной деятельности	Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижений профессиональной компетенции
Подготовка	ПК-2. Способен разрабатывать и	ПК-2.1 Знает правила разработки и оформления юридических документов.

нормативных правовых актов	оформлять юридические документы в сфере профессиональной деятельности	ПК-2.2. Усвоил специфику правил разработки и оформления юридических документов в сфере профессиональной деятельности. ПК-2.3 Усвоил базовые структурные положения и особенности юридической техники в части разработки и оформления юридических документов. ПК-2.4. Владеет навыками разработки и оформления юридических документов в предпринимательской сфере, гражданско-правовом обороте.
Осуществление правовой экспертизы нормативных правовых актов	ПК-6. Способность проводить консультации по правовым вопросам в сфере профессиональной деятельности	ПК-6.1 Знает законодательство, правоприменительную практику по вопросам в сфере профессиональной деятельности ПК-6.2 Усвоил юридические правила применительно формирования и обоснования выводов и предложений ПК-6.3 Владеет необходимыми навыками ознакомления и обоснования применительно правильной правовой оценке поставленным консультационным вопросам ПК-6.4 Владеет навыками применения нормативных положений и правоприменительной практики при проведении юридических консультаций в сфере гражданско-правовых и предпринимательских отношений

1.2. Результаты освоения образовательной программы

В результате изучения дисциплины студент должен:

- **знать:** положения, касающиеся формирования и развития законодательного регулирования недвижимого имущества. Понятие, признаки и виды недвижимого имущества. Особенности осуществления вещных и обязательственных прав на недвижимое имущество. Особенности правового режима недвижимого имущества в зарубежных странах. Правовая природа договоров на создание объектов недвижимости. Проблемы правового регулирования общей долевой собственности на объекты недвижимости. Возникновение права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости. Недвижимость как объект концессионного соглашения.

- **уметь:** пользоваться нормативными правовыми актами; разрешать на практике спорные ситуации, основываясь на нормах действующего позитивного права; обоснованно и грамотно выражать свое мнение по тем или иным вопросам применения права, отстаивать свою точку зрения на определенные вопросы, связанные с правоприменительной практикой и толкованием; решать задачи с использованием конкретных статей отдельных

нормативно – правовых актов, правильно определять меры частно-правовой ответственности.

- **владеть:** навыками для анализа предлагаемых правовых ситуаций, навыками работы с нормативными и доктринальными источниками, а также навыками вербальной коммуникации.

2. ПОКАЗАТЕЛИ УРОВНЕЙ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ НА ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ

Результатом освоения дисциплины «Правовое регулирование недвижимого имущества» является установление одного из уровней сформированности компетенций: высокий, повышенный, базовый, низкий.

Показатели уровней сформированности компетенций

Уровень	Универсальные компетенции	Общепрофессиональные/ профессиональные компетенции
Высокий (количество баллов за освоение компетенции 8-9)	Сформированы четкие системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные и правильные. Даны развернутые ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции.	Обучающимся усвоена взаимосвязь основных понятий дисциплины, в том числе для решения профессиональных задач. Ответы на вопросы оценочных средств самостоятельны, исчерпывающие, содержание вопроса/задания оценочного средства раскрыто полно, профессионально, на основе положений соответствующих международных актов в сфере международного гуманитарного права. Даны ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции
Повышенный (количество баллов за освоение компетенции 5-7)	Знания и представления по дисциплине сформированы на повышенном уровне. В ответах на вопросы/задания оценочных средств изложено понимание вопроса, дан достаточно подробный ответ, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия и термины.	Сформированы в целом системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные, грамотные, с применением основных положений соответствующего международного акта. Продemonстрирован повышенный уровень

Уровень	Универсальные компетенции	Общепрофессиональные/ профессиональные компетенции
	Ответ отражает полное знание материала, а также наличие, с незначительными пробелами, умений и навыков по изучаемой дисциплине. Допустимы единичные ошибки. Обучающимся продемонстрирован повышенный уровень освоения компетенции	владения практическими умениями и навыками. Допустимы единичные ошибки и неточности по ходу ответа.
Базовый (количество баллов за освоение компетенции 3-4)	Ответ отражает теоретические знания основного материала дисциплины в объеме, необходимом для дальнейшего освоения образовательной программы. Обучающийся допускает неточности в ответе, но обладает необходимыми знаниями для их устранения. Обучающимся продемонстрирован базовый уровень освоения компетенции	Обучающийся владеет знаниями основного материала на базовом уровне. Даны ответы на вопросы оценочных средств, однако имеются неточности, допущены ошибки, указан соответствующий международный акт, но не в полной мере раскрываются его основные положения. Пр продемонстрирован базовый уровень владения практическими умениями и навыками, соответствующий минимально необходимому уровню для решения профессиональных задач
Низкий (количество баллов за освоение компетенции менее 3)	Демонстрирует отсутствие теоретических знаний материала дисциплины, отсутствие практических умений и навыков, незнание международной правовой базы.	

Шкала оценки в системе «зачтено – не зачтено»

№ п/п	Оценка за ответ	Характеристика ответа
1	Зачтено	<p>Достаточный объем знаний в рамках изучения дисциплины</p> <p>В ответе используется научная и юридическая терминология.</p> <p>Стилистическое и логическое изложение ответа на вопрос правильное. Умеет делать выводы без существенных ошибок.</p> <p>Ориентируется в основных теориях, концепциях, направлениях развития и основных принципах международного гуманитарного права. Владеет международно-правовой базой изучаемой дисциплины, умеет его использовать ее положения в решении стандартных (типовых) задач.</p> <p>Активен на практических занятиях, показан высокий уровень культуры исполнения индивидуальных заданий.</p> <p>Количество баллов за освоение компетенций от 3 до 9</p>

2	Не зачтено	<p>Не достаточно полный объем знаний в рамках изучения дисциплины. В ответе не используется научная и юридическая терминология. Изложение ответа на вопросы с существенными стилистическими и логическими ошибками. Не владеет знаниями системы международного гуманитарного права и ее особенностями.</p> <p>Не умеет делать выводы по результатам изучения дисциплины</p> <p>Слабое владение инструментарием изучаемой дисциплины, не компетентность в решении стандартных (типовых) задач.</p> <p>Не умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях международного гуманитарного права.</p> <p>Пассивность на практических занятиях, низкий уровень культуры исполнения заданий.</p> <p>Не сформированы компетенции, умения и навыки. Количество баллов за освоение компетенций менее 3.</p> <p>Отказ от ответа или отсутствие ответа.</p>
---	------------	--

3. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА И КРИТЕРИИ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ

3.1 Контрольные вопросы для подготовки к зачету при проведении промежуточной аттестации по дисциплине

1. История оборота недвижимости в Древнем Риме.
2. История правового регулирования оборота недвижимости за рубежом.
3. История правового регулирования оборота недвижимости в России.
4. Деление имущества на движимое и недвижимое в гражданском праве.
5. Классификация недвижимого имущества.
6. Классификация сделок с недвижимостью.
7. Источники правового регулирования оборота недвижимости (общая характеристика).
8. Особенности правового регулирования совершения сделок с недвижимым имуществом в коммерческой сфере.
9. Судебно-арбитражная практика по разрешению споров, возникающих из сделок с недвижимостью в коммерческом обороте.
10. Место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права.
11. Земельный участок как объект недвижимого имущества
12. Иные объекты недвижимости по природе.
13. Производные объекты недвижимости.
14. Предприятия и иные имущественные комплексы как объекты недвижимости.
15. Институт государственной регистрации сделок с недвижимостью в советском праве.
16. Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.
17. Порядок государственной регистрации.
18. Основания государственной регистрации и отказа в государственной регистрации.

19. Регулирование купли-продажи недвижимости в российском дореволюционном праве.
20. Понятие договора продажи недвижимости в современном российском праве.
21. Общая характеристика договора продажи недвижимости в коммерческом обороте
22. Предмет и существенные условия договора продажи недвижимости.
23. Форма договора продажи недвижимости и порядок его заключения.
24. Стороны договора продажи недвижимости. Их права и обязанности.
25. Исполнение и прекращение договора продажи недвижимости.
26. Права на земельный участок при отчуждении здания, сооружения или иной находящейся на нем недвижимости.
27. Права на недвижимость при продаже земельного участка.
28. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений.
29. Форма, государственная регистрация и срок договора аренды зданий и сооружений.
30. Арендная плата по договору аренды недвижимости.
31. Стороны по договору аренды недвижимости. Их права и обязанности.
32. Общая характеристика правового регулирования сделок с предприятиями.
33. Понятие предприятия как объекта гражданских прав.
34. Договор продажи предприятия, его форма и государственная регистрация.
35. Обеспечение прав кредиторов при продаже предприятия.
36. Договор аренды предприятия. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия.
37. Краткая история вопроса об ипотеке.
38. Экономический смысл и юридическое содержание ипотеки.
39. Обязательственно-правовые аспекты ипотеки.
40. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение ипотеки.
41. Виды ипотеки.
42. Понятие и содержание договора ипотеки, его форма. Имущество, которое может быть предметом договора об ипотеке.
43. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, и реализация заложенного имущества.
44. Регистрация доли в общесовместной собственности на объект недвижимости.
45. Особенности договора мены недвижимого имущества. Обмен жилья.
46. Определение договора ренты. Виды ренты.
47. Общая характеристика договора аренды (имущественного найма), его отличия от договора коммерческого найма объекта недвижимости.
48. Принципы приватизации.
49. Правила регистрации прав участников крестьянского (фермерского) хозяйства.
50. Значение выписки ЕГРП.

51. Федеральная регистрационная служба и время ее возникновения.
52. Порядок присвоения кадастрового номера на объекты.
53. Согласие всех членов семьи собственников в праве долевой собственности.
54. Порядок выдачи Свидетельства о зарегистрированных правах.
55. Обременение объектов недвижимости.

3.2 Курсовая работа/курсовой проект

Не предусмотрено

Форма билета для проведения промежуточной аттестации по дисциплине

Образовательное учреждение профсоюзов

высшего образования

**«Академия труда и социальных отношений
(АТиСО)»**

40.04.01 Юриспруденция

Кафедра гражданского права и процесса

Дисциплина «Правовое регулирование недвижимого имущества»

БИЛЕТ №1

- 1 Вопрос.....
- 2 Вопрос.

(подпись)

Заведующий кафедрой _____ И.О.Фамилия

« ____ » _____ 20 ____ г.

3.3 Типовые контрольные задания или иные материалы при проведении текущего контроля по дисциплине

Устный опрос (коллоквиум)

Тема 1. Общая характеристика недвижимого имущества как объекта гражданских прав (семинар)

Вопросы для обсуждения на семинарских занятиях:

1. Формирование и развитие законодательного регулирования недвижимого имущества
2. Понятие, признаки и виды недвижимого имущества
3. Особенности осуществления вещных и обязательственных прав на недвижимое имущество
4. Особенности правового режима недвижимого имущества в зарубежных странах

Тема 2. Возникновение права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости (семинар)

Вопросы для обсуждения на семинарских занятиях:

1. Правовая природа договоров на создание объектов недвижимости
2. Проблемы правового регулирования общей долевой собственности на объекты недвижимости
3. Возникновение права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости
4. Недвижимость как объект концессионного соглашения

Тема 3. Особенности правового режима отдельных видов недвижимости (семинар)

Вопросы для обсуждения на семинарских занятиях:

1. Земельные участки как объекты недвижимости
2. Предприятие как имущественный комплекс и особый вид недвижимого имущества
3. Объекты незавершенного строительства
4. Здания и сооружения как объекты недвижимости
5. Морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания и космические объекты как разновидность недвижимости. Иное имущество, отнесенное законом к недвижимым вещам

Тема 4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (семинар)

Вопросы для обсуждения на семинарских занятиях:

1. Развитие правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
2. Общая характеристика государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
3. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
4. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Порядок проведения государственной регистрации прав.
5. Удостоверение государственной регистрации прав. Государственный регистратор. Представление документов на государственную регистрацию прав.

6. Основания для государственной регистрации прав. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав. Основания для приостановления государственной регистрации прав. Основания для отказа в государственной регистрации прав.

7. Прекращение государственной регистрации прав

Тема 5. Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним (семинар)

Вопросы для обсуждения на семинарских занятиях:

1. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним. Особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков.

2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах. Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество. Особенности государственной регистрации права на земельную долю. Особенности государственной регистрации права собственности на отдельные объекты недвижимого имущества

3. Государственная регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства. Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. Особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества

4. Государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества

5. Государственная регистрация сервитутов

6. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда

7. Государственная регистрация ипотеки. Погашение регистрационной записи об ипотеке в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом

8. Доверительное управление и опека, связанные с недвижимым имуществом. Государственная регистрация права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю. Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций для устного опроса (коллоквиума):

- оценка «отлично»: обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание по дисциплине демонстрируются на фоне понимания его в системе и междисциплинарных связей. Может выделить особенности отрасли, а также специфику сформированных и действующих в ней принципов. Изучил источники и систему международного гуманитарного права, его специфику. Обучающийся владеет специальной терминологией, способен приводить примеры, высказывает свою точку зрения с опорой на знания и опыт;

- оценка «хорошо»: обучающимся дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделять существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Обладает знаниями основных положений международных актов гуманитарного характера, включающих принципы, структуру системы и источники. Ответ логичен, выстроен, но совершены единичные ошибки, неточности. Владеет знаниями по всем темам дисциплины. Даны ответы на дополнительные, поясняющие вопросы;

- оценка «удовлетворительно»: ответ на вопрос не полный, с ошибками. Обучающийся путается в деталях, с затруднением пользуется понятиями и профессиональной терминологией. Есть замечания к построению ответа, к логике и последовательности изложения. Имеет общее представление о системе и принципах международного гуманитарного права. Недостаточно ориентируется в положениях международных актов гуманитарного характера. Не отвечает на дополнительные вопросы;

- оценка «неудовлетворительно»: ответ представляет собой разрозненные знания с существенными ошибками по вопросу, присутствует фрагментарность, нелогичность изложения. Обучающийся не осознает связь обсуждаемого вопроса с другими объектами дисциплины, не используются понятия и профессиональная терминология. Показано незнание системы и принципов международного гуманитарного права. Ответы на дополнительные вопросы не даны или неверные.

Доклады, рефераты, эссе по дисциплине

1. История оборота недвижимости в Древнем Риме.
2. Деление имущества на движимое и недвижимое в гражданском праве.
3. Классификация недвижимого имущества.
4. Классификация сделок с недвижимостью.
5. Источники правового регулирования оборота недвижимости (общая характеристика).
6. Особенности правового регулирования совершения сделок с недвижимым имуществом в коммерческой сфере.
7. Судебно-арбитражная практика по разрешению споров, возникающих из сделок с недвижимостью в коммерческом обороте.
8. Место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права.

9. Земельный участок как объект недвижимого имущества
10. Предприятия и иные имущественные комплексы как объекты недвижимости.
11. Институт государственной регистрации сделок с недвижимостью в советском праве.
12. Понятие и правовая природа государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.
13. Регулирование купли-продажи недвижимости в российском дореволюционном праве.
14. Понятие договора продажи недвижимости в современном российском праве.
15. Общая характеристика договора продажи недвижимости в коммерческом обороте
16. Предмет и существенные условия договора продажи недвижимости.
17. Форма договора продажи недвижимости и порядок его заключения.
18. Стороны договора продажи недвижимости. Их права и обязанности.
19. Исполнение и прекращение договора продажи недвижимости.
20. Права на земельный участок при отчуждении здания, сооружения или иной находящейся на нем недвижимости.
21. Права на недвижимость при продаже земельного участка.
22. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений.
23. Арендная плата по договору аренды недвижимости.
24. Стороны по договору аренды недвижимости. Их права и обязанности.
25. Общая характеристика правового регулирования сделок с предприятиями.
26. Понятие предприятия как объекта гражданских прав.
27. Договор продажи предприятия, его форма и государственная регистрация.
28. Обеспечение прав кредиторов при продаже предприятия.
29. Договор аренды предприятия. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия.
30. Краткая история вопроса об ипотеке.
31. Экономический смысл и юридическое содержание ипотеки.
32. Обязательственно-правовые аспекты ипотеки.
33. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение ипотеки.
34. Виды ипотеки.
35. Понятие и содержание договора ипотеки, его форма. Имущество, которое может быть предметом договора об ипотеке.
36. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, и реализация заложенного имущества.
37. Особенности договора мены недвижимого имущества. Обмен жилья.
38. Определение договора ренты. Виды ренты.
39. Общая характеристика договора аренды (имущественного найма), его отличия от договора коммерческого найма объекта недвижимости.
40. Принципы приватизации.

41. Правила регистрации прав участников крестьянского (фермерского) хозяйства.
42. Федеральная регистрационная служба и время ее возникновения.
43. Согласие всех членов семьи собственников в праве долевой собственности.
44. Порядок выдачи Свидетельства о зарегистрированных правах.
45. Обременение объектов недвижимости.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при проверке докладов, рефератов, эссе:

- оценка «отлично»: содержание работы полностью соответствует теме. Тема глубоко и аргументировано раскрыта. Анализируются положения соответствующих вопросу международных актов. Используются дополнительные материалы, необходимые для ее освещения. Работа структурно выдержана. Мысли изложены логически, последовательно, стилистика соответствует содержанию. Заключение содержит выводы, логично вытекающие из содержания основной части;

- оценка «хорошо»: тема достаточно полно и убедительно раскрыта. Использовано достаточное количество источников и литературы. Текст изложен логически, структура выдержана, использован литературный язык и профессиональная терминология, освещены основные положения соответствующего международного акта. Недостаточно полно доказывается выдвинутый тезис. Имеются единичные неточности. Заключение содержит выводы, вытекающие из содержания основной части;

- оценка «удовлетворительно»: тема в основном раскрыта. Дан верный, но недостаточно полный ответ. Имеются отклонения от темы, отдельные ошибки, неточности. Обнаруживается недостаточное умение делать выводы и обобщения. Материал излагается достаточно логично, однако не в должной мере применены положения международных актов. Выводы не полностью соответствуют содержанию основной части;

- оценка «неудовлетворительно»: тема полностью нераскрыта. Изложение нелогично, много речевых, стилистических и других ошибок. Присутствуют многочисленные прямые заимствования. Отсутствуют ссылки на действующие международные акты. Выводы отсутствуют либо не связаны с основной частью работы.

Решение практических (ситуационных) задач (заданий)

СИТУАЦИОННЫЕ ЗАДАЧИ

Решите задачи

Задача 1. ООО «Ребус» (продавец) заключило с ОАО «Тор» (покупатель) договор купли-продажи земельного участка площадью 1 га. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отказал в государственной регистрации перехода

к покупателю права собственности, указав в качестве основания следующие причины:

—покупная цена земельного участка была указана в договоре ниже, чем его кадастровая стоимость;

—к документам, представленным на государственную регистрацию, не был приложен кадастровый план земельного участка, в то время как срок действия кадастрового плана, представлявшегося при государственной регистрации права собственности самого ООО «Ребус» на земельный участок два года назад, истек;

—на земельном участке находится одноэтажное нежилое здание площадью 12 кв. м, право собственности на которое зарегистрировано за ООО «Ребус», а договор купли-продажи, по которому это здание передавалось бы в собственность ЗАО «Тор», на государственную регистрацию не представлен, что противоречит закону;

—разрешенное назначение отчуждаемого земельного участка определено следующим образом: «для строительства овощехранилища» и при этом разрешение на строительство овощехранилища уже выдано продавцу (ООО «Ребус»), в связи с чем покупатель не вправе будет использовать участок в соответствии с разрешенным использованием.

Задача 2. 12 апреля 2007 г. ООО «Нептун» заключило с ЗАО «Аль-таир» договор купли-продажи нежилого помещения, расположенного в пятиэтажном нежилом здании. Согласно этому договору продавец — ЗАО «Альтаир» обязано было передать нежилое помещение ООО «Нептун» в течение трех дней с момента его заключения, а ООО «Нептун» в этот же срок обязалось уплатить аванс в размере 40% покупной цены. Стороны также приняли на себя обязательство совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на помещение к покупателю, в течение двух месяцев с момента заключения ими договора.

Обязанности сторон по уплате покупной цены и передаче помещения были исполнены в установленные сроки. 29 июня 2007 г. было зарегистрировано право собственности ООО «Нептун» на помещение, после чего ЗАО «Альтаир» потребовало от ООО «Нептун» осуществить платеж за весь период с момента передачи помещения от ЗАО «Альтаир» ООО «Нептун» и до дня государственной регистрации права собственности ООО «Нептун» (с 15 апреля 2007 г. до 29 июня 2007 г.). В обоснование своего требования ЗАО «Альтаир» утверждало, что в течение всего этого периода ООО «Нептун» пользовалось помещением, принадлежащим на праве собственности ЗАО «Альтаир», и, более того, осуществляло там косметический ремонт. Договором купли-продажи, как указывало ЗАО «Альтаир», не было предусмотрено, что пользование помещением может осуществляться безвозмездно. Более того, безвозмездное пользование представляло бы форму дарения между коммерческими организациями, запрещенного законом. Поэтому ЗАО «Альтаир» требовало произвести платеж за этот период исходя из рыночных ставок арендной платы за аналогичные нежилые

помещения в этом районе. Возражая против этого требования, ООО «Нептун» утверждало, что его пользование в указанный период основывалось на договоре, а потому плата за это пользование входит в состав покупной цены.

В свою очередь ООО «Нептун» потребовало от ЗАО «Альтаир» уступить ему право арендатора по договору аренды земельного участка, занятого зданием, в котором располагается приобретенное нежилое помещение. ЗАО «Альтаир» подтвердило, что в отношении этого земельного участка действительно заключен договор аренды, арендаторами по которому являются все собственники расположенных в здании помещений. При этом ЗАО «Альтаир» согласилось произвести уступку ООО «Нептун» прав арендатора по этому договору при условии уплаты ему 1,5 млн руб. Эти деньги ЗАО «Альтаир» обещало потратить помимо прочего на получение согласия других арендаторов в договоре аренды земельного участка на внесение в него изменений, связанных с заменой ЗАО «Альтаир» на ООО «Нептун» в качестве одного из лиц на стороне арендатора.

Задача 3. В 2007 г. Сычев заключил с Белкиной договор купли-продажи трехкомнатной квартиры. На момент заключения договора в квартире помимо самого Сычева проживали его мать, бывшая супруга и дочь 2001 г. рождения, а также гражданка Сухаревская, вдова Плотникова — покойного дяди Сычева. Последняя в силу завещательного отказа, включенного в завещание Плотникова, была вправе пожизненно проживать в самой большой комнате в квартире Сычева, унаследовавшего все имущество своего дяди. На момент заключения договора Белкина не знала о существовании этого завещательного отказа.

Одновременно с подписанием договора купли-продажи Белкина, которой Сычев внушал доверие, подписала также акт приема-передачи квартиры, в котором содержалась запись о том, что квартира передана покупателю в надлежащем состоянии.

Однако получив после государственной регистрации права собственности на квартиру ключи от нее и войдя туда, Белкина обнаружила, что в ней отсутствуют раковина, душевая кабина и унитаз в санузле, которые до этого находились на своих местах, а также встроенная кухня и стиральная машина.

Через месяц после государственной регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности на квартиру к Белкиной был снесен особняк, находившийся непосредственно напротив окон купленной квартиры. Деревья, окружавшие особняк, были вырублены и на его месте началось строительство четырех 35-этажных домов.

Белкина, выбравшая эту квартиру исключительно из-за «тихого и зеленого» двора в центре, была этим сильно возмущена.

Более того, в скором времени к ней в квартиру пришла Сухаревская, которая, ссылаясь на завещательный отказ своего мужа Плотникова, сообщила, что она имеет право пожизненно проживать в купленной Белкиной квартире и непременно воспользуется этим правом, так как ей неудобно жить в комнате в коммунальной квартире на отдаленной окраине,

которая досталась ей от ее мамы по наследству и в которой она зарегистрирована в качестве постоянно проживающей.

Узнав это, Белкина по совету адвокатов обратилась в суд с требованием о расторжении договора в связи с существенным нарушением его условий продавцом. В иске она указывала на то, что квартира существенно не соответствует требованиям к ее качеству.

Во-первых, в квартире на момент ее фактической передачи отсутствовали элементы, позволяющие использовать ее по назначению (раковина, душевая кабина, унитаз, встроенная кухня, плита, стиральная машина).

Во-вторых, квартира в результате начатых в непосредственной близости от нее строительных работ потеряла 30% стоимости, что подтверждалось заключением оценщиков, и не могла использоваться для проживания «в тихом районе», хотя именно в этих целях она и приобреталась, о чем был осведомлен продавец из бесед с Белкиной и ее риелтором. В особенности Белкина обращала внимание суда на тот факт, что Сычев входил в инициативную группу жильцов, которая в течение года пыталась воспрепятствовать будущему строительству на месте подлежащего сносу особняка и, таким образом, прекрасно знал о грядущем строительстве.

В-третьих, квартира не может использоваться по назначению в связи с правом Сухаревской на пожизненное проживание в ней.

Истица просила суд взыскать с Сычева убытки, вызванные существенным нарушением договора с его стороны.

Сычев иск не признал.

Сухаревская, привлеченная к участию в деле в качестве третьего лица, заявила, что договор купли-продажи является ничтожным, так как:

—в нем не содержится указание на ее право пожизненного проживания в квартире;

—орган опеки и попечительства не давал согласия на отчуждение квартиры, несмотря на проживание там несовершеннолетней дочери Сычева;

—квартира не могла продаваться без согласия бывшей жены Сычева, так как на момент ее приватизации в 1995 г. брак между супругами Сычевыми не был расторгнут, а потому, несмотря на отказ Сычевой от права на приватизацию квартиры в пользу ее мужа, квартира поступила в их общую совместную собственность.

Задача 4. 12 марта 2007 г. Семкин и Каташин заключили договор купли-продажи квартиры. Заключая договор, они устно в присутствии риелтора договорились о том, что на следующий день в 10 часов они встретятся у дверей органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с сделок с ним, с тем чтобы осуществить подачу документов, необходимых для государственной регистрации.

Однако, явившись на следующий день в оговоренное место, Каташин (покупатель) так и не встретил там продавца или его представителя. Каташин неоднократно звонил Семкину по телефону. Семкин сначала отвечал, что он болен и сможет подать документы только через неделю, потом — что у него

захворал дядя в Мурманске и ему надо срочно к нему съездить, а в дальнейшем не подходил к телефону.

До 14 мая 2007 г. Семкин так и не подал документы, необходимые для государственной регистрации сделки и перехода права собственности, в орган, осуществляющий такую регистрацию.

В связи с этим Каташин обратился в суд с иском об обязании продавца: —подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о государственной регистрации договора купли-продажи квартиры, заявление о регистрации перехода права собственности к продавцу, а также иные документы, необходимые для регистрации сделки и перехода права, а также —передать квартиру покупателю с подписанием акта приема-передачи (в связи с тем, что без этого акта регистрация не может быть осуществлена).

Возражая против иска, Семкин утверждал, что в период, пока он по разным причинам не мог подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию, документы, необходимые для такой регистрации, рыночная цена его квартиры резко выросла (на 10%), чего ни он, ни его риелтор не могли предвидеть на момент подписания договора. Семкин доказал, что цены на другие квартиры в этот период также неожиданно выросли, а потому суммы, которую он выручил бы от продажи квартиры Каташину, не хватило бы ему на приобретение «альтернативной» квартиры в другом районе (поближе к пожилой маме), куда он собирался переехать. Исходя из этого он заявил встречный иск к Каташину о расторжении договора купли-продажи в связи с существенно изменившимися условиями. Как подчеркивал Семкин, при расторжении договора у него не будет никаких долгов перед покупателем, поскольку покупная цена за квартиру еще не была уплачена (согласно условиям договора она подлежала уплате в течение трех дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к покупателю).

Задача 5. Иванов и Реденбург заключили договор купли-продажи машиноместа в подземном многоярусном гараже и подали в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о регистрации перехода права к покупателю, приложив к нему в числе прочих документов свидетельство о регистрации права собственности продавца (Иванова) на ма-шиноместо, выданное БТИ в 1996 г.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отказал в регистрации права собственности на машиноместо в подземном многоярусном гараже по следующим причинам:

—право собственности отчуждателя на машиноместо не было зарегистрировано в ЕГРП;

—машиноместо не является объектом недвижимого имущества, в связи с чем регистрация права собственности в порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в отношении

этого объекта не допускается законом.

Задача 6. По договору купли-продажи предприятия ЗАО «Омега» приобрело у ООО «Шуле» действующее лакокрасочное предприятие — имущественный комплекс, в состав которого, в частности, входили три товарных знака, нежилые здания, технологическое оборудование, имущественные права и обязанности. На момент продажи предприятия была проведена полная инвентаризация предприятия, были составлены бухгалтерский баланс, а также заключение авторитетного аудитора о составе и стоимости предприятия и перечень всех обязательств, включенных в состав предприятия. Покупная цена предприятия была полностью уплачена покупателем, а договор купли-продажи и переход прав на предприятие к покупателю зарегистрированы в ЕГРП.

Через шесть месяцев после покупки предприятия несколько граждан-потребителей предъявили к ЗАО «Омега», ООО «Шуле», а также к розничным продавцам лакокрасочной продукции иски о возмещении вреда здоровью, причиненного в результате некачественности приобретенных ими красок. При рассмотрении этих исков суды установили, что в некоторых популярных красках, выпускавшихся предприятием в период, когда оно принадлежало ООО «Шуле», содержались вредные для здоровья (в том числе аллергенные) вещества, концентрация которых в несколько раз превышала допустимую норму. Суды отказали в исках к ЗАО «Омега» и удовлетворили исковые требования, предъявленные к ООО «Шуле» и розничным продавцам.

Между тем информация о некачественности красок, продававшихся под принадлежащим ЗАО «Омега» и широко известным товарным знаком, получила огласку в печати и на телевидении. В результате число розничных продаж красок резко (в 3,5 раза) сократилось. Ряд крупных оптовых покупателей отказались от заключения договоров поставки краски на новые сроки.

Пытаясь восстановить прежний уровень продаж, ЗАО «Омега» потратило значительные средства на рекламно-разъяснительную кампанию, доказывающую, что после покупки предприятие улучшило качество краски и устранило возможность причинения вреда здоровью потребителей. Поскольку, несмотря на затраченные усилия, полностью восстановить прежнее положение с реализацией краски не удалось, ЗАО «Омега» зарегистрировало новый товарный знак и развернуло дорогостоящую кампанию по продвижению его на рынке.

Через восемь месяцев после покупки предприятия была прекращена правовая охрана одного из товарных знаков, приобретенных ЗАО «Омега» в составе предприятия. Это произошло на основании решения федерального органа исполнительной власти по интеллектуальной собственности о досрочном прекращении правовой охраны товарного знака в связи с тем, что он превратился в обозначение, вошедшее во всеобщее употребление как обозначение товаров определенного вида.

В этот же период несколько особо ценных работников предприятия, обеспечивающих его производственную и торгово-закупочную деятельность, которые ранее являлись работниками ООО «Шуле», уволились из ЗАО «Омега» и устроились на работу в учрежденное ООО «Шуле» ЗАО «Перуччи». Последнее, используя огромный опыт этих сотрудников, а также личные и деловые связи руководства ООО «Шуле», занялось созданием лакокрасочного производства и начало активно вести переговоры о будущих поставках продукции с лицами, которые до сей поры являлись крупными оптовыми покупателями продукции ЗАО «Омега».

Узнав об этом, ЗАО «Омега» обратилось в суд с иском к ООО «Шуле» и ЗАО «Перуччи». Истец утверждал, что ООО «Шуле» существенно нарушило договор купли-продажи предприятия.

Во-первых, переданное покупателю предприятие оказалось некачественным. В результате действий ООО «Шуле» деловая репутация предприятия оказалась гораздо более низкой, чем предполагалось на момент его продажи, в результате чего один из его товарных знаков значительно обесценился, а потенциальные покупатели отказались от покупки продукции предприятия.

При этом другой товарный знак, цена которого в составе общей цены предприятия была достаточно высока, вообще лишился правовой защиты. Таким образом, качество предприятия значительно ухудшилось в течение гарантийного срока, установленного законом, и по причинам, не связанным с деятельностью покупателя, за что продавец должен нести ответственность.

Во-вторых, согласно условиям договора купли-продажи предприятия ООО «Шуле» обязано было в течение пяти лет с момента его заключения ни самостоятельно, ни через своих аффилированных лиц не осуществлять деятельность по производству и продаже лакокрасочной продукции на территории РФ.

Истец просил суд взыскать с ООО «Шуле» убытки, вызванные сокращением продаж, которое произошло в связи с появлением информации о некачественности производимых ООО «Шуле» красок (включая расходы на проведение рекламных кампаний по восстановлению репутации предприятия и продвижению на рынок нового товарного знака). Помимо того ЗАО «Омега» потребовало уменьшить на 30% стоимость приобретенного предприятия с возвратом ему соответствующей уплаченной части покупной цены, а также запретить ООО «Шуле» и ЗАО «Перуччи» осуществлять деятельность по производству и продаже лако-красочной продукции на территории РФ.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Задание 1. Разработайте проект договора купли-продажи земельного участка, на котором расположено здание, принадлежащее на праве собственности собственнику земельного участка, а также проект договора купли-продажи предприятия.

Задание 2. Письменно перечислите лиц, сохраняющих право на пользование жилым помещением после его продажи.

Критерии оценки

Отлично: Студент имеет достаточные знания по вопросам темы. Усвоил основные понятия и термины. Изучил отдельные общетеоретические аспекты раздела. Обладает знаниями его основных положений, включающих основные и специальные принципы и правовые основы. Может выделить особенности, а также специфику сформированных и действующих в ней правоотношений. Правильно ориентируется и применяет положения основных международных актов, включающихся в систему международного гуманитарного права, регулирующего указанные обстоятельства, факты. Все задачи решены правильно, ответы аргументированы.

Хорошо: По итогам решения практических задач ориентируется и применяет положения международных актов, включающихся в систему международного гуманитарного права, регулирующего указанные виды отношений. Ответил на задачи в целом правильно, но не полно. Ответы даны в соответствии с положениями международных актов, аргументированы, но имеются отдельные неточности в ответах.

Удовлетворительно: Правильно решены более половины задач, однако ответы на некоторые из них не точны и не в полной мере отражают суть проблемы. Студент не имеет достаточных знаний по вопросам раздела курса. Не достаточно усвоил основные понятия и термины, а также с трудом определяет применение соответствующих международных актов, регулирующих указанные в задачах международные ситуации.

Неудовлетворительно: Практические задачи выполнил недостаточно полно или не качественно, не смог определить суть вопроса, а также не определил правильное направление, по решению указанной в задании проблемы. Не смог найти соответствующий международный акт, регулирующих указанный вид обстоятельства, факта. Более половины задач решены неправильно.

Тестирование

1. res immobiles -

- а) «недвижимые вещи»
- б) «движимые вещи»
- в) «земельный участок»
- г) «недвижимый земельный участок»

2. Владение домом, зданием или сооружением на чужом земельном участке

- а) суперфиции
- б) рес иммобилес
- в) юс гентиум
- г) пакта сант серванда

2. Правовой статус недвижимых вещей в Древнем Риме эволюционировал

- а) с развитием экономических отношений
- б) с развитием политических отношений
- в) вследствие уменьшения войн
- г) верные ответы а и б

3. Ager -

- а) недвижимость
- б) участок
- в) объект собственности
- г) земля

4. Правовая форма землепользования имела основное распространение в древнейшем римском праве и свое значение в основном утратила уже к появлению Закона XII таблиц

- а) Superficies
- б) Praedia Italia
- в) Ager gentilicius
- г) такой формы нет

5. Сервитут - это

- а) ограниченное право пользования чужой вещью в земельных отношениях
- б) право полного пользования чужой вещью в земельных отношениях
- в) ограниченное право пользования государственной землей
- г) ограниченное право пользования с обязательной уплатой аренной платы

6. Среди первых сервитутов, упомянутых в Законах XII таблиц, встречаются:

- а) Iter - право прохода и проезда верхом по соседскому земельному участку
- б) Actus - право прогона скота и проезда в повозках по земельному участку
- в) верные ответы а и б
- г) нет правильного ответа, так как в Законах XII таблиц не говорилось о сервитутах

7. Деление вещей на движимые и недвижимые в римском праве

- а) имело относительно небольшое значение
- б) не имело особого значения
- в) оба ответа верны
- г) обе позиции ошибочны, так как понятие недвижимости было только на стадии развития

8. Что означает правило superficies solo cedit

- а) фраза звучит иначе
- б) сделанное над поверхностью следует за поверхностью и принадлежит собственнику земельного участка на праве «сервитута»
- в) сделанное над поверхностью следует за поверхностью и принадлежит собственнику земельного участка на праве аренды
- г) сделанное над поверхностью следует за поверхностью и принадлежит собственнику земельного участка

9. Земельные сервитуты в римском праве принято классифицировать на

- а) сельские и городские сервитуты
- б) сельские, городские и аграрные сервитуты
- в) сельские и общинные сервитуты
- г) городские, общинные, сельские и семейные

10. res mobiles

- а) «недвижимые вещи»
- б) «движимые вещи»
- в) «земельный участок»
- г) «недвижимый земельный участок»

11. Землевладение, занимающее большую площадь

- а) суперфиции
- б) латифундии
- в) пакта сант серванда
- г) ресиммобилес

12. Систематизированные своды сведений о местоположении, целевом назначении, экономических характеристиках и правовом положении земельных участков

- а) земельные писцовые книги
- б) земельные кадастры
- в) земельные книги
- г) актовые земельные книги

13. В древнейшем римском обществе земля находилась

- а) в ведении Сената
- б) в ведении государства
- в) в ведении семьи
- г) в ведении общины

14. Ager occupatorius –

- а) государственные земельные участки, имеющие естественные природные границы
- б) государственные земельные участки не имеющие природных границ
- в) частные земельные участки, имеющие естественные природные границы
- г) государственные земельные участки, имеющие искусственные природные границы

15. Передача в частную собственность одинаковых (имеющих квадратную форму) земельных участков государственной земли

- а) Ager stipendiarius
- б) Superficies
- в) Adsignatio
- г) Ager privates

16. Строительство жилья, использование жилых помещений для проживания – о каком виде сервитута говорится?

- а) сельский сервитут
- б) городской сервитут
- в) жилой сервитут
- г) сельско-городской сервитут

17. Римскому праву земельные кадастры

- а) не были известны, так как римское право не распространяло понятие недвижимого имущества на землю
- б) были известны, так как были отражены в Законах XII таблиц
- в) были известны, но лишь в примитивной форме
- г) не были известны

18. Кадастровая книга (Domesday book) появилась в Англии в

- а) в конце XI века
- б) в начале XI века
- в) в конце IX века
- г) в начале X века

19. Трактовка понятия недвижимости в семье континентального права и в семье общего (прецедентного) права

- а) для семьи общего (прецедентного) права не характерно деление вещей на движимые и недвижимые
- б) совершенно одинакова, так как недвижимость это материальный объект
- в) имеет острые противоречия
- г) имеет определенные особенности

20. Российское гражданское законодательство в отношении недвижимости оперирует понятиями -

- а) «недвижимость», «недвижимая вещь», «недвижимое имущество»
- б) «недвижимость» и «недвижимая вещь»
- в) «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество»
- г) «недвижимость», «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «имущественный комплекс»

21. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты – это

- а) недвижимость в силу природы
- б) недвижимость в силу закона
- в) недвижимость согласно латинскому нотариату
- г) нет верного ответа

22. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат:

- а) нотариальному удостоверению и государственной регистрации в едином государственном реестре
- б) только государственной регистрации в едином государственном реестре без всякого нотариального удостоверения
- в) государственной регистрации в едином государственном реестре
- г) можно выбрать по усмотрению сторон либо нотариальное удостоверение, либо государственная регистрация в едином государственном реестре

23. К сущностным признакам недвижимого имущества, можно отнести –

а) недвижимое имущество всегда является индивидуально-определенным имуществом; недвижимость по общему правилу является материальным объектом, вещью

б) для объектов недвижимости характерна неразрывная связь с землей; стационарность, непеременяемость, прикрепленность к одному месту

в) нет верных ответов, так как это не признаки

г) верные ответы а и б

24. Предприятием как объектом прав признается

а) имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности

б) имущественный комплекс, используемый для осуществления любой незапрещенной законом деятельности

в) имущественный предпринимательский комплекс

г) имущественный комплекс, используемый для осуществления производственной деятельности

25. По характеру и целям использования в гражданском обороте недвижимые вещи можно классифицировать на:

а) недвижимость, изъятая из гражданского оборота;

б) недвижимость, ограниченно используемая в гражданском обороте;

в) недвижимость, используемая для жилья;

г) все вышеперечисленное

26. Действующее российское гражданское законодательство оперирует следующими категориями:

а) "недвижимость"

б) "недвижимая вещь"

в) "недвижимое имущество"

г) все вышеперечисленное

27. Современное понятие недвижимости, сформулированное в

а) Гражданском кодексе Российской Федерации

б) Градостроительном кодексе Российской Федерации

в) Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации

г) нет правильного ответа

28. Что отнесено к объектам, перемещение которых принципиально возможно, хотя и с причинением несоразмерного ущерба их назначению?

а) леса

б) насаждения

в) здания, сооружения

г) все вышеперечисленное

29. Публично-правовая собственность включает в себя:

а) объекты, находящиеся в федеральной собственности; объекты, находящиеся в собственности субъектов федерации; объекты, находящиеся в муниципальной собственности

б) объекты, находящиеся в смешанной формы собственности, то есть находящиеся в совместной собственности различных субъектов гражданского права - частных, публично-правовых

в) нет верных ответов

г) верные ответы а и б

30. Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве _____, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

а) хозяйственного ведения

б) хозяйственного ведения и оперативного управления

в) оперативного управления

г) собственности

31. Недвижимость, используемая для жилья; недвижимость, используемая в предпринимательских целях; недвижимость, используемая в сельскохозяйственных целях; недвижимость, используемая для общественно-значимых целей; и прочее – это классификация

а) по характеру и целям использования в гражданском обороте

б) по физическому статусу

в) по происхождению

г) нет верной классификации

32. Нынешнее упрощенное официальное название Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

а) Регпалата

б) Росреестр

в) Росрегистрация

г) Росрегпалата

33. Под материальной недвижимой собственностью понимаются земельные участки, угодья, продукты почвенного слоя, то есть такое имущество, которое прикреплено к земле и прочно с ней связано –

а) real property

б) compascua

в) inaedificatio

г) real estate

34. Сделки по отчуждению недвижимого имущества, влекущие переход права собственности – что лишнее?

а) договор продажи недвижимости

б) договор строительного подряда

в) договор залога недвижимости (ипотеки)

г) договор участия в долевом строительстве

35. Сделки без отчуждения недвижимого имущества, которые не влекут перехода права собственности – что лишнее?

а) договор аренды и субаренды зданий и сооружений

б) договор аренды транспортного средства с экипажем

в) договор ренты с передачей недвижимости под выплату ренты

г) договор найма жилого помещения

36. Сделки с недвижимым имуществом, которые совершаются физическими лицами, имеют особенности в виде -

а) сделок заключаемых малолетними и несовершеннолетними

б) сделок заключаемых лицами, признанными недееспособными или ограниченно дееспособными

в) сделки с объектами недвижимости, находящимися в общей совместной собственности супругов или членов крестьянского (фермерского) хозяйства)

г) все вышеперечисленное

37. ЕГРП – это

а) единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

б) единый государственный реестр публичных прав на недвижимое имущество и сделок с ним

в) единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и кадастра

г) единый городской реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

38. Сделка с недвижимостью подлежит государственной регистрации

а) только в случаях, установленных законом

б) во всех случаях

в) во всех случаях с обязательным нотариальным удостоверением

г) только в случаях, установленных указами Президента и Правительства

39. *lex specialis derogat generali*

а) специальный закон отменяет действие общего закона

б) общий закон отменяет действие специального закона

в) специальный закон отменяет действие международного закона

г) специальный закон отменяет действие любого закона

40. Среди кодифицированных законодательных актов, регулирующих статус и оборот недвижимых вещей, необходимо назвать:

а) Жилищный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Воздушный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ

б) Кодекс торгового мореплавания РФ, Кодекс внутреннего водного транспорта

в) Гражданский процессуальный кодекс и Арбитражный процессуальный кодекс

г) верные ответы а и б

41. Сделка с недвижимым имуществом может быть квалифицирована как предпринимательская при условии

а) ее участники (один из участников) являются индивидуальными предпринимателями

б) ее участники (или один из участников) преследуют цель извлечения прибыли путем совершения такой сделки

в) ее участники (один из участников) являются коммерческими организациями

г) все вышеперечисленное

42. Межу коммерческими организациями дарение

- а) не запрещено
- б) запрещено
- в) разрешено с оговорками Гражданского кодекса РФ
- г) разрешено

43. В соответствии со ст. 132 ГК РФ предприятие рассматривается как единый объект гражданских прав хотя при этом включает разнородное имущество: – что лишнее?

- а) вещи
- б) права требования
- в) долги, исключительные права
- г) нет лишнего

44. Деление имущества на движимое и недвижимое упразднил –

- а) Основы гражданского законодательства 1961 г.
- б) Гражданский кодекс РСФСР 1936 г.
- в) Гражданский кодекс РСФСР 1922 г.
- г) Гражданский кодекс РСФСР 1964 г.

45. Особенная часть Гражданского кодекса регламентирует правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости, а именно:

- а) продажи недвижимости (ст. 549-558 ГК РФ), продажи предприятия (ст. 559-566 ГК РФ)
- б) аренды зданий и сооружений (ст. 650-655 ГК РФ), аренды предприятий (ст. 671-688 ГК РФ)
- в) наем жилого помещения (ст. 671-688 ГК РФ)
- г) все вышеперечисленное

46. К источникам правового регулирования права недвижимости следует отнести:

- а) Гражданский процессуальный кодекс РФ
- б) Арбитражный процессуальный кодекс РФ
- в) верные ответы а и б
- г) нет правильного ответа

47. Под объектом гражданских прав понимаются

- а) материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения
- б) материальные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения
- в) духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения
- г) материальные, духовные и физические блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения

48. Земельный участок –

- а) это часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом
- б) это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным

государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка

в) это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка и возле него

г) это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом (но это не обязательно), а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка

49. К числу объектов поземельной недвижимости относятся:

а) участки недр

б) части участков недр

в) обособленные водные объекты

г) все вышеперечисленное

50. Недвижимые вещи, которые созданы в процессе деятельности человека

а) производные объекты

б) строительные объекты

в) основные объекты

г) неприродные объекты

51. Понятия "здание" и "сооружение" российское законодательство

а) полностью раскрывает

б) отчасти раскрывает

в) не раскрывает

г) четко разграничивает

52. Сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы и черты водного режима –

а) водные объект

б) водная недвижимость

в) водные ресурс

г) водные предмет

53. Объект лесных правоотношений –

а) сложный объект

б) простой объект

в) стандартный объект

г) нет такого объекта

54. Предприятие рассматривается как единый объект гражданских прав, хотя при этом включает разнородное имущество, а именно:

а) вещи, права требования

б) долги

в) исключительные права

г) все вышеперечисленное

55. Как правило под сооружениями понимаются

а) строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения некоторых функций

б) инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения некоторых функций

в) вещи, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения некоторых функций

г) нет правильного определения

56. Предметом государственной регистрации, согласно действующему законодательству, могут быть объекты следующих групп:

а) права на недвижимость

б) сделки с недвижимым имуществом

в) обременения (ограничения) прав на недвижимость

г) все вышеперечисленное

57. Действительность права и сделки с недвижимостью обуславливаются не только волеизъявлением сторон по поводу объекта недвижимости, оформленным в виде договора, но и _____

а) актом признания и подтверждения со стороны должностного лица

б) актом признания и подтверждения со стороны государства в лице уполномоченных органов

в) актом признания и подтверждения со стороны уполномоченных органов местного самоуправления

г) нет правильного определения

58. Сделка, не прошедшая процедуру государственной регистрации в тех случаях, которые установлены законом, является:

а) кабальной

б) оспоримой

в) ничтожной

г) мнимой

59. Какое значение имеет регистрация по отношению к сделке?

а) первичное значение

б) вторичное значение

в) равнозначное

г) никак не соотносится

60. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), ранее носила название

а) Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

б) Федеральная государственная регистрационная служба (Росгосрегистрация)

в) Федеральная регистрационная и кадастровая служба (Росрегистрация)

г) Федеральная государственная регистрационная и кадастровая служба (Росгосрегистрация)

61. В рамках своих полномочий Росреестр:

- а) ведёт Государственный кадастр недвижимости; ведёт Государственный каталог географических названий
- б) осуществляет контроль за проведением землеустройства; проводит экспертизу землеустроительной документации
- в) осуществляет ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства
- г) все вышеперечисленное

62. Перечень оснований для государственной регистрации прав устанавливает

- а) Закон о госрегистрации прав на недвижимость и Гражданский кодекс
- б) Гражданский кодекс
- в) Закон о госрегистрации прав на недвижимость
- г) Методические рекомендации регистраторов России

63. Государственная регистрация прав может быть приостановлена

- а) не более чем на три месяца
- б) более чем на три месяца
- в) не более чем на два месяца
- г) более чем на четыре месяца

64. Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок

- а) не более месяца
- б) два месяца
- в) три месяца
- г) две недели

65. В дореволюционном российском праве договоры купли-продажи недвижимости рассматривались как весьма сложные для сторон, поскольку требовали

- а) государственного веления
- б) разрешение губернатора
- в) крепостной формы
- г) вотчинной формы

66. Переход вещного (вотчинного) права в дореволюционной России осуществлялся в момент утверждения нотариального акта

- а) нотариусом
- б) старшим нотариусом
- в) первым нотариусом
- г) губернатором

67. С точки зрения классических гражданско-правовых характеристик договор продажи недвижимого имущества является:

- а) консенсуальным, возмездным и взаимным
- б) реальным, возмездным и взаимным
- в) возмездным и взаимным
- г) консенсуальным и возмездным

68. К существенным условиям договора продажи недвижимости относятся:

- а) условие о предмете договора, условие о цене и качестве отчуждаемого объекта недвижимости
- б) условие о предмете договора, условие о цене и полноте отчуждаемого объекта недвижимости
- в) условие о предмете договора и условие о цене отчуждаемого объекта недвижимости
- г) условие о предмете договора

69. При отсутствии в договоре условия о цене недвижимости, согласованного сторонами в письменной форме, договор о ее продаже считается

- а) условно заключенным
- б) цена не является существенным условием, поэтому договор считается заключенным
- в) незаключенным
- г) нет правильного ответа

70. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет

- а) оспоримость
- б) расторжение договора
- в) недействительность
- г) нет правильного ответа

71. Договор продажи недвижимости

- а) не требует нотариального удостоверения
- б) требует нотариального удостоверения
- в) требует нотариального удостоверения от каждой стороны
- г) нет правильного ответа

72. В соответствии ГК РФ при заключении договора купли-продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на эту недвижимость передаются права

- а) на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью
- б) на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования
- в) на ту часть земельного участка, которая необходима для ее использования
- г) весь земельный участок имеющий отношение к недвижимости

73. Принцип единой судьбы земельного участка и находящейся на нем недвижимости провозглашен в _____

- а) Земельном кодексе РФ
- б) Градостроительном кодексе РФ
- в) Гражданском кодексе РФ
- г) Законе о государственной регистрации

74. Договор аренды зданий или сооружений является

- а) консенсуальным, возмездным, двустороннеобязывающим
- б) консенсуальным и возмездным
- в) консенсуальным и двустороннеобязывающим
- г) реальным, возмездным, двустороннеобязывающим

75. Существенными условиями договора аренды зданий и сооружений являются:

- а) условие о предмете договора, условие о размере арендной платы и качестве передаваемого объекта недвижимости
- б) условия о предмете и о размере арендной платы
- в) условие о предмете договора, условие о размере арендной платы и полноте передаваемого объекта недвижимости
- г) условие о предмете договора

76. В судебно-арбитражной практике сформулированы определенные правила в отношении тех договоров аренды зданий и сооружений, которые не подлежат государственной регистрации. К числу таких договоров относятся:

- а) заключенные на неопределенный срок
- б) заключенные на срок менее одного года и продленные на тот же срок
- в) заключенные на срок менее одного года и продленные на неопределенный срок
- г) все вышеперечисленное

77. При заключении договора аренды здания или сооружения, в котором отсутствует условие о цене (размере арендной платы), не могут быть применены правила определения цены, которая при сравнимых обстоятельствах взимается за аналогичные товары – где закреплен это правило?

- а) Земельном кодексе РФ
- б) Градостроительном кодексе РФ
- в) Гражданском кодексе РФ
- г) Законе о государственной регистрации

78. Договор аренды (недвижимости) по общему правилу

- а) не требует нотариального удостоверения
- б) требует нотариального удостоверения
- в) требует нотариального удостоверения от каждой стороны
- г) нет правильного ответа

79. Договор аренды (недвижимости) по общему правилу

- а) не требует государственной регистрации
- б) требует государственной регистрации
- в) требует нотариального удостоверения, а после государственной регистрации
- г) нет правильного ответа

80. Несоблюдение формы договора аренды недвижимости влечет

- а) оспоримость
- б) расторжение договора
- в) недействительность
- г) нет правильного ответа

81. При отсутствии в договоре условия об арендной плате, согласованного сторонами в письменной форме, договор считается

- а) условно заключенным

б) арендная плата не является существенным условием, поэтому договор считается заключенным

в) незаключенным

г) нет правильного ответа

82. Здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду

а) с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом РФ, федеральными законами

б) с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами

в) с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, федеральными законами

г) нет правильного ответа

83. Гражданское законодательство устанавливает специальные правила совершения сделок с предприятиями только в случаях:

а) при продаже предприятия и при аренде предприятия

б) при залоге (ипотеке) предприятия и при доверительном управлении предприятием

в) правильные ответы а и б

г) нет правильного ответа

84. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая:

а) земельные участки, здания, сооружения

б) оборудование, инвентарь, сырье, продукцию

в) права требования, долги

г) все вышеперечисленное

85. В соответствии со ст. 132 ГК РФ предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый

а) для осуществления предпринимательской деятельности

б) для осуществления некоммерческой деятельности

в) для осуществления производственной деятельности

г) для осуществления торгово-промышленной деятельности

86. С точки зрения основных юридических характеристик договор продажи предприятия является

а) консенсуальным, возмездным и взаимным

б) реальным, возмездным и взаимным

в) возмездным и взаимным

г) консенсуальным и возмездным

87. К существенным условиям договора продажи предприятия относятся:

а) условие о предмете договора, условие о цене и качестве

б) условие о предмете договора, условие о цене и полноте

в) условие о предмете договора и условие о цене

г) условие о предмете договора

88. Договор продажи предприятия

- а) не требует государственной регистрации
- б) требует государственной регистрации
- в) требует нотариального удостоверения, а после государственной регистрации
- г) нет правильного ответа

89. Договор аренды предприятия

- а) не требует государственной регистрации
- б) требует государственной регистрации
- в) требует нотариального удостоверения, а после государственной регистрации
- г) нет правильного ответа

90. Договор аренды предприятия

- а) не подлежит государственной регистрации, если он заключен на неопределенный срок
- б) не подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок менее одного года
- в) не подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок менее одного года и продлен на неопределенный срок
- г) подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключается

91. Определение цены по договору продажи предприятия происходит на основании

- а) договоренности
- б) инвентаризации
- в) рыночных цен
- г) исходя из практики

92. В российском праве институт ипотеки регулируется

- а) Гражданским кодексом Российской Федерации
- б) Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- в) правильные ответы а и б
- г) нет правильного ответа

93. Договор залога (ипотеки) по общему правилу

- а) не требует нотариального удостоверения
- б) требует нотариального удостоверения
- в) требует нотариального удостоверения от каждой стороны
- г) нет правильного ответа

94. Договор залога (ипотеки)

- а) не требует государственной регистрации
- б) требует государственной регистрации
- в) требует нотариального удостоверения, а после государственной регистрации
- г) нет правильного ответа

95. Залог как институт обязательственного права был сформулирован

- а) в ГК РСФСР 1964 г.

б) в ГК РФ 1994 г.

в) правильные ответы а и б

г) нет правильного ответа

96. Договор залога недвижимого имущества, согласно которому обязательство по возврату кредита состоит в осуществлении равновеликих периодических платежей в счет погашения основной суммы долга, а также процентных выплат - это

а) постоянная ипотека

б) «пружинная» ипотека

в) временная ипотека

г) ипотека ролловерная

97. Договор ипотечного кредитования, который предусматривает, что срок кредита делится на равные временные отрезки (как правило 3 месяца или 6 месяцев) и для каждого из этих отрезков устанавливается своя процентная ставка (то есть плавающая процентная ставка) в зависимости от той конъюнктуры, которая складывается на рынке – это

а) постоянная ипотека

б) «пружинная» ипотека

в) временная ипотека

г) ипотека ролловерная

98. Современное российское законодательство устанавливает два вида ипотеки –

а) ипотека в силу закона и ипотека в силу договора

б) ипотека в силу приказа и ипотека в силу договора

в) ипотека в силу закона и ипотека в силу приказа

г) ипотека в силу закона и ипотека в силу социального договора

99. Среди групп имущественных объектов, выступающих предметами по договору об ипотеке, можно выделить следующие группы недвижимого имущества:

а) недвижимые вещи

б) незавершенные строительством недвижимые вещи

в) права арендатора по договору аренды недвижимого имущества

г) все вышеперечисленное

100. Закон об ипотеке возродил известный в _____ институт закладной

а) дореволюционном российском ипотечном праве

б) советском российском ипотечном праве

в) правильные ответы а и б

г) нет правильного ответа

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при выполнении тестов:

Оценка	Показатели*
Отлично	85-100%

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Хорошо	65-84%
Удовлетворительно	51-64%
Неудовлетворительно	менее 50%

* - % выполненных заданий от общего количества заданий в тесте.
Показатели зависят от уровня сложности тестовых заданий.