

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**  
Правовой режим недвижимости

**Код модуля**  
1157433

**Модуль**  
Профессиональная деятельность в частно-  
правовой сфере

**Екатеринбург**

Оценочные материалы составлены автором(ами):

| <b>№ п/п</b> | <b>Фамилия, имя, отчество</b> | <b>Ученая степень, ученое звание</b> | <b>Должность</b>    | <b>Подразделение</b>                               |
|--------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--|
| 1            | Жевняк Оксана Викторовна      | кандидат юридических наук, доцент    | Доцент              | правового регулирования экономической деятельности |
| 2            | Шаблова Елена Геннадьевна     | доктор юридических наук, профессор   | Заведующий кафедрой | правового регулирования экономической деятельности |

**Согласовано:**

Управление образовательных программ

.. Русакова И.Ю.

**Авторы:**

## **1. СТРУКТУРА И ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ Правовой режим недвижимости**

|           |   |  |   |
|-----------|---|--|---|
| <b>1.</b> | <b>Объем дисциплины в зачетных единицах</b> | 3  |   |
| <b>2.</b> | <b>Виды аудиторных занятий</b>              | Лекции<br>Практические/семинарские занятия |   |
| <b>3.</b> | <b>Промежуточная аттестация</b>             | Зачет                                      |   |
| <b>4.</b> | <b>Текущая аттестация</b>                   | Контрольная работа                         | 1 |
|           |   | Домашняя работа                            | 1 |
|           |   | Собеседование/устный опрос                 | 1 |
|           |   | Кейс-анализ                                | 1 |

## **2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ (ИНДИКАТОРЫ) ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ Правовой режим недвижимости**

Индикатор – это признак / сигнал/ маркер, который показывает, на каком уровне обучающийся должен освоить результаты обучения и их предъявление должно подтвердить факт освоения предметного содержания данной дисциплины, указанного в табл. 1.3 РПМ-РПД.

Таблица 1

| <b>Код и наименование компетенции</b>  | <b>Планируемые результаты обучения (индикаторы)</b>  | <b>Контрольно-оценочные средства для оценивания достижения результата обучения по дисциплине</b>  |
|--|--|---|
| <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>3</b>  |
| ПК-9 -Способен применять нормы специальных отраслей законодательства, имеющих частно-правовой или публично правовой характер | З-1 - Нормы специальных отраслей законодательства, имеющих частно-правовой или публично-правовой характер<br>П-1 - Опыт применения норм специальных отраслей законодательства, имеющих частно-правовой или публично-правовой характер<br>У-1 - Применение норм нормы специальных отраслей законодательства, имеющих частно-правовой или публично-правовой характер | Домашняя работа<br>Зачет<br>Кейс-анализ<br>Контрольная работа<br>Лекции<br>Практические/семинарские занятия<br>Собеседование/устный опрос |

**3. ПРОЦЕДУРЫ КОНТРОЛЯ И ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ В РАМКАХ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ В БАЛЬНО-РЕЙТИНГОВОЙ СИСТЕМЕ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА БРС)**

**3.1. Процедуры текущей и промежуточной аттестации по дисциплине**

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| <b>1. Лекции: коэффициент значимости совокупных результатов лекционных занятий – 0.6</b>   |  |                                     |
| <b>Текущая аттестация на лекциях</b>   | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
| <i>домашняя работа</i>   | 15                                     | 50                                  |
| <i>устный опрос</i>  | 17                                     | 50                                  |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лекциям – 0.4</b>  |  |                                     |
| <b>Промежуточная аттестация по лекциям – зачет</b>   |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лекциям – 0.6</b>  |  |                                     |
| <b>2. Практические/семинарские занятия: коэффициент значимости совокупных результатов практических/семинарских занятий – 0.4</b>   |  |                                     |
| <b>Текущая аттестация на практических/семинарских занятиях</b>   | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
| <i>контрольная работа</i>  | 14                                     | 50                                  |
| <i>кейс-анализ</i>   | 17                                     | 50                                  |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по практическим/семинарским занятиям – 1</b>                      |  |                                     |
| <b>Промежуточная аттестация по практическим/семинарским занятиям – нет</b>   |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по практическим/семинарским занятиям – не предусмотрено</b> |  |                                     |
| <b>3. Лабораторные занятия: коэффициент значимости совокупных результатов лабораторных занятий – не предусмотрено</b>              |  |                                     |
| <b>Текущая аттестация на лабораторных занятиях</b>   | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
|  |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лабораторным занятиям – не предусмотрено</b>                   |  |                                     |
| <b>Промежуточная аттестация по лабораторным занятиям – нет</b>   |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лабораторным занятиям – не предусмотрено</b>             |  |                                     |
| <b>4. Онлайн-занятия: коэффициент значимости совокупных результатов онлайн-занятий –</b>   |  |                                     |
| <b>Текущая аттестация на онлайн-занятиях</b>   | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
|  |  |                                     |

|   |
|---|
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по онлайн-занятиям -</b>       |
| <b>Промежуточная аттестация по онлайн-занятиям –</b>  |
| <b>Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по онлайн-занятиям –</b> |

### 3.2. Процедуры текущей и промежуточной аттестации курсовой работы/проекта

| <b>Текущая аттестация выполнения курсовой работы/проекта</b>  | <b>Сроки – семестр, учебная неделя</b> | <b>Максимальная оценка в баллах</b> |
|---|--|-------------------------------------|
|   |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент текущей аттестации выполнения курсовой работы/проекта– не предусмотрено</b>                |  |                                     |
| <b>Весовой коэффициент промежуточной аттестации выполнения курсовой работы/проекта– защиты – не предусмотрено</b> |  |                                     |

## 4. КРИТЕРИИ И УРОВНИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ

4.1. В рамках БРС применяются утвержденные на кафедре/институте критерии (признаки) оценивания достижений студентов по дисциплине модуля (табл. 4) в рамках контрольно-оценочных мероприятий на соответствие указанным в табл.1 результатам обучения (индикаторам).

Таблица 4

### Критерии оценивания учебных достижений обучающихся

| <b>Результаты обучения</b> | <b>Критерии оценивания учебных достижений, обучающихся на соответствие результатам обучения/индикаторам</b>  |
|----------------------------|--|
| Знания                     | Студент демонстрирует знания и понимание в области изучения на уровне указанных индикаторов и необходимые для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.   |
| Умения                     | Студент может применять свои знания и понимание в контекстах, представленных в оценочных заданиях, демонстрирует освоение умений на уровне указанных индикаторов и необходимых для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.                                |
| Опыт /владение             | Студент демонстрирует опыт в области изучения на уровне указанных индикаторов.   |
| Другие результаты          | Студент демонстрирует ответственность в освоении результатов обучения на уровне запланированных индикаторов.<br>Студент способен выносить суждения, делать оценки и формулировать выводы в области изучения.<br>Студент может сообщать преподавателю и коллегам своего уровня собственное понимание и умения в области изучения. |

4.2 Для оценивания уровня выполнения критериев (уровня достижений обучающихся при проведении контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля) используется универсальная шкала (табл. 5).

Таблица 5

## Шкала оценивания достижения результатов обучения (индикаторов) по уровням

| <b>Характеристика уровней достижения результатов обучения (индикаторов)</b> |  |  |               |   |
|---|--|--|---------------|---|
| №<br>п/п  | Содержание уровня<br>выполнения критерия<br>оценивания результатов<br>обучения<br>(выполненное оценочное<br>задание)     | Шкала оценивания                             |               |   |
|   |  | Традиционная<br>характеристика уровня        |               | Качественная<br>характеристи<br>ка уровня |
| 1.  | Результаты обучения (индикаторы) достигнуты в полном объеме, замечаний нет   | Отлично<br>(80-100 баллов)                   | Зачтено       | Высокий (В)                               |
| 2.  | Результаты обучения (индикаторы) в целом достигнуты, имеются замечания, которые не требуют обязательного устранения      | Хорошо<br>(60-79 баллов)                     |               | Средний (С)                               |
| 3.  | Результаты обучения (индикаторы) достигнуты не в полной мере, есть замечания   | Удовлетворительно<br>(40-59 баллов)          |               | Пороговый (П)                             |
| 4.  | Освоение результатов обучения не соответствует индикаторам, имеются существенные ошибки и замечания, требуется доработка | Неудовлетворитель<br>но<br>(менее 40 баллов) | Не<br>зачтено | Недостаточный<br>(Н)                      |
| 5.  | Результат обучения не достигнут, задание не выполнено  | Недостаточно свидетельств<br>для оценивания  |               | Нет результата                            |

### 5. СОДЕРЖАНИЕ КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ

#### 5.1. Описание аудиторных контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля

##### 5.1.1. Лекции

Самостоятельное изучение теоретического материала по темам/разделам лекций в соответствии с содержанием дисциплины (п. 1.2. РПД)

##### 5.1.2. Практические/семинарские занятия

Примерный перечень тем

1. 1. Правовое понятие недвижимости. 2. Законодательство о государственной регистрации недвижимости. 3. Понятие вещного права в объективном и субъективном смысле. 4. Право собственности на недвижимое имущество. 5. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество. 6. Способы защиты вещных прав на недвижимое имущество. 7. Основные виды договоров с недвижимым имуществом.

LMS-платформа – не предусмотрена

#### 5.2. Описание внеаудиторных контрольно-оценочных мероприятий и средств текущего контроля по дисциплине модуля

Разноуровневое (дифференцированное) обучение.

## Базовый

### 5.2.1. Контрольная работа

Примерный перечень тем

1. Проверка знаний и умений по результатам изучения дисциплины (или ее отдельных тем).

Примерные задания

Примерные задания в составе контрольной работы

1. Обоснуйте то положение, что вещное право – это подотрасль гражданского права.
2. Какие отношения должно регулировать гражданское право, а какие – земельное и жилищное? Соответствует ли это действительному положению дел с учетом содержания ГК, ЗК и ЖК РФ? Какие это порождает проблемы?
3. Как соотносится регулирование вопроса о праве собственности супругов в СК и ГК РФ?
4. Что такое субъективное вещное право? Чем отличается от объективного вещного права? Чем отличается от других субъективных гражданских прав?
5. Заполните пустые места: «Вещное право в объективном смысле – это совокупность \_\_\_\_\_, регулирующих \_\_\_\_\_ . Вещное право является \_\_\_\_\_ права».
6. Какой раздел ГК РФ содержит основные нормы вещного права? Как он называется?
7. Какие изменения вещного права ожидаются?
8. Субъективное вещное право включает правомочия господства над вещью и отстранения от вещи других лиц. Какие правомочия входят в понятие господства?
9. Что означает абсолютный характер вещного права?
10. Какие виды вещных прав вы знаете?
11. Объясните свойство следования, которое присуще ограниченным вещным правам
12. Обоснуйте то утверждение, что право ипотеки является вещным правом.
13. Почему право члена семьи собственника жилого помещения нельзя признать вещным правом в полном его понимании?
14. Найдите признаки вещных и обязательственных отношений в отношениях аренды.
15. Ссылаясь на ст. 128 ГК РФ, выделите пять типов объектов гражданских прав и укажите, каким пяти типам гражданских прав они соответствуют.
16. Обоснуйте утверждение, что у акционера нет права собственности на акцию.
17. Доктрина гражданского права России содержит такую классификацию вещей, как вещи, свободные в обращении, вещи, ограниченные в обороте, и вещи, изъятые из оборота. Объясните эту классификацию. Сравните ее с действующей редакцией ст. 129 ГК РФ и скорректируйте ее в соответствии со ст. 129 ГК РФ. Как вы можете объяснить изменения?
18. Что такое Кремль с точки зрения гражданского законодательства РФ? Требуется ли регистрация права собственности на Кремль? С какой целью это может быть сделано?
19. Сравните ст. 133 и 134 ГК РФ. Чем сложная вещь отличается от неделимой вещи. Приведите примеры сложных вещей, неделимых вещей.

20. Что такое составные части неделимой вещи? Приведите примеры.

21. На конкретном примере, например, с автомобилем, смоделируйте ситуации, описанные в п. 2 ст. 134 ГК РФ: 1) когда не возникает иная вещь; 2) когда возникает иная вещь.

22. Сравните ст. 134 и 135 ГК РФ. Чем сложная вещь отличается от главной вещи и принадлежности? Приведите примеры главной вещи и принадлежности.

23. Придумайте ситуации, в одной из которых пароход является движимой вещью, а в другой – недвижимой.

24. Чем признается встроенная мебель в квартире? Какова ее судьба при продаже квартиры?

25. У вас есть земельный участок. Чем является грушевое дерево на этом участке? А чем является груша, висящая на этом дереве? Не видите ли вы аналогии дерева со зданием, а груши с помещением? В чем отличие?

26. В чем значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество? В чем значение нотариального удостоверения сделок с недвижимостью? Вы за или против этих систем?

27. Какой договор аренды регистрируется? Обязательно ли? Зачем? К чему ведет отсутствие государственной регистрации?

LMS-платформа – не предусмотрена

### **5.2.2. Домашняя работа**

Примерный перечень тем

1. Виды вещных прав.

Примерные задания



### Примерные задания

Провести сравнительный анализ видов ограниченных вещных прав, зафиксированных в ГК РФ и проекте о внесении изменений в ГК. Результат представить в виде таблицы «Виды ограниченных вещных прав в гражданском праве России (действующий ГК и проектные изменения)», которая имеет следующий вид:

| № п/п | Вид вещного права  | Есть в ГК (укажите статьи) или в проекте | Субъект вещного права (ФЛ, ЮЛ, гос/мун, любой) | В чьей собственности вещь (частной, гос/мун, любой) | На какую вещь (движимая, недвижимая, любая) | Содержание вещного права (владение, пользование, распоряжение, иное, границы осуществления – если есть) |
|-------|--|--|--|---|---|---|
| 1     | Сервитут (право ограниченного пользования чужой недвижимостью)     | Есть в ГК                                |  |   |   |   |
| 2     | Право пожизненного наследуемого владения земельным участком        | Есть в ГК, аналог эфитевзиса             |  |   |   |   |
| 3     | Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком     | Есть в ГК, аналог эфитевзиса             |  |   |   |   |
| 4     | Эфитевзис (право постоянного владения и пользования)               | В проекте                                |  |   |   |   |
| 5     | Суперфиций (право застройки)                                       | В проекте                                |  |   |   |   |
| 6     | Право получателя ренты на пожизненное пользование жилым помещением | Есть в ГК, аналог узуфрукта              |  |   |   |   |
| 7     | Право пользования недвижимостью в силу завещательного отказа       | Есть в ГК, аналог узуфрукта              |  |   |   |   |
| 8     | Узуфрукт (право личного пользования), в т.ч. социальный узуфрукт   | В проекте                                |  |   |   |   |
| 9     | Ипотека и иное зарегистрированное                                  | Есть в ГК                                |  |   |   |   |

|    |   |                                      |  |  |  |  |
|----|---|--------------------------------------|--|--|--|--|
|    | ое залоговое право  |                                      |  |  |  |  |
| 10 | Право хозяйственного ведения  | Есть в ГК                            |  |  |  |  |
| 11 | Право оперативного управления   | Есть в ГК                            |  |  |  |  |
| 12 | Право получателя постоянной ренты на получение ренты                  | Есть в ГК, аналог права вещных выдач |  |  |  |  |
| 13 | Право вещных выдач  | В проекте                            |  |  |  |  |
| 14 | Право приобретения чужой недвижимой вещи                              | В проекте                            |  |  |  |  |
| 15 | Право собственника здания на использование земельного участка под ним | В проекте                            |  |  |  |  |

LMS-платформа – не предусмотрена

### 5.2.3. Собеседование/устный опрос

Примерный перечень тем

1. 1. Правовое понятие недвижимости. 2. Законодательство о государственной регистрации недвижимости. 3. Понятие вещного права в объективном и субъективном смысле. 4. Право собственности на недвижимое имущество. 5. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество. 6. Способы защиты вещных прав на недвижимое имущество. 7. Основные виды договоров с недвижимым имуществом.

Примерные задания

Устный опрос проводится на каждом практическом занятии; его тематика соответствует темам практических занятий.

LMS-платформа – не предусмотрена

#### **5.2.4. Кейс-анализ**

Примерный перечень тем

1. Кейсы решаются на практическом занятии; их тематика соответствует темам практических занятий: 1. Правовое понятие недвижимости. 2. Законодательство о государственной регистрации недвижимости. 3. Понятие вещного права в объективном и субъективном смысле. 4. Право собственности на недвижимое имущество. 5. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество. 6. Способы защиты вещных прав на недвижимое имущество. 7. Основные виды договоров с недвижимым имуществом.

Примерные задания

Примерные практические ситуации

1. Отделение Сбербанка приобрело у акционерного общества взведённый на участке фундамент и стены дома по договору купли-продажи. Объект передан по приёмо-сдаточному акту, оплачен покупателем. Однако переход права собственности не был зарегистрирован, т.к. Росреестр отказался произвести такую регистрацию. Несмотря на наличие этого договора, акционерное общество продало этот же объект обществу с ограниченной ответственностью. Прокурор предъявил иск в интересах отделения Сбербанка о признании этого договора недействительным. Может ли быть предметом договора купли-продажи фундамент и стены дома? Подлежит ли регистрации переход права собственности на эти объекты? Решите дело.

2. ООО приобрело по договору купли-продажи строение. Земельный участок, который занят этим строением, принадлежал бывшему собственнику (продавцу) на праве постоянного (бессрочного) пользования. ООО обратилось к администрации города с просьбой выдать ему новый документ, удостоверяющий право на землю. Администрация города издала постановление о предоставлении ему земельного участка в аренду, ссылаясь на то, что, согласно действующему законодательству, земельный участок не может передаваться обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования с момента введения в действие ЗК РФ. Кроме того, закон требует перехода «прав пользования» на земельный участок к новому собственнику строения, что соблюдено при предоставлении участка в аренду: размеры, целевое назначение земельного участка остались прежними. ООО обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным постановления администрации города о предоставлении ему земельного участка в аренду. Решите дело.

3. Земельная административная комиссия своим постановлением наложила на ООО штраф за самовольное занятие земельного участка. ООО обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным этого постановления, ссылаясь на то, что оно

приобрело по договору купли-продажи здание, расположенное на этом земельном участке. Земельный участок являлся объектом муниципальной собственности и находился у продавца в аренде. Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал со ссылкой на отсутствие у ООО правоустанавливающих документов на земельный участок, т.к. ООО не перезаключило договор аренды, в силу чего оно не может считаться надлежащим пользователем земельного участка. ООО обжаловало решение суда в кассационной инстанции. Решите дело.

4. Общество с ограниченной ответственностью подало в арбитражный суд заявление об установлении факта, имеющего юридическое значение, а именно просило признать павильон недвижимым имуществом с целью государственной регистрации права собственности на него. Органом технического учёта (БТИ) были представлены документы, подтверждающие, что указанное строение является временным, а не капитальным. Решите дело.

5. В 2004 г. застройщику был отведён земельный участок для строительства многоэтажного дома: органом местного самоуправления был утверждён акт выбора земельного участка, согласовано предварительное место размещения объекта, земельный участок был предоставлен в аренду сроком на три года. Застройщик обратился в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации договора аренды. Однако государственная регистрация была приостановлена в связи с тем, что земельный участок оказался обременённым правами третьих лиц: оказывается, на территории земельного участка располагалась открытая автомобильная стоянка, принадлежащая обществу с ограниченной ответственностью. Общество, узнавшее о том, что земельный участок, занятый его автостоянкой, будет застроен жилыми домами, обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию о признании права собственности на стоянку. К этому моменту стоянка была инвентаризирована ФГУП «Ростехинвентаризация», на неё был составлен технический паспорт, запись о ней была внесена в ЕГРОКС. Суд первой инстанции в иске отказал, но апелляция искомое требование удовлетворила. Орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество зарегистрировал право собственности на стоянку на основании выписки из ЕГРОКС и судебного акта. Сразу после регистрации права общество продало стоянку физическому лицу, а то в свою очередь – другому физическому лицу, которое сдало её в аренду первому собственнику стоянки. Затем собственник стоянки заявил о своём намерении потребовать от застройщика выкупить автомобильную стоянку; в противном случае он намеревался предъявить в суд требование о признании незаконным постановлений органа местного самоуправления о выделении земельного участка для строительства. Застройщик обратился в суд с заявлением о признании незаконным действий ФГУП «Ростехинвентаризация» по постановке спорной стоянки на учёт в ЕГРОКС в качестве объекта капитального строительства. В суде при изучении технического паспорта выяснилось, что стоянка была описана техником ФГУП «Ростехинвентаризация» как асфальтовое покрытие, не содержащее каких-либо капитальных строений. Объект был представлен в виде «разреза» конструктивного слоя покрытия – уплотнённого грунта, песка, щебня, слоя асфальтобетона. Решите дело.

6. Постановлением главы органа местного самоуправления застройщику был предоставлен в аренду земельный участок, с ним был заключён договор аренды, который был зарегистрирован в регистрирующем органе. В момент регистрации права третьих лиц

на земельный участок отсутствовали, на участке располагалось лишь временное сооружение – модульный магазин. В ходе строительства жилого дома временное сооружение стало мешать процессу и застройщик потребовал от собственника магазина – общества с ограниченной ответственностью – убрать временное сооружение с земельного участка, отведённого застройщику под застройку. Общество к тому времени продало магазин физическому лицу. Магазин прошёл инвентаризацию, на него был составлен технический паспорт, где он был описан как «временное сооружение, состоящее из сборно-разборных конструкций». Физическое лицо обратилось в суд общей юрисдикции с иском о признании права собственности на магазин. В решении суда было сказано: «Признать право собственности истца на магазин, расположенный по такому-то адресу. Настоящее решение является основанием для государственной регистрации права собственности на магазин в органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». На основании этого решения ФГУП «Ростехинвентаризация» изменило данные в техническом паспорте об объекте с временного сооружения на капитальное строение и внесло о нём запись в ЕГРОКС. На основании судебного решения и выписки из ЕГРОКС орган по регистрации внёс в ЕГРП запись о праве собственности физического лица на магазин. Застройщик обратился в арбитражный суд с заявлением о признании действий ФГУП «Ростехинвентаризация» по внесению записи о магазине в ЕГРОКС незаконными. Решите дело.

7. ЗАО обратилось в арбитражный суд с иском к администрации муниципального образования и территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом о признании права собственности на производственную (бетонированную) площадку. Согласно техническому паспорту спорное сооружение представляло собой производственную площадку для грузовых автомобилей, имеющую песчаную подушку, щебёночную подготовку и слой бетона толщиной 20 см. Строительство площадки для стоянки 100 грузовых автомобилей осуществлялось с 1989 г. по заказу государственного автотранспортного предприятия. Земельный участок площадью 5,32 га, на котором располагался имущественный комплекс государственного автотранспортного предприятия, включая спорный объект, был предоставлен предприятию на праве бессрочного (постоянного) пользования в 1992 г. В соответствии с планом приватизации производственная площадка вошла в состав имущества ОАО, созданного в результате приватизации. Истец (ЗАО) образовался в результате реорганизации ОАО в 1998 г., ему на основании разделительного баланса были переданы земельный участок площадью 4,42 га, расположенная на нём бетонированная площадка и иное имущество. В том же году истец заявил об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования в отношении части земельного участка площадью 2 га, на котором расположена спорная площадка и обратился с просьбой предоставить ему земельный участок в собственность. Администрация муниципального образования отказала ему в этом в связи с отсутствием доказательств права собственности истца на спорный объект недвижимости. Истец, как уже сказано, обратился в арбитражный суд. Суд первой инстанции в удовлетворении требования отказал, признав площадку самовольной постройкой, т.к. на момент строительства земельный участок не был предоставлен АТП, документов, разрешающих строительство, не было. Суд апелляционной инстанции решение суда отменил, иск удовлетворил. Суд кассационной инстанции оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения. Дело было рассмотрено ВАС РФ в порядке надзора. Состав судей ВАС РФ, передававших дело

в Президиум ВАС, отметил, что арбитражная практика не относит покрытия (замощения, площадки, стоянки) к объектам недвижимого имущества (нет самостоятельных полезных свойств и признака невозможности перемещения). Однако Президиум ВАС РФ оставил постановления судов апелляционной и кассационной инстанций без изменения, признав спорную площадку объектом недвижимости. (Постановление Президиума ВАС РФ от 16.12.2008 г. № 96226/08). Оцените судебные акты.

8. Истцу принадлежит на праве собственности два здания, которые он приобрёл у ответчика. Расстояние между зданиями составляет 21,3 м. Между этими зданиями проходит водопроводная труба (водопроводный ввод), которая не была самостоятельно зарегистрирована на момент продажи здания. Впоследствии ответчик зарегистрировал право собственности на указанный водопроводный ввод в ЕГРП, а истец предъявил иск об оспаривании указанной регистрации и прекращении права собственности ответчика, поскольку регистрация права собственности на указанное оборудование за одним лицом не правомерна. Решите дело.

9. Прокладка трасс кондиционеров по наружной стене здания была согласована собственником помещений с собственниками других помещений. После этого одно из них было продано новому собственнику, который потребовал переноса трасс кондиционеров, квалифицируя этот иск как иск об устранении нарушения своего права. Он собирался построить 11 дополнительных оконных проёмов в этой стене. Прав ли истец?

10. В доме, построенном в 1992 г., собственник нежилых помещений содержал вывеску рекламного характера на фасаде здания. Потом собственник нежилых помещений сменился, и ТСЖ заявило требование убрать вывеску ввиду отсутствия согласия собственников иных помещений на её размещение в здании. Ответчик возражал, ссылаясь на то, что конструкции на спорных местах были размещены в соответствии с фактически сложившимся в 1992 г. порядком пользования общим имуществом. Решите дело.

11. Истец в 2001 г. продал ответчику приблизительно одну десятую имеющихся у него площадей. В 2006 г. ответчик получил разрешение Комитета архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининград и разместил рекламную вывеску на фасаде второго этажа. Истец как один из сособственников в отношении общего имущества здания обратился с иском о демонтаже рекламной конструкции. Решите дело.

12. Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о признании незаключённым договора аренды здания. Арбитражный суд удовлетворил иск о признании незаключённым договора аренды здания на срок менее одного года, сославшись на распоряжение главы субъекта РФ об обязательной государственной регистрации на территории субъекта РФ договоров аренды любого недвижимого имущества независимо от сроков аренды. Оцените решение арбитражного суда.

13. Акционерное общество, созданное в порядке приватизации гос. имущества, обратилось в суд с иском о признании за ним права хозяйственного ведения на занимаемое нежилое помещение, не вошедшее в уставный капитал. Решите дело.

14. Кредитор предъявил в суд требование о взыскании с должника суммы выданного кредита и об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное должником по договору об ипотеке в целях обеспечения исполнения своих обязательств по кредитному договору. Арбитражный суд удовлетворил требование о взыскании с должника суммы основного долга и отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, указав, что предметом договора об ипотеке являлся объект незавершённого строительства. К моменту предъявления иска данный объект был

достроен и согласно выписке из ЕГРП залогодателю на праве собственности принадлежит законченный строительством объект (офисное здание), принятый и введенный в эксплуатацию в установленном порядке. Т.о, предмет ипотеки, названный в договоре, отсутствует, а, следовательно, ипотека прекратилась. Кредитор обратился с апелляционной жалобой на решение суда. Решите дело.

15. Решением арбитражного суда удовлетворены иски банка о взыскании с АО суммы задолженности по кредитному договору и со ссылкой на заключенный сторонами договор о залоге обращено взыскание на два автомобиля. По мнению АО, оспорившего указанное судебное решение в части обращения взыскания на транспортные средства, предметом договора о залоге были «автомобили и иные принадлежащие заемщику транспортные средства», что влечет признание договора незаключенным. В ходе рассмотрения спора установлено наличие в собственности АО нескольких автомобилей. Истец полагал, что если предметом залога являются несколько вещей, залогодержатель приобретает право получить удовлетворение за счет любой из них по своему выбору. Кто прав?

16. Залогодатель обжаловал в судебном порядке отказ в государственной регистрации договора ипотеки части принадлежащего залогодателю на праве собственности нежилого помещения. По условиям договора его предметом являлась часть площади в одном складском помещении, принадлежащем залогодателю на праве собственности. В ЕГРП зарегистрировано право собственности на складское помещение как на один объект недвижимости. Его раздела на отдельные помещения и регистрации прав на эти помещения не было. Каким должно быть решение суда?

17. Сбербанк России обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора о залоге, заключенного с коммерческим банком в обеспечение кредитного договора, поскольку предметом залога являлось имущество, определенное в договоре как «денежные средства, хранящиеся на корреспондентном счете». Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал, ссылаясь на заключение договора о залоге в соответствии с действующим законодательством. Апелляционной инстанцией решение оставлено без изменения. Правы ли суды?

18. При рассмотрении спора между коммерческим банком и АО об обращении взыскания на заложенные в обеспечение кредитного договора автотранспортные средства ответчиком был поставлен вопрос о недействительности заключенного сторонами договора о залоге в связи с несоблюдением процедуры его государственной регистрации в установленном порядке. Согласившись с этими доводами, арбитражный суд отказал в удовлетворении требований об обращении взыскания на предмет залога. Как было указано в решении, залог автотранспортных средств подлежит обязательной регистрации в органах Госавтоинспекции МВД России. Договор о залоге не был зарегистрирован в установленном порядке, что, по мнению суда, в соответствии со ст. 165 ГК РФ влекло его ничтожность. Правильное ли решение вынес суд?

19. Иванов продал квартиру Петрову, а тот в свою очередь – Михайлову. Сделка между Ивановым и Петровым не была нотариально удостоверена, хотя условиями их договора было предусмотрено нотариальное удостоверение сделки. Какова судьба права Михайлова? Каким правом он обладает на квартиру? Вариант: Иванов изначально не имел права собственности на квартиру, она была передана ему по договору найма жилого помещения.

20. Алексеев получил земельный участок по договору долгосрочной аренды и умер до истечения срока его действия. С истечением срока договор прекратил своё действие, однако наследники Алексеева продолжали пользоваться земельным участком. Вправе ли они требовать признания права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности?

21. Продавец и покупатель заключили договор купли-продажи жилого дома и удостоверили его нотариально. Покупатель не зарегистрировал договор купли-продажи и право собственности на жилой дом. После его смерти наследники фактически вступили во владение домом, но об оформлении правоустанавливающих документов на имущество не позаботились. Вправе ли они требовать признания права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности?

22. НИИ и ООО заключили договор о совместной деятельности, согласно которому НИИ передал ООО во временное пользование нежилые помещения и хозяйственные постройки, которые были приняты ООО на свой баланс. ООО внесло эти объекты недвижимости в качестве вклада в уставный капитал АО. НИИ обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительными учредительных документов АО в части включения в его уставный капитал нежилых помещений и хозяйственных построек. Суд удовлетворил исковые требования НИИ. Оцените решение суда.

23. В арбитражный суд обратилось ООО с иском к АО о признании права собственности на нежилое помещение. Исковые требования обоснованы договором, заключённым сторонами в январе 2010 г., согласно которому они должны до 1 июля 2010 г. заключить договор купли-продажи здания. Указанный договор купли-продажи не был заключён сторонами. Рассмотрите требования истца.

24. АО обратилось в арбитражный суд с иском к спортивному клубу об истребовании из чужого незаконного владения движимого имущества, включённого в уставный капитал общества. Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что добросовестно, открыто и непрерывно владел имуществом более пяти лет, в связи с чем в силу приобретательной давности приобрёл право собственности на него. При рассмотрении дела арбитражный суд выяснил, что государственное предприятие, правопреемником которого является истец, передал в 2000 г. спортивному обществу в пользование движимое имущество сроком на 10 лет. По решению спортивного общества в июне 2005 г. создан спортивный клуб в качестве самостоятельного юридического лица, которому спортивное общество передало в собственность спорное имущество. Арбитражный суд удовлетворил иск. Оцените решение суда.

25. Потребсоюз обратился с иском к АО о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности, поскольку с 1964 г. добросовестно, открыто и непрерывно владеет имуществом как своим собственным. Ответчик против иска возражал и просил производство по делу прекратить, т.к. право собственности на имущество по ст. 234 ГК РФ возникает не на основании решения суда о признании права собственности, а вследствие регистрации такого права. Оцените доводы сторон.

26. ООО обратилось в арбитражный суд с иском об истребовании у ГУП имущества, принадлежащего обществу. Ответчик против исковых требований возражал, ссылаясь на то, что спорное имущество по распоряжению Комитета по управлению имуществом от общества передано унитарному предприятию в хозяйственное ведение, и поскольку



распоряжение комитета не оспорено, предприятие пользуется имуществом на законном основании. Решите дело.

27. В арбитражный суд обратилось АО с иском об истребовании имущества из незаконного владения комбината. Из представленных в арбитражный суд документов следовало, что в связи с исполнением обязательств по договору подряда на капитальное строительство, заключённому истцом и ответчиком, истцом на территорию ответчика было завезено оборудование: подъёмник и 5 вагончиков. По окончании строительных работ АО – подрядчик не смогло вывезти завезённое оборудование в связи с удержанием его комбинатом. В суде было выяснено, что у ответчика сохранился только подъёмник, а 5 вагончиков отсутствуют. Решите дело.

28. В арбитражный суд обратилось предприятие с иском о выселении АО из принадлежащего ему нежилого помещения в связи с окончанием срока действия договора аренды. Из представленных в арбитражный суд документов следовало, что спорное помещение необходимо предприятию для собственных нужд. Арбитражный суд обязал ответчика освободить нежилое помещение и передать его в пользование истцу, руководствуясь статьями 301, 305 ГК РФ. Оцените решение суда.

29. Комитет по управлению имуществом города по договору купли-продажи, заключённому в соответствии с законодательством о приватизации, продал акционерному обществу нежилое помещение. АО продало помещение ИП. В доказательство своего права собственности АО предоставило договор купли-продажи, заключённый с КУИ, и свидетельство о регистрации права собственности. КУИ обратился в арбитражный суд с иском об истребовании у ИП нежилого помещения, ссылаясь на то, что договор купли-продажи, по которому АО приватизировало нежилое помещение, признан судом недействительным, а поэтому у АО право собственности не возникло, и оно не вправе было отчуждать помещение. Рассмотрите требование истца.

30. Предприятие обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи доли в нежилом здании, заключённого АО и ООО, ссылаясь на нарушение данной сделкой его права преимущественной покупки как участника общей долевой собственности. Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска. Что послужило основанием для принятия такого решения?

31. В арбитражный суд обратилось ООО с иском об устранении нарушения права собственности на нежилое помещение. Из представленных документов следовало, что спорное нежилое помещение принадлежит истцу на праве собственности. Указанное помещение соприкасается с помещением, арендуемым акционерным обществом. АО установило металлическую дверь, которая на день рассмотрения спора замурована, чем закрыла доступ в помещение ООО. В суде было установлено, что вход в помещение возможен только из помещения АО. Дайте юридическую квалификации заявленному требованию и решите дело.

LMS-платформа – не предусмотрена

### **5.3. Описание контрольно-оценочных мероприятий промежуточного контроля по дисциплине модуля**

#### **5.3.1. Зачет**

Список примерных вопросов

1. 1. Объекты вещных прав. Проблема определения понятия вещи и её признаков. 2. Классические классификации вещей. 3. Деление вещей на движимые и недвижимые. Развитие законодательства о недвижимом имуществе. Виды недвижимого имущества. 4. Земельный участок как недвижимое имущество. 5. Здания и сооружения как особые недвижимые вещи. 6. Жилые и нежилые помещения. Машино-места. 7. Объекты незавершённого строительства. 8. Государственная регистрация недвижимости. 9. Понятие вещного права в объективном смысле. Проблема отраслевой принадлежности источников и норм вещного права. 10. Проблемы и перспективы развития вещного права. 11. Вещное право как субъективное гражданское право. Понятие и признаки вещных прав. 12. Виды вещных прав: история, настоящее время, перспективы. 13. Проблема владения и владельческой защиты. 14. Собственность как юридическая и экономическая категории. Право собственности в объективном и субъективном смыслах. Содержание субъективного права собственности. 15. Способы приобретения права собственности. Классификация способов приобретения. Момент возникновения права собственности у приобретателя вещи по договору. 16. Самовольная постройка: понятие и правовой режим. 17. Прекращение права собственности. 18. Общая собственность: понятие, соотношение долевой и совместной собственности. 19. Понятие и признаки ограниченных вещных прав. 20. Сервитут как ограниченное вещное право в российском законодательстве: настоящее время и перспективы развития. 21. Ограниченные вещные права на земельные участки в российском законодательстве: настоящее время и перспективы развития. 22. Право членов семьи собственника жилого помещения на пользование помещением: проблемы правового регулирования и правоприменительной практики. Социальный узурфрукт. 23. Узурфрукт и его соотношение с существующими в российском законодательстве правами. 24. Право залога и ипотеки. 25. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. 26. Новые для российского законодательства виды ограниченных вещных прав, предусмотренные Концепцией развития гражданского законодательства. 27. Гражданско-правовая защита вещных прав. Проблема конкуренции обязательственно-правовых и вещно-правовых способов защиты. 28. Виндикационный иск: понятие, условия подачи и удовлетворения. 29. Негаторный иск: понятие, условия подачи и удовлетворения. 30. Договор купли-продажи недвижимого имущества. 31. Отчуждение доли в праве на недвижимое имущество. 32. Особенности договора купли-продажи жилых помещений. 33. Особенности договора купли-продажи земельных участков. 34. Договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений. 35. Особенности договора аренды земельного участка. 36. Специфика договора найма жилого помещения. 37. Договор о залоге недвижимого имущества (договор ипотеки). 38. Договор строительного подряда.

LMS-платформа – не предусмотрена

#### **5.4 Содержание контрольно-оценочных мероприятий по направлениям воспитательной деятельности**

| Направление воспитательной деятельности | Вид воспитательной деятельности | Технология воспитательной деятельности | Компетенция | Результаты обучения | Контрольно-оценочные мероприятия    |
|---|---------------------------------|--|-------------|---------------------|-------------------------------------|
| Профессиональное воспитание             | целенаправленная работа с       | Технология формирования                | ПК-9        | П-1                 | Домашняя работа<br>Практические/сем |

|  |  |  |  |  |                  |
|--|--|--|--|--|------------------|
|  | информацией для использования в практических целях | уверенности и готовности к самостоятельной успешной профессиональной деятельности<br>Технология самостоятельной работы |  |  | инарские занятия |
|--|--|--|--|--|------------------|