



Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Дворникова Татьяна Александровна
Должность: врио проректора по учебной работе
Дата подписания: 28.02.2026 09:01:17
Уникальный программный ключ:
81e4612224154ba92346993825fd4bfa9a28f49d

Приложение 1: к рабочей программе дисциплины:

**Б1.В.11 «Правовое регулирование предпринимательской
деятельности в сфере недвижимости»**

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ по дисциплине:

**Б1.В.11 «Правовое регулирование предпринимательской
деятельности в сфере недвижимости»**

по направлению подготовки: **40.04.01 Юриспруденция**

Москва 2024



Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) включает:

- перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования;
- описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования;
- описание шкал оценивания;
- критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенций.

1. Перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования

Рабочая программа дисциплины (модуля) определяет перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
УК-3	Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели	УК-3.3. Разрешает конфликты и регулирует психологический климат в команде	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Основные понятия рынка недвижимости и их соотношение с юридическими понятиями А1 Основные принципы правового регулирования рынка недвижимого имущества и основные направления государственной политики в сфере правового статуса недвижимого имущества Основные требования к структурированию сделок в



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
				сфере недвижимости А1
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Умеет пользоваться справочно-правовыми системами (СПС) и базами данных органов государственной власти для анализа ситуации с практической и с юридической точки зрения В1 Разрабатывать стратегию поведения представляемых им лиц контрагентами, органами государственной власти и местного самоуправления с учетом правовых позиций работодателя, действующего законодательства и практики его применения В2 Предсказывать развитие правового регулирования на уровне государства и реакцию суда (иного правоприменительного органа) на те или иные юридические факты А2
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками сбора и обработки информации, имеющей значения для реализации правовых норм С1 Навыками правового анализа практических ситуаций и документов с точки зрения правовой составляющей и правовых последствий С 2
ПК-7	Способен консультировать по вопросам разрешения	ПК-7.1. Готовит консультации в устной и письменной форме по	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Определение недвижимого



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
	споров в сфере недвижимости; подготовки кадастровой документации; составления градостроительной документации	вопросам совершения сделок с недвижимостью		имущества, юридически последствия характеристики того или иного объекта в качестве объекта недвижимости. А1 Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней А2 Содержание норм гражданского, жилищного, семейного, наследственного законодательства регулирующих распоряжение недвижимым имуществом А3
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Составлять договоры опосредующие распоряжение недвижимостью В1 Составлять заявления в органы государственной власти о государственной регистрации, постановке на учет недвижимого имущества В2
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками сбора и обработки информации, для целей оборота недвижимости С1 Навыками правового анализа практических ситуаций и документов в сфере оборота недвижимости с точки зрения правовой составляющей и правовых последствий С 2
ПК-8	Способен принимать оптимальные управленческие решения	ПК-8.1. Имеет представление о понятии и видах нормативно-правовых актов для	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Юридическое содержание основных понятий используемых в практике



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
		принятия оптимальных управленческих решений в профессиональной деятельности		коммерческой деятельности А1 Иерархию инструментов правового и внеправового регулирования отношений участков коммерческого оборота А2 Методы толкования норм законодательства и договоров А3
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Составлять юридически значимые документы В1 Разрабатывать тактику ведения переписки и переговоров с контрагентами, органами государственной власти и местного самоуправления с учетом правовых позиций работодателя, действующего законодательства и практики его применения В2
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками сбора и обработки информации, имеющей значения для реализации правовых норм в соответствующих сферах профессиональной деятельности С1 Навыками правового анализа практических ситуаций и документов с точки зрения правовой составляющей и правовых последствий С2
		ПК-8.2. Способен	В области знания и понимания (А) -	



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
		выявлять и преодолевать проблемы в применении правовых норм, принимать оптимальные управленческие решения	знать	
			Знать	Юридическое содержание основных понятий используемых в практике коммерческой деятельности А1 Иерархию инструментов правового и внеправового регулирования отношений участков коммерческого оборота А2 Методы толкования норм законодательства и договоров А3
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Составлять юридически значимые документы В1 Разрабатывать тактику ведения переписки и переговоров с контрагентами, органами государственной власти и местного самоуправления с учетом правовых позиций работодателя, действующего законодательства и практики его применения В2
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками сбора и обработки информации, имеющей значения для реализации правовых норм в соответствующих сферах профессиональной деятельности С1 Навыками правового анализа практических ситуаций и



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
				документов с точки зрения правовой составляющей и правовых последствий С 2
		ПК-8.3. Обладать навыками применения оптимальных управленческих решений в профессиональной деятельности	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Юридическое содержание основных понятий используемых в практике коммерческой деятельности А1 Иерархию инструментов правового и внеправового регулирования отношений участков коммерческого оборота А2 Методы толкования норм законодательства и договоров А3
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Составлять юридически значимые документы В1 Разрабатывать тактику ведения переписки и переговоров с контрагентами, органами государственной власти и местного самоуправления с учетом правовых позиций работодателя, действующего законодательства и практики его применения В2
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками сбора и обработки информации, имеющей значения для реализации правовых норм в соответствующих сферах



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
				профессиональной деятельности С1 Навыками правового анализа практических ситуаций и документов с точки зрения правовой составляющей и правовых последствий С 2

В рабочей программе дисциплины этапы формирования компетенций определены тематическим планом.

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования

В качестве показателей оценивания компетенций на различных этапах их формирования в университете определены следующие средневзвешенные уровни сформированности компетенций в которых участвует дисциплина:

- ✓ повышенный;
- ✓ базовый;
- ✓ пороговый;
- ✓ недостаточный.

Критерии оценивания компетенций (признак, на основании которого, проводится оценка по выбранному показателю):

Таблица 1

показатель оценивания компетенций	результат обучения	критерии оценивания компетенций
повышенный	Знать	Обучающийся продемонстрировал: глубокие исчерпывающие знания и понимание программного материала; содержательные, полные, правильные и конкретные ответы на все вопросы, включая дополнительные; свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение свободно решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий



		(комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др); логически последовательные, содержательные, полные, правильные и конкретные ответы (решения) на все поставленные задания (вопросы), включая дополнительные; свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение свободно решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); успешно защитил индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии объективных практических результатов, характеризующих уровень сформированности компетенции(ий); логически последовательные, полные, правильные и конкретные ответы в ходе защиты задания (проекта, портфолио), включая дополнительные уточняющие вопросы (задания); свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
базовый	Знать	Обучающийся продемонстрировал: твердые и достаточно полные знания программного материала; правильное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений; последовательные, правильные, конкретные ответы на поставленные вопросы при свободном устранении замечаний по отдельным вопросам; достаточное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); логически последовательные, правильные и конкретные ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные; устранение замечаний по отдельным элементам задания (вопроса); владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); достаточно успешно защитил индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии практического результата, характеризующего уровень сформированности компетенции; продемонстрировал логически последовательные, достаточно полные, правильные ответы в ходе защиты задания (проекта, портфолио), включая дополнительные; самостоятельно устранил замечания по отдельным элементам задания (вопроса); владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
	Знать	Обучающийся продемонстрировал: твердые знания и понимание основного программного материала; правильные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и несущественных ошибок в освещении отдельных



пороговый		положений при наводящих вопросах преподавателя; недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание основного программного материала; умение, без грубых ошибок, решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); правильные, без грубых ошибок, ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные, устранение, при наводящих вопросах преподавателя, замечаний по отдельным элементам задания (вопроса); недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание основного программного материала; умение, без грубых ошибок, решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); защитил, с устранением ошибок, индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии практического результата, характеризующего уровень сформированности компетенции; без грубых ошибок дал ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и ошибок в решениях в ходе защиты задания (проекта, портфолио) при наводящих вопросах преподавателя; недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
недостаточный	Знать	Обучающийся продемонстрировал: неправильные ответы на основные вопросы; грубые ошибки в ответах; непонимание сущности излагаемых вопросов; неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы; не владеет основной литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: непонимание основного программного материала; неумение решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); не дал правильные ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные; не устранил, при наводящих вопросах преподавателя, замечания и грубые ошибки по заданию (вопросу); не владеет основной учебной литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: непонимание основного программного материала; неумение, решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); не смог защитить индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии грубых ошибок дал неправильные ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и ошибок в решениях в ходе защиты задания (проекта, портфолио) при наводящих вопросах преподавателя; не владеет основной учебной литературой, рекомендованной учебной программой

3. Описание шкал оценивания



При проведении промежуточной аттестации в университете используются традиционные формы аттестации:

Форма промежуточной аттестации	Шкала оценивания
ЗАЧЕТ	"зачтено", "не зачтено"
ЗАЧЕТ С ОЦЕНКОЙ (дифференцированный зачет)	"отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"
<u>ЭКЗАМЕН</u>	"отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"

4. Критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций

Для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ** используются следующие процедуры и технологии:

- устный ответ на вопрос(ы) или индивидуальное собеседование,
- письменные ответы на вопрос(ы).
- тестирование и т.п.

Для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ и ВЛАДЕНИЙ** используются следующие процедуры и технологии:

- практические контрольные задания (далее - ПКЗ), включающих одну или несколько задач (вопросов) в виде краткой формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить, или описание результата, который нужно получить.

По сложности ПКЗ разделяются на:

- простые задания (далее - простые ПКЗ);
- комплексные задания (далее - комплексные ПКЗ).

Для оценивания **УМЕНИЙ** - применяются **простые ПКЗ**.

Простые ПКЗ предполагают решение в одно или два действия. К ним можно отнести: простые ситуационные задачи с коротким ответом или простым действием; несложные задания по выполнению конкретных действий.

Для оценивания **ВЛАДЕНИЙ** - применяются **комплексные ПКЗ**.

Комплексные задания требуют многоходовых решений как в типичной, так и в нестандартной ситуациях. Это задания в открытой форме, требующие поэтапного решения и развернутого ответа, в т.ч. задания на индивидуальное или коллективное выполнение проектов, на выполнение практических действий или лабораторных работ.



Типы практических контрольных заданий:

- задания на установление правильной последовательности, взаимосвязанности действий, выяснения влияния различных факторов на результаты выполнения задания;
- установление последовательности (описать алгоритм выполнения действия),
- нахождение ошибок в последовательности (определить правильный вариант последовательности действий);
- указать возможное влияние факторов на последствия реализации умения и т.д.
- задания на принятие решения в нестандартной ситуации (ситуации выбора, многоальтернативности решений, проблемной ситуации);
- задания на оценку последствий принятых решений;
- задания на оценку эффективности выполнения действия и т.п.

Примечание 1. Если дисциплина (модуль) завершает освоение какой-то компетенции, то критерии и процедуры оценивания формируются под итоговый контроль освоения данной компетенции.

В целях итогового контроля сформированности компетенции используются:

- защиты индивидуальных или групповых проектов;
- оформление и защита отчетов по комплексным практическим работам;
- защита (презентация) портфолио, при наличии объективных практических результатов внеаудиторной активности обучаемого по профилю дисциплины, характеризующих уровень сформир. компетенции(ий) и т. п.

Мнемоническое правило

РЕЗУЛЬТАТ ОБУЧЕНИЯ по дисциплине (модулю)	КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОБУЧЕНИЯ по дисциплине (модулю); ШКАЛА ОЦЕНИВАНИЯ: "отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"				ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВ АНИЯ
	"ОТЛИЧНО "	"ХОРОШО "	"УДОВЛЕТВОРИ ТЕЛЬНО"	"НЕУДОВЛЕТ ВОРИТЕЛЬНО "	
Знать _____	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ для Знать	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Знать	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Знать	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧ НЫЙ для Знать	- устный ответ; - собеседование; - - выполнение тестов и т.п.
Уметь _____	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Уметь	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Уметь	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧ НЫЙ для Уметь	- выполнение простого (х)ПКЗ и т.п.



	<i>для Уметь</i>				
<i>Владеть</i> <i>Итоговый контроль сформированности компетенции</i>	<i>см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ для Владеть</i>	<i>см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Владеть</i>	<i>см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Владеть</i>	<i>см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧ НЫ Й для Владеть</i>	<i>- выполнение комплексного ПКЗ: - защита проекта: - защита портфолио и т.п.</i>

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания

При организации и проведении промежуточной аттестации, исходя из перечня планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), по каждой компетенции или связанным несколькими компетенциям, в формировании которых участвует учебная дисциплина (модуль), кафедрой формируются **фонд оценочных средств к экзамену** (соответственно - дифференцированному зачету или зачету):

- **примерный перечень вопросов к экзамену** (соответственно *диф. зачету, зачету*) для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**. При этом, за каждым вопросом в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;

- **примерный перечень простых практических контрольных заданий к экзамену** (соответственно - *диф. зачету или зачету*) для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ**. При этом, за каждым заданием в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;

- **примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к экзамену** (соответственно - *диф. зачету или зачету*) для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. при этом, за каждым заданием в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;

Примечание 2. Если дисциплина (модуль) не завершает освоение хотя бы одной компетенции, то комплексное ПКЗ может быть заменено простым ПКЗ. В таком случае перечень комплексных ПКЗ по данной дисциплине кафедрой не формируется, а разрабатывается:

- **примерный перечень практических контрольных заданий к экзамену** (соответственно - *диф. зачету или зачету*) для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. При этом, за каждым заданием в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться.

Для проведения промежуточной аттестации, исходя из сформированных перечней (вопросов к экзамену, простых ПКЗ, комплексных ПКЗ) формируются



билеты к экзамену (соответственно - диф. зачету или зачету).

Примечание 3. Сформированные перечни (вопросы к экзамену, простые ПКЗ, комплексные ПКЗ) должны в совокупности охватывать все компетенции и заявленные в программе основные результаты обучения по дисциплине (модулю) на уровне **ЗНАТЬ, УМЕТЬ, ВЛАДЕТЬ.**

Билеты формируются случайной выборкой из приведенных выше перечней, а итоговый результат оценивания соотносится на весь заявленный в программе перечень результатов обучения по дисциплине (модулю).

Каждый билет включает:

1. Вопрос для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**;
2. Простое практическое контрольное задание для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ**;
3. Комплексное практическое контрольное задание для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. (см. Примечание 2)

Методика оценивания: при проведении промежуточной аттестации, как правило, применяется среднее арифметическое значения оценок, полученных за каждый элемент оценивания, указанный в билете (вопрос и два практических задания).

Итоговая оценка по дисциплине (модулю) рассчитывается как отношение суммы оценок, полученных обучаемым за каждый вопрос и задания в билете (вопрос и 2 задания, далее - элемент контроля) поделенное на количество полученных оценок (3).

При проведении оценивания по вопросам и заданиям, указанным в билете, в ходе промежуточной аттестации, преподаватель может учитывать результаты текущего контроля.

Устанавливаются следующие **шкалы оценивания** уровней освоения компетенций, предусмотренных рабочей программой **при проведении экзамена и дифференцированного зачета:**

«**ПОВЫШЕННЫЙ**» - выставляется оценка - 5 «**ОТЛИЧНО**», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 4.5-5.0;

«**БАЗОВЫЙ**» - выставляется оценка - 4 «**ХОРОШО**», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 3.5 - 4.4;

«**ПОРОГОВЫЙ**» - выставляется оценка - 3 «**УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО**», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 2.5 - 3.4.

«**НЕДОСТАТОЧНЫЙ**» - выставляется оценка - 2 «**НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО**», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля менее 2.5.

При проведении зачета: если достигнут один из показателей:



«ПОВЫШЕННЫЙ», «БАЗОВЫЙ» или «ПОРОГОВЫЙ» - выставляется оценка «ЗАЧТЕНО», если среднее арифметическое значение оценок находится в интервале от 2.5-5.0. В противном случае: если достигнут показатель «НЕДОСТАТОЧНЫЙ.» - выставляется оценка «НЕЗАЧТЕНО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля менее 2.5

6. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции

6.1 Примерный перечень вопросов к экзамену для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ

№	Вопрос	Индикатор компетенций
1.	Понятие «недвижимое имущество»	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
2.	Соотношения понятий «недвижимое имущество (недвижимость)» и «объект гражданских правоотношений»	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
3.	Развитие учения об объектах недвижимости в дореволюционном гражданском праве	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
4.	Развитие учения об объектах недвижимости в советском гражданском праве	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
5.	Развитие учения об объектах недвижимости в гражданском праве на переходе к рыночной экономике (1987 – 1993 Г.)	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
6.	Развитие учения об объектах недвижимости после принятия Конституции РФ и части 1 ГК РФ (1993 – 2013 г.)	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
7.	Развитие учения об объектах в условиях реформирования гражданского законодательства (2013 – 2019 г.)	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
8.	Движимые вещи и недвижимые вещи.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
9.	Право собственности на недвижимое имущество.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
10.	Виды недвижимого имущества в современном российском гражданском праве.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
11.	Принципы классификации объектов недвижимости.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
12.	Охарактеризуйте существующие	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1;



	классификации объектов недвижимого имущества.	ПК-8.2; ПК-8.3
13.	Недвижимое имущество как основной объект гражданского (имущественного) оборота.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
14.	Понятие зданий и сооружений	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
15.	Гражданско-правовой режим зданий и сооружений	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
16.	Объекты незавершенного строительства	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
17.	Гражданско-правовое регулирование искусственных земельных участков	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
18.	Гражданско-правовое регулирование иных объектов прочно связанных с землей	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
19.	Гражданско-правовой режим и классификация помещений	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
20.	Особенности определения структуры собственности в здании.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
21.	Гражданско-правовой режим частей зданий, сооружений, машино-мест	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
22.	Понятие и виды жилых помещений	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
23.	Бесхозное недвижимое имущество	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
24.	Ограниченные вещные права по использованию чужих жилых помещений	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
25.	Система гражданско-правовых средств защиты права собственности и иных вещных прав	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3

6.2 Примерный перечень простых практических контрольных заданий к экзамену для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ

№	Вопрос	Индикатор компетенций
1.	Каков порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
2.	Назовите основные признаки нерукотворных объектов недвижимого имущества.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
3.	Какая существует классификация нерукотворных объектов недвижимости?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
4.	Дайте характеристику гражданско-правовому режиму земельных участков	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



5.	Какие существуют вещные права на земельные участки	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
6.	Какие существуют основания возникновения права собственности на земельные участки?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
7.	Какие существуют ограничения вещных прав на земельные участки	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
8.	Чем характеризуется гражданско-правовой режим затонувших объектов?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
9.	Назовите основные признаки имущественных комплексов	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
10.	Какая существует классификация имущественных комплексов?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
11.	Охарактеризуйте понятие и гражданско-правовой режим единого объекта недвижимости	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
12.	Охарактеризуйте понятие и гражданско-правовой режим единого недвижимого комплекса как объекта гражданского права	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
13.	Охарактеризуйте понятие и гражданско-правовой режим предприятия как объект гражданского права	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
14.	Что входит в состав предприятия как объекта гражданского права предприятия как объект гражданского права?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
15.	В чем различие гражданско-правового режима предприятия и юридического лица?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
16.	Как осуществляется переход права собственности на предприятие?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
17.	Какие нематериальные активы могут входить в состав предприятия как имущественного комплекса?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
18.	Каковы особенности недвижимости как объекта гражданско-правовых сделок?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
19.	Какие существуют виды гражданско-правовых сделок с недвижимостью?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
20.	Назовите существенные условия гражданско-правовых сделок с недвижимостью	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
21.	Какие существуют обычные и случайные условия гражданско-правовых сделок с недвижимостью	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
22.	Дайте общую характеристику сделкам о	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1;



	переходе право собственности на недвижимое имущество	ПК-8.2; ПК-8.3
23.	Дайте общую характеристику сделкам о передаче недвижимого имущества во временное пользование	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
24.	Каковы особенности порядка заключения гражданско-правовых сделок с недвижимостью?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
25.	Каковы особенности порядка изменения и расторжения гражданско-правовых сделок с недвижимостью?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3

6.3 Примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к экзамену для оценивания результатов обучения в виде ВЛАДЕНИЙ

№	Задача	Индикатор компетенции
1.	Акционерное общество «Флора» обратилось в арбитражный суд с иском к жилищному комплексу «Липовая аллея» о признании права собственности на 15 квартир и нежилые помещения в строящемся доме. В соответствии с условиями договора от 11 февраля 2018 г. на долевое строительство жилого дома распределение жилой площади между дольщиками предусмотрено по окончании строительства. Но ООО «Флора» выполнило обязанности дольщика перечислением предусмотренной договором денежной суммы. Решите дело. Какой объект недвижимого имущества упомянут в задаче? На какие вещи может быть признано право собственности согласно ст. 209 ГК РФ?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
2.	Земельный участок был предоставлен в постоянное бессрочное пользование под строительство индивидуального жилого дома одному из супругов – Тарасову. После смерти мужа Тарасова обратилась в Администрацию города с заявлением о бесплатном предоставлении данного земельного участка в собственность. Однако ей было отказано по причине того, что земельный участок был предоставлен не заявительнице, а её мужу. Администрация города предложила Тарасовой обратиться в суд для установления факта	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	пользования земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в целях его последующего выкупа либо для заключения договора аренды. Тарасова обратилась в мировой суд с иском о признании за ней права бессрочного пользования на земельный участок, мотивируя свои требования тем, что на этом земельном участке расположен жилой дом, принадлежащий ей на праве собственности, на основании свидетельства о праве на наследство по закону после смерти супруга. В дальнейшем Тарасова изменила свои исковые требования и просила признать за ней право собственности на данный земельный участок. Решением мирового судьи требования Косовой были удовлетворены. Рассмотрев жалобу Администрации города, суд апелляционной инстанции отменил решение мирового судьи и отказал Косовой в удовлетворении исковых заявлений. 1. Является ли Тарасова правопреемницей права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, закрепленный за ее мужем? 2. Имеет ли Тарасова право на безвозмездную приватизацию земельного участка под принадлежащим ей жилым домом? 3. Какое из принятых судебных решений является законным?	
3.	Ректор одного из ВУЗов в течение нескольких лет сдавал в аренду ряду коммерческих структур земельный участок площадью около 8000 квадратных метров, без получения соответствующего согласия собственника участка. Указанный участок находился в федеральной собственности. В результате действий руководителя ВУЗа бюджету страны был причинен ущерб на сумму более 20 миллионов рублей. Какими гражданско-правовыми способами могут быть защищены нарушенные права РФ, в	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	собственности которой находится земельный участок? Квалифицируйте содеянное руководителем вуза на предмет наличия коррупционных элементов в его действиях?	
4.	Тихомиров и Карцев заключили договор купли-продажи жилого дома, по акту Тихомиров передал Карцеву проданный дом с хозяйственными постройками. Сделка была совершена в простой письменной форме. Карцеву полностью оплатил стоимость дома до регистрации перехода к нему права собственности на дом. Стороны передали документы для регистрации перехода права собственности на дом к покупателю в регистрирующий государственный орган. Через неделю после принятия регистрирующим органом документов для регистрации Тихомиров умер. Регистрирующий орган приостановил регистрацию, а затем отказал в государственной регистрации сделки и перехода права, обосновав отказ тем, что в связи со смертью Тихомиров прекратилась его правоспособность. Карцев обратился в суд. Какое решение должен постановить суд? Какой государственный орган производит регистрацию перехода права собственности на недвижимость? Дайте обоснование предлагаемого вами решения. Какова судебная практика по данной проблеме, позиция Верховного Суда РФ?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
5.	Банк «Возвращение» (ПАО) заключил кредитный договор с ООО «Надежда». В качестве меры по обеспечению возврата выданного кредита ООО «Надежда» заложило принадлежащее ему здание производственного цеха. Договор залога был составлен в письменной форме. После подписания договора банк представил его на государственную регистрацию. Однако заявителю отказано в государственной регистрации на том основании, что договор залога недвижимости должен быть удостоверен нотариусом. Банк обжаловал отказ	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	регистрирующего органа в суд. Какое решение должен принять суд? Дайте обоснование предложенного вами решения. Какие сделки подлежат нотариальному удостоверению?	
6.	Гражданину Переделкину в г. Москва на праве частной собственности принадлежит 2-х комнатная квартира в многоквартирном жилом доме. Поскольку Переделкину вместе с семьей проживает в другой квартире, он заключил договор найма 2-х комнатной квартиры с редакцией газеты «Mos.news». Редакция газеты использовала жилую квартиру для производственной деятельности. Жильцы дома обратились с иском в суд, в котором просили Переделкина прекратить использовать жилое помещение лично или через третьих лиц не по его назначению. Как должен поступить суд? Решите дело.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
7.	Акционерное общество «Счастливый случай» обратилось в арбитражный суд с иском к регистрирующему органу об обязанности зарегистрировать переход к истцу права собственности на здание, приобретенное по договору купли-продажи, заключенному по результатам торгов в рамках конкурсного производства. Решением арбитражного суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в иске отказано. В ходе рассмотрения дела судами установлено, что стороны еще до ликвидации должника (продавца) обращались в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности, однако в проведении такой регистрации им было отказано ввиду непредставления доказательств регистрации права собственности продавца на момент проведения торгов. Впоследствии обществом были получены документы в подтверждение	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	приобретения спорного объекта продавцом в процессе приватизации. После получения таких документов и ликвидации продавца покупатель повторно к регистрирующему органу не обращался. Какое решение должна вынести вышестоящая инстанция, в случае обжалования актов первой и второй инстанции? Что будет надлежащим способом защиты в изложенной ситуации?	
8.	29 мая 2018 года между ООО «Агронавт» и фермером Коровиным был заключен договор аренды здания амбара с условием о переходе права собственности на него по истечении 1 года с момента заключения договора в случае полной уплаты фермером всех арендных платежей. Коровин своевременно и в полном объеме исполнял свои обязанности по оплате и через год после заключения договора обратился к ООО «Агронавт» с требованием о регистрации перехода права собственности на соответствующее недвижимое имущество. Представитель ООО «Агронавт» пояснил, что поскольку договор не был зарегистрирован в установленном порядке, он не является заключенным, в связи с чем у ООО «Агронавт» не возникло обязанности по передаче в собственность фермера спорной недвижимости. Коровин обратился за консультацией в Юридическую консультацию. Какую консультацию необходимо дать Коровину? Какие нормы применяются при регулировании отношений по аренде недвижимого имущества с последующим правом его выкупа? Подлежат ли договоры, согласно действующему гражданскому законодательству, регистрации?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
9.	Уткин продал Щукину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Щукин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Уткин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	находилась у него. Наследники Уткина потребовали выселения Щукина, утверждая, что заключенный им с Уткиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Щукиным денежную сумму они готовы вернуть. Щукин обратился в юридическую консультацию с просьбой разъяснить ему, действителен ли заключенный им договор, и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и земельный участок? Дайте разъяснения Щукину.	
10.	Акционерное общество «Подсолнух» обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения, заключенного между индивидуальным предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли-продажи индивидуальному предпринимателю, который, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродал строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение от покупателя индивидуальный предприниматель скрылся. Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске. Акционерное общество обратилось в кассационную инстанцию. Какое решение примет Арбитражный суд кассационной инстанции?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
11.	При отчуждении предприятия между продавцом Максимовым и покупателем Исаевым возникли	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	разногласия по определению состава имущества, которое должно быть передано покупателю. Продавец настаивал на том, чтобы в его распоряжении осталась продукция, полученная в результате деятельности предприятия и еще не реализованная, а также на том, чтобы из состава передаваемого предприятия исключили неимущественные права (право на фирменное наименование, право на товарный знак). Покупатель в свою очередь требовал исключения из состава предприятия его долгов, полагая, что он приобретает только наличное имущество с его активами. Кто прав в этом споре?	
12.	Между НΠΑО «Старый город» и производственный кооператив «Новый свет» был заключен договор мены, по которому стороны должны были передать друг другу объекты недвижимости (административные здания). После подписания передаточного акта стороны договорились в течение месяца направить документы на регистрацию перехода прав собственности на обмениваемые объекты недвижимости. Через два месяца генеральный директор НΠΑО «Старый город» сообщил кооперативу, что от регистрации отказывается, поскольку собрание акционеров приняло решение продать здание выгодному покупателю, с которым уже подписан договор купли – продажи. Председатель кооператива обратился за консультацией к адвокату. Дайте консультацию. Какие правовые последствия возникают, если отчуждатель объекта недвижимости, передавший его по передаточному акту, до совершения государственной регистрации продал его другому лицу?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
13.	Между пенсионером Волковым и гр. Овечкиной был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому Волков	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	бесплатно передавал Овечкиной индивидуальный дом в селе Грызлово, а Овечкина принимала на себя обязанности обеспечивать Волкова питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранив за ним право бесплатного пожизненного пользования домом. Стоимость ежемесячного материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в двукратном размере прожиточного минимума. Через три года после заключения договора, дом сгорел в результате лесного пожара, Волков вовремя был спасен сотрудниками МЧС. Овечкина заявила о прекращении содержания, мотивируя это тем, что «в этом уже нет смысла». Сын Волкова обратился за консультацией к адвокату. Дайте консультацию. Нарушены ли чьи-либо права по данному делу? Каким образом Волков может защитить свои права?	
14.	Никонов продал Прокопенко жилой дом. После переезда в приобретенный дом Прокопенко обнаружил, что исчезли зимние рамы от окон этого дома, которые ранее при осмотре дома он видел в чулане, а также установленная на крыше дома антенна. Выяснилось, что эти вещи забрал с собой Никонов. Прокопенко потребовал возвратить ему рамы и антенну, поскольку они являются принадлежностью дома, но Никонов отказался, ссылаясь на то, что он их продавать не собирался и еще до продажи дома хотел отдать брату. Решите дело. Являются ли зимние рамы и антенна принадлежностью дома? Какова юридическая судьба принадлежности при продаже главной вещи?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
15.	Гражданин Баранов приобрел трехкомнатную квартиру в новом доме у Застройщика (НПАО «Иллюзия»). Через месяц Застройщик предложил Баранову приобрести машино-место, расположенное на подземной автостоянке в этом	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	доме. При оформлении сделки возник вопрос: является ли машино-место объектом недвижимого имущества. Представитель застройщика пояснил, что машино-место, расположенное на подземной автостоянке, обозначается лишь разметкой на асфальте и не ограничивается какими-либо строительными конструкциями, поэтому объектом недвижимости не является. Баранов, 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?	
16.	Обратившись в банк «Лучший мир» (ПАО) с целью получения кредита на приобретение квартиры, гражданин Кинутый предложил в качестве обеспечения возврата кредита заключить договор залога принадлежащего ему недостроенного жилого дома в деревне. Банк отказал в предоставлении кредита, указав на то, что предлагаемое Кинутым имущество не может быть заложено, поскольку права на него не зарегистрированы в установленном порядке. Решите дело. Оцените доводы банка. Может ли недостроенный объект принадлежать на праве собственности лицу, которое на принадлежащем ему земельном участке возвело данный объект? Обоснуйте свой вариант ответа.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
17.	Гражданка Обувалова продала по договору купли-продажи жилой дом, расположенный в г. Ростове-на-Дону. После вселения в дом семьи покупателя Бездомного. Обувалова заявила, что требует доплаты за хозяйственные постройки (сарай, навес, гараж), поскольку они не были включены в договор купли-продажи жилого дома. В противном случае она потребует расторжения договора купли-продажи. Бездомный обратился в юридическую	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	консультацию. Подлежат ли требования Обуваловой удовлетворению?	
18.	Государственное унитарное предприятие (ГУП) «Эврика» заключило с ООО «Торговый дом «Архимед» договор, согласно которому оно передало ООО права на объект незавершенного строительства, начатого на бюджетные средства, но затем замороженного из-за отсутствия финансирования, для последующего перепрофилирования проекта и его окончания. Взамен ООО «Торговый дом «Архимед» обязывалось предоставить ГУП «Эврика» 15% площадей в бизнес-центре, который предполагалось возвести вместо лабораторно-производственного комплекса по первоначальному проекту. Прокурор предъявил иск о признании сделки недействительной, аргументируя это тем, что недвижимое имущество закреплено за ГУП «Эврика» на праве хозяйственного ведения и последнее не вправе распоряжаться им без согласия собственника имущества, которое получено не было. В процессе рассмотрения спора, представители сторон заявили, что объект незавершенного строительства не мог рассматриваться как недвижимое имущество, так как не был зарегистрирован в качестве такового в установленном законом порядке, а значит, и согласие собственника на его отчуждение не требовалось. Арбитражный суд, удовлетворившись такой аргументацией, отказал в удовлетворении иска. Прокурор обратился в апелляционный суд с жалобой. Какое решение должна вынести апелляционная инстанция?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
19.	Собственники двух стоящих рядом зданий – ООО «Патриций» и ПАО «Атриум» заключили договор подряда со специализированной организацией ООО «Нептун» на прокладку водовода, позволяющего подсоединить принадлежащие им здания к городской системе водоснабжения. После окончания работ и регистрации права общей собственности ООО «Патриций» и ПАО «Атриум» совместно осуществляли содержание и обслуживание построенного водовода. Однако в связи с систематическим нарушением ООО «Патриций» обязательств по обслуживанию водовода ПАО	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	«Атриум» предложило разделить его и осуществлять содержание своих частей водовода самостоятельно. В связи с отказом ООО «Патриций» от данного предложения ПАО «Атриум» обратилось в суд с требованием о разделе водовода в натуре. Что является объектом права общей собственности указанных юридических лиц? К какому виду вещей относится водовод? Решите дело.	
20.	Гражданин Лиходеев произвел перепланировку в принадлежащей ему квартире на девятом этаже: перенес дверные проемы, установил дополнительные перегородки, заменил окна с увеличением проемов, переустановил сантехническое оборудование. Увидев результаты ремонта гражданин Доброхотов. предложил купить у Лиходеева данную квартиру. Кто из указанных лиц обязан или вправе произвести узаконение произведенных в квартире изменений и в каком порядке? Допускает ли закон возможность приобретения квартиры с подобной перепланировкой без согласования с уполномоченными органами?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
21.	Комитет по управлению городским имуществом обратился с иском к акционерному обществу о применении последствий недействительности заключенного между ними договора аренды нежилого помещения и освобождении указанного помещения акционерным обществом. По мнению истца, договор аренды заключен с нарушением порядка сдачи в аренду нежилых помещений, утвержденного городским собранием. Указанный порядок устанавливает, что договор аренды подлежит заключению на основе решения комиссии по определению форм сдачи в аренду нежилых помещений. Между тем принятое по данному вопросу решение является недействительным ввиду отсутствия кворума при рассмотрении вопроса о сдаче спорного нежилого помещения в аренду.	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	Возражая против исковых требований, представитель ответчика обратил внимание суда на то, что основанием арендного обязательства в соответствии со ст. 606 ГК является только договор аренды. Решение комиссии по определению форм сдачи в аренду нежилых помещений не относится к числу тех юридических фактов, которые лежат в основе арендного обязательства. Поэтому нельзя считать ничтожным договор аренды, подписанный председателем комиссии. Комитета по управлению городским имуществом, который в силу действующего законодательства является надлежащим арендодателем. Кто прав в данном споре?	
22.	Александров и Петров заключили предварительный договор, в соответствии с которым они обязались не позднее 31 декабря заключить договор купли-продажи жилого дома, принадлежащего Петрову. Предварительный договор содержал все существенные условия договора купли-продажи, а также предусматривал уплату Александровым 100 тыс. руб. в качестве задатка. В январе Александров обратился к Петрову с требованием о заключении договора либо возврате двойной суммы задатка. Петров ответил, что обстоятельства не позволяют ему заключить договор на согласованных условиях и он вынужден отказаться от договора, полученный задаток он предложил Александрову забрать. Александров обратился в суд. Судья вынес решение о признании договора купли-продажи дома заключенным на условиях, предусмотренных предварительным договором. Петров обжаловал решение в кассационном порядке. Какое решение должна принять кассационная инстанция?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
23.	Белов и Пантелеев получили ордера на занятие двухкомнатных квартир в новом доме. При	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3



	заключении договоров жилищного найма с жилищно-эксплуатационной организацией выяснилось, что квартира, выделенная Белову, расположена на 5-м этаже, но с южной стороны, тогда как квартира, ордер на которую получил Пантелеев, находится на северной стороне 2-го этажа. Пантелеев в присутствии начальника жилищно-эксплуатационной организации заявил, что ради проживания на солнечной стороне он охотно уступил бы квартиру на 2-м этаже, а Белов тут же выразил согласие на такой обмен. Начальник жилищно-эксплуатационной организации не возражал против такого соглашения. Возможно ли заключение договоров найма жилой площади в соответствии с достигнутой договоренностью?	
24.	Собственник жилого дома Кириллов, уезжая в отпуск, попросил своего соседа Николаева присмотреть за домом. Последний согласился. Через несколько дней после отъезда Кириллова его дом в результате урагана сильно пострадал: была повалена телевизионная антенна, сдвинута крыша, выбиты стекла. Много разрушений было причинено и внутри дома. После того как ураган затих, Николаев принялся за приведение дома соседа в порядок. Он установил антенну, вставил стекла в окна, исправил крышу и прибрал внутри дома. По возвращении Кириллова Николаев попросил возместить ему расходы, понесенные им в связи с устранением последствий урагана в доме Кириллова. Последний не согласился с этим, поскольку он просил Николаева только присмотреть за домом, но не поручал ему производить какие-либо ремонтные работы. К тому же в этом году Кириллов собирается капитально отремонтировать дом, и ему все придется переделывать. Кто прав в этом споре?	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
25.	Тыквин заключил с Потаповым в простой	УК-3.3; ПК-7.1; ПК-



	письменной форме договор купли-продажи квартиры. В договоре было установлено, что основной договор купли-продажи будет подписан сторонами не позднее 31 декабря текущего года, а также содержалась твердая цена квартиры, выраженная в долларах США. В обусловленный срок Тыквин отказался продать квартиру Потапову на согласованных условиях, поскольку цены на рынке недвижимости существенно подскочили, и он получил значительно более выгодное предложение. Потапов обратился в суд с требованием о понуждении Тыквина к заключению договора купли-продажи квартиры.	8.1; ПК-8.2; ПК-8.3
--	--	---------------------

6.4 Примерный список билетов к экзамену

Билет 1

1. Понятие «недвижимое имущество»
2. Каков порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое?
3. Акционерное общество «Флора» обратилось в арбитражный суд с иском к жилищному комплексу «Липовая аллея» о признании права собственности на 15 квартир и нежилые помещения в строящемся дома. В соответствии с условиями договора от 11 февраля 2018 г. на долевое строительство жилого дома распределение жилой площади между дольщиками предусмотрено по окончании строительства. Но ООО «Флора» выполнило обязанности дольщика перечислением предусмотренной договором денежной суммы. Решите дело.
Какой объект недвижимого имущества упомянут в задаче? На какие вещи может быть признано право собственности согласно ст. 209 ГК РФ?

Билет 2

1. Соотношения понятий «недвижимое имущество (недвижимость)» и «объект гражданских правоотношений»
2. Назовите основные признаки нерукотворных объектов недвижимого имущества.
3. Земельный участок был предоставлен в постоянное бессрочное пользование под строительство индивидуального жилого дома одному из супругов – Тарасову. После смерти мужа Тарасова обратилась в Администрацию города с заявлением о бесплатном предоставлении данного земельного участка в собственность. Однако ей было отказано по причине того, что земельный участок



был предоставлен не заявительнице, а её мужу. Администрация города предложила Тарасовой обратиться в суд для установления факта пользования земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в целях его последующего выкупа либо для заключения договора аренды.

Тарасова обратилась в мировой суд с исковым заявлением о признании за ней права бессрочного пользования на земельный участок, мотивируя свои требования тем, что на этом земельном участке расположен жилой дом, принадлежащий ей на праве собственности, на основании свидетельства о праве на наследство по закону после смерти супруга. В дальнейшем Тарасова изменила свои исковые требования и просила признать за ней право собственности на данный земельный участок.

Решением мирового судьи требования Косовой были удовлетворены.

Рассмотрев жалобу Администрации города, суд апелляционной инстанции отменил решение мирового судьи и отказал Косовой в удовлетворении исковых заявлений.

1. Является ли Тарасова правопреемницей права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, закрепленный за ее мужем?
2. Имеет ли Тарасова право на безвозмездную приватизацию земельного участка под принадлежащим ей жилым домом?
3. Какое из принятых судебных решений является законным?

Билет 3

1. Развитие учения об объектах недвижимости в дореволюционном гражданском праве
2. Какая существует классификация нерукотворных объектов недвижимости?
3. Ректор одного из ВУЗов в течение нескольких лет сдавал в аренду ряду коммерческих структур земельный участок площадью около 8000 квадратных метров, без получения соответствующего согласия собственника участка. Указанный участок находился в федеральной собственности. В результате действий руководителя ВУЗа бюджету страны был причинен ущерб на сумму более 20 миллионов рублей.

Какими гражданско-правовыми способами могут быть защищены нарушенные права РФ, в собственности которой находится земельный участок? Квалифицируйте содеянное руководителем вуза на предмет наличия коррупционных элементов в его действиях?

Билет 4

1. Развитие учения об объектах недвижимости в советском гражданском праве
2. Дайте характеристику гражданско-правовому режиму земельных участков
3. Тихомиров и Карцев заключили договор купли-продажи жилого дома, по акту Тихомиров передал Карцеву проданный дом с хозяйственными постройками.



Сделка была совершена в простой письменной форме. Карцеву полностью оплатил стоимость дома до регистрации перехода к нему права собственности на дом. Стороны передали документы для регистрации перехода права собственности на дом к покупателю в регистрирующий государственный орган. Через неделю после принятия регистрирующим органом документов для регистрации Тихомиров умер. Регистрирующий орган приостановил регистрацию, а затем отказал в государственной регистрации сделки и перехода права, обосновав отказ тем, что в связи со смертью Тихомиров прекратилась его правоспособность. Карцев обратился в суд.

Какое решение должен постановить суд? Какой государственный орган производит регистрацию перехода права собственности на недвижимость? Дайте обоснование предлагаемого вами решения. Какова судебная практика по данной проблеме, позиция Верховного Суда РФ?

Билет 5

1. Развитие учения об объектах недвижимости в гражданском праве на переходе к рыночной экономике (1987 – 1993 Г.)

2. Какие существуют вещные права на земельные участки

3. Банк «Возвращение» (ПАО) заключил кредитный договор с ООО «Надежда». В качестве меры по обеспечению возврата выданного кредита ООО «Надежда» заложило принадлежащее ему здание производственного цеха. Договор залога был составлен в письменной форме. После подписания договора банк представил его на государственную регистрацию. Однако заявителю отказано в государственной регистрации на том основании, что договор залога недвижимости должен быть удостоверен нотариусом. Банк обжаловал отказ регистрирующего органа в суд.

Какое решение должен принять суд? Дайте обоснование предложенного вами решения. Какие сделки подлежат нотариальному удостоверению?

Билет 6

1. Развитие учения об объектах недвижимости после принятия Конституции РФ и части 1 ГК РФ (1993 – 2013 г.)

2. Какие существуют основания возникновения права собственности на земельные участки?

3. Гражданину Переделкину в г. Москва на праве частной собственности принадлежит 2-х комнатная квартира в многоквартирном жилом доме. Поскольку Переделкину вместе с семьей проживает в другой квартире, он заключил договор найма 2-х комнатной квартиры с редакцией газеты «Mos.news». Редакция газеты использовала жилую квартиру для производственной деятельности. Жильцы дома обратились с иском в суд, в котором просили Переделкина прекратить использовать жилое помещение лично или через третьих лиц не по его назначению.



Как должен поступить суд?

Решите дело.

Билет 7

1. Развитие учения об объектах в условиях реформирования гражданского законодательства (2013 – 2019 г.)

2. Какие существуют ограничения вещных прав на земельные участки

3. Акционерное общество «Счастливый случай» обратилось в арбитражный суд с иском к регистрирующему органу об обязанности зарегистрировать переход к истцу права собственности на здание, приобретенное по договору купли-продажи, заключенному по результатам торгов в рамках конкурсного производства.

Решением арбитражного суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в иске отказано. В ходе рассмотрения дела судами установлено, что стороны еще до ликвидации должника (продавца) обращались в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности, однако в проведении такой регистрации им было отказано ввиду непредставления доказательств регистрации права собственности продавца на момент проведения торгов. Впоследствии обществом были получены документы в подтверждение приобретения спорного объекта продавцом в процессе приватизации. После получения таких документов и ликвидации продавца покупатель повторно к регистрирующему органу не обращался.

Какое решение должна вынести вышестоящая инстанция, в случае обжалования актов первой и второй инстанции? Что будет надлежащим способом защиты в изложенной ситуации?

Билет 8

1. Движимые вещи и недвижимые вещи.

2. Чем характеризуется гражданско-правовой режим затонувших объектов?

3. 29 мая 2018 года между ООО «Агронавт» и фермером Коровиным был заключен договор аренды здания амбара с условием о переходе права собственности на него по истечении 1 года с момента заключения договора в случае полной уплаты фермером всех арендных платежей. Коровин своевременно и в полном объеме исполнял свои обязанности по оплате и через год после заключения договора обратился к ООО «Агронавт» с требованием о регистрации перехода права собственности на соответствующее недвижимое имущество. Представитель ООО «Агронавт» пояснил, что поскольку договор не был зарегистрирован в установленном порядке, он не является заключенным, в связи с чем у ООО «Агронавт» не возникло обязанности по передаче в собственность фермера спорной недвижимости. Коровин обратился за консультацией в Юридическую консультацию.



Какую консультацию необходимо дать Коровину? Какие нормы применяются при регулировании отношений по аренде недвижимого имущества с последующим правом его выкупа? Подлежат ли договоры, согласно действующему гражданскому законодательству, регистрации?

Билет 9

1. Право собственности на недвижимое имущество.
2. Назовите основные признаки имущественных комплексов
3. Уткин продал Щукину жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса.

Щукин вселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Уткин заболел и вскоре умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него.

Наследники Уткина потребовали выселения Щукина, утверждая, что заключенный им с Уткиным договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они же нуждаются в данном жилом доме, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом. Уплаченную Щукиным денежную сумму они готовы вернуть. Щукин обратился в юридическую консультацию с просьбой разъяснить ему, действителен ли заключенный им договор, и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и земельный участок?

Дайте разъяснения Щукину.

Билет 10

1. Виды недвижимого имущества в современном российском гражданском праве.
2. Какая существует классификация имущественных комплексов?
3. Акционерное общество «Подсолнух» обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения, заключенного между индивидуальным предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли-продажи индивидуальному предпринимателю, который, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродал строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение от покупателя индивидуальный предприниматель скрылся.

Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске.

Акционерное общество обратилось в кассационную инстанцию.

Какое решение примет Арбитражный суд кассационной инстанции?

Билет 11



1. Принципы классификации объектов недвижимости.

2. Охарактеризуйте понятие и гражданско-правовой режим единого объекта недвижимости

3. При отчуждении предприятия между продавцом Максимовым и покупателем Исаевым возникли разногласия по определению состава имущества, которое должно быть передано покупателю. Продавец настаивал на том, чтобы в его распоряжении осталась продукция, полученная в результате деятельности предприятия и еще не реализованная, а также на том, чтобы из состава передаваемого предприятия исключили неимущественные права (право на фирменное наименование, право на товарный знак). Покупатель в свою очередь требовал исключения из состава предприятия его долгов, полагая, что он приобретает только наличное имущество с его активами.

Кто прав в этом споре?

Билет 12

1. Охарактеризуйте существующие классификации объектов недвижимого имущества.

2. Охарактеризуйте понятие и гражданско-правовой режим единого недвижимого комплекса как объекта гражданского права

3. Между НΠΑО «Старый город» и производственный кооператив «Новый свет» был заключен договор мены, по которому стороны должны были передать друг другу объекты недвижимости (административные здания).

После подписания передаточного акта стороны договорились в течение месяца направить документы на регистрацию перехода прав собственности на обмениваемые объекты недвижимости.

Через два месяца генеральный директор НΠΑО «Старый город» сообщил кооперативу, что от регистрации отказывается, поскольку собрание акционеров приняло решение продать здание выгодному покупателю, с которым уже подписан договор купли – продажи.

Председатель кооператива обратился за консультацией к адвокату.

Дайте консультацию.

Какие правовые последствия возникают, если отчуждатель объекта недвижимости, передавший его по передаточному акту, до совершения государственной регистрации продал его другому лицу?

Билет 13

1. Недвижимое имущество как основной объект гражданского (имущественного) оборота.

2. Охарактеризуйте понятие и гражданско-правовой режим предприятия как объект гражданского права



3. Между пенсионером Волковым и гр. Овечкиной был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому Волков бесплатно передавал Овечкиной индивидуальный дом в селе Грызлово, а Овечкина принимала на себя обязанности обеспечивать Волкова питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранив за ним право бесплатного пожизненного пользования домом. Стоимость ежемесячного материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в двукратном размере прожиточного минимума.

Через три года после заключения договора, дом сгорел в результате лесного пожара, Волков вовремя был спасен сотрудниками МЧС.

Овечкина заявила о прекращении содержания, мотивируя это тем, что «в этом уже нет смысла».

Сын Волкова обратился за консультацией к адвокату.

Дайте консультацию. Нарушены ли чьи-либо права по данному делу? Каким образом Волков может защитить свои права?

Билет 14

1. Понятие зданий и сооружений

2. Что входит в состав предприятия как объекта гражданского права предприятия как объект гражданского права?

3. Никонов продал Прокопенко жилой дом. После переезда в приобретенный дом Прокопенко обнаружил, что исчезли зимние рамы от окон этого дома, которые ранее при осмотре дома он видел в чулане, а также установленная на крыше дома антенна. Выяснилось, что эти вещи забрал с собой Никонов. Прокопенко потребовал вернуть ему рамы и антенну, поскольку они являются принадлежностью дома, но Никонов отказался, ссылаясь на то, что он их продавать не собирался и еще до продажи дома хотел отдать брату.

Решите дело.

Являются ли зимние рамы и антенна принадлежностью дома? Какова юридическая судьба принадлежности при продаже главной вещи?

Билет 15

1. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений

2. В чем различие гражданско-правового режима предприятия и юридического лица?

3. Гражданин Баранов приобрел трехкомнатную квартиру в новом доме у Застройщика (НПАО «Иллюзия»). Через месяц Застройщик предложил Баранову приобрести машино-место, расположенное на подземной автостоянке в этом доме. При оформлении сделки возник вопрос: является ли машино-место объектом недвижимого имущества. Представитель застройщика пояснил, что машино-место, расположенное на подземной автостоянке, обозначается лишь разметкой на



асфальте и не ограничивается какими-либо строительными конструкциями, поэтому объектом недвижимости не является.

Баранов, 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?

Билет 16

1. Объекты незавершенного строительства
2. Как осуществляется переход права собственности на предприятие?

3. Обратившись в банк «Лучший мир» (ПААО) с целью получения кредита на приобретение квартиры, гражданин Кинутый предложил в качестве обеспечения возврата кредита заключить договор залога принадлежащего ему недостроенного жилого дома в деревне. Банк отказал в предоставлении кредита, указав на то, что предлагаемое Кинутым имущество не может быть заложено, поскольку права на него не зарегистрированы в установленном порядке.

Решите дело.

Оцените доводы банка. Может ли недостроенный объект принадлежать на праве собственности лицу, которое на принадлежащем ему земельном участке возвело данный объект? Обоснуйте свой вариант ответа.

Билет 17

1. Гражданско-правовое регулирование искусственных земельных участков
2. Какие нематериальные активы могут входить в состав предприятия как имущественного комплекса?

3. Гражданка Обувалова продала по договору купли-продажи жилой дом, расположенный в г. Ростове-на-Дону. После вселения в дом семьи покупателя Бездомного. Обувалова заявила, что требует доплаты за хозяйственные постройки (сарай, навес, гараж), поскольку они не были включены в договор купли-продажи жилого дома. В противном случае она потребует расторжения договора купли-продажи.

Бездомный обратился в юридическую консультацию.

Подлежат ли требования Обуваловой удовлетворению?

Билет 18

1. Гражданско-правовое регулирование иных объектов прочно связанных с землей
2. Каковы особенности недвижимости как объекта гражданско-правовых сделок?
3. Государственное унитарное предприятие (ГУП) «Эврика» заключило с ООО «Торговый дом «Архимед» договор, согласно которому оно передало ООО



права на объект незавершенного строительства, начатого на бюджетные средства, но затем замороженного из-за отсутствия финансирования, для последующего перепрофилирования проекта и его окончания.

Взамен ООО «Торговый дом «Архимед» обязывалось предоставить ГУП «Эврика» 15% площадей в бизнес-центре, который предполагалось возвести вместо лабораторно-производственного комплекса по первоначальному проекту. Прокурор предъявил иск о признании сделки недействительной, аргументируя это тем, что недвижимое имущество закреплено за ГУП «Эврика» на праве хозяйственного ведения и последнее не вправе распоряжаться им без согласия собственника имущества, которое получено не было.

В процессе рассмотрения спора, представители сторон заявили, что объект незавершенного строительства не мог рассматриваться как недвижимое имущество, так как не был зарегистрирован в качестве такового в установленном законом порядке, а значит, и согласие собственника на его отчуждение не требовалось. Арбитражный суд, удовлетворившись такой аргументацией, отказал в удовлетворении иска. Прокурор обратился в апелляционный суд с жалобой.

Какое решение должна вынести апелляционная инстанция?

Билет 19

1. Гражданско-правовой режим и классификация помещений
2. Какие существуют виды гражданско-правовых сделок с недвижимостью?

3. Собственники двух стоящих рядом зданий – ООО «Патриций» и ПАО «Атриум» заключили договор подряда со специализированной организацией ООО «Нептун» на прокладку водовода, позволяющего подсоединить принадлежащие им здания к городской системе водоснабжения. После окончания работ и регистрации права общей собственности ООО «Патриций» и ПАО «Атриум» совместно осуществляли содержание и обслуживание построенного водовода. Однако в связи с систематическим нарушением ООО «Патриций» обязательств по обслуживанию водовода ПАО «Атриум» предложило разделить его и осуществлять содержание своих частей водовода самостоятельно. В связи с отказом ООО «Патриций» от данного предложения ПАО «Атриум» обратилось в суд с требованием о разделе водовода в натуре.

Что является объектом права общей собственности указанных юридических лиц? К какому виду вещей относится водовод? Решите дело.

Билет 20

1. Особенности определения структуры собственности в здании.
2. Назовите существенные условия гражданско-правовых сделок с недвижимостью

3. Гражданин Лиходеев произвел перепланировку в принадлежащей ему квартире на девятом этаже: перенес дверные проемы, установил дополнительные



перегородки, заменил окна с увеличением проемов, переустановил сантехническое оборудование. Увидев результаты ремонта гражданин Доброхотов. предложил купить у Лиходеева данную квартиру.

Кто из указанных лиц обязан или вправе произвести узаконение произведенных в квартире изменений и в каком порядке?

Допускает ли закон возможность приобретения квартиры с подобной перепланировкой без согласования с уполномоченными органами?

Билет 21

1. Гражданско-правовой режим частей зданий, сооружений, машино-мест

2. Какие существуют обычные и случайные условия гражданско-правовых сделок с недвижимостью

3. Комитет по управлению городским имуществом обратился с иском к акционерному обществу о применении последствий недействительности заключенного между ними договора аренды нежилого помещения и освобождении указанного помещения акционерным обществом. По мнению истца, договор аренды заключен с нарушением порядка сдачи в аренду нежилых помещений, утвержденного городским собранием. Указанный порядок устанавливает, что договор аренды подлежит заключению на основе решения комиссии по определению форм сдачи в аренду нежилых помещений. Между тем принятое по данному вопросу решение является недействительным ввиду отсутствия кворума при рассмотрении вопроса о сдаче спорного нежилого помещения в аренду.

Возражая против исковых требований, представитель ответчика обратил внимание суда на то, что основанием арендного обязательства в соответствии со ст. 606 ГК является только договор аренды. Решение комиссии по определению форм сдачи в аренду нежилых помещений не относится к числу тех юридических фактов, которые лежат в основе арендного обязательства. Поэтому нельзя считать ничтожным договор аренды, подписанный председателем комиссии. Комитета по управлению городским имуществом, который в силу действующего законодательства является надлежащим арендодателем.

Кто прав в данном споре?

Билет 22

1. Понятие и виды жилых помещений

2. Дайте общую характеристику сделкам о переходе право собственности на недвижимое имущество

3. Александров и Петров заключили предварительный договор, в соответствии с которым они обязались не позднее 31 декабря заключить договор купли-продажи жилого дома, принадлежащего Петрову. Предварительный договор содержал все существенные условия договора купли-продажи, а также предусматривал уплату Александровым 100 тыс. руб. в качестве задатка.



В январе Александров обратился к Петрову с требованием о заключении договора либо возврате двойной суммы задатка. Петров ответил, что обстоятельства не позволяют ему заключить договор на согласованных условиях и он вынужден отказаться от договора, полученный задаток он предложил Александрову забрать.

Александров обратился в суд. Судья вынес решение о признании договора купли-продажи дома заключенным на условиях, предусмотренных предварительным договором. Петров обжаловал решение в кассационном порядке.

Какое решение должна принять кассационная инстанция?

Билет 23

1. Бесхозяйное недвижимое имущество

2. Дайте общую характеристику сделкам о передаче недвижимого имущества во временное пользование

3. Белов и Пантелеев получили ордера на занятие двухкомнатных квартир в новом доме. При заключении договоров жилищного найма с жилищно-эксплуатационной организацией выяснилось, что квартира, выделенная Белову, расположена на 5-м этаже, но с южной стороны, тогда как квартира, ордер на которую получил Пантелеев, находится на северной стороне 2-го этажа. Пантелеев в присутствии начальника жилищно-эксплуатационной организации заявил, что ради проживания на солнечной стороне он охотно уступил бы квартиру на 2-м этаже, а Белов тут же выразил согласие на такой обмен. Начальник жилищно-эксплуатационной организации не возражал против такого соглашения.

Возможно ли заключение договоров найма жилой площади в соответствии с достигнутой договоренностью?

Билет 24

1. Ограниченные вещные права по использованию чужих жилых помещений

2. Каковы особенности порядка заключения гражданско-правовых сделок с недвижимостью?

3. Собственник жилого дома Кириллов, уезжая в отпуск, попросил своего соседа Николаева присмотреть за домом. Последний согласился. Через несколько дней после отъезда Кириллова его дом в результате урагана сильно пострадал: была повалена телевизионная антенна, сдвинута крыша, выбиты стекла. Много разрушений было причинено и внутри

дома. После того как ураган затих, Николаев принялся за приведение дома соседа в порядок. Он установил антенну, вставил стекла в окна, исправил крышу и прибрал внутри дома.

По возвращении Кириллова Николаев попросил возместить ему расходы, понесенные им в связи с устранением последствий урагана в доме Кириллова.



Последний не согласился с этим, поскольку он просил Николаева только присмотреть за домом, но не поручал ему производить какие-либо ремонтные работы. К тому же в этом году Кириллов собирается капитально отремонтировать дом, и ему все придется переделывать.

Кто прав в этом споре?

Билет 25

1. Система гражданско-правовых средств защиты права собственности и иных вещных прав

2. Каковы особенности порядка изменения и расторжения гражданско-правовых сделок с недвижимостью?

3. Тыквин заключил с Потаповым в простой письменной форме договор купли-продажи квартиры. В договоре было установлено, что основной договор купли-продажи будет подписан сторонами не позднее 31 декабря текущего года, а также содержалась твердая цена квартиры, выраженная в долларах США. В обусловленный срок Тыквин отказался продать квартиру Потапову на согласованных условиях, поскольку цены на рынке недвижимости существенно подскочили, и он получил значительно более выгодное предложение. Потапов обратился в суд с требованием о понуждении Тыквина к заключению договора купли-продажи квартиры.

Решите дело.