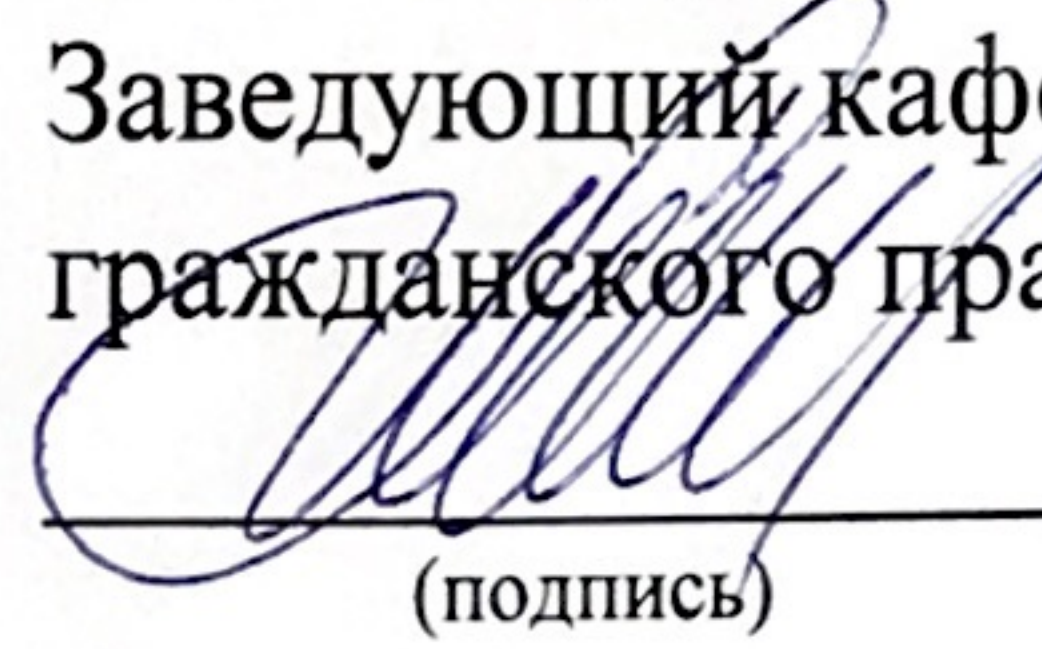


МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Юго-Западный государственный университет

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой  
гражданского права

  
В.В. Богдан  
(подпись)

«01» июня 2023 г.

**ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА**

**для текущего контроля успеваемости и промежуточной  
аттестации обучающихся по дисциплине**

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

(наименование дисциплины)

40.04.01 Юриспруденция

Гражданское право, семейное право, международное частное право

(код и наименование ОПОП ВО)

Гражданское право, семейное право, предпринимательское право

(код и наименование ОПОП ВО)

# 1. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

## 1.1. ВОПРОСЫ ДЛЯ УСТНОГО ОПРОСА

**Тема №1** «Понятие недвижимого имущества»:

1. Развитие правовой категории недвижимости.
2. Понятие недвижимости в современном гражданском праве.
3. Общая характеристика недвижимого имущества как объекта гражданского права.
4. Современные правовые концепции недвижимости.
5. Признаки, классификация, виды недвижимого имущества.

**Тема №2** «Общие особенности правового режима недвижимости»:

1. Система государственной регистрации недвижимости и ее значение.
2. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, сущность, законодательное регулирование.
3. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости: понятие, сущность, законодательное регулирование.
4. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

*Вопросы для контроля результатов практической подготовки:*

5. Организация, ведущая прием документов для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав.
6. Что необходимо проверить работнику организации, осуществляющей прием документов на государственную регистрацию прав. Возможен ли отказ в приеме документов.
7. Куда и кем вносятся записи: 1) о принятых на регистрацию документах; 2) о государственном кадастровом учете объектов недвижимости и государственной регистрации прав.
8. Укажите перечень правоустанавливающих документов необходимых для государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

**Тема №3** «Особенности гражданско-правового режима земельных участков»:

1. Понятие земельного участка.
2. Образование земельных участков.
3. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданских правоотношений.
4. Особенности правового режима искусственных земельных участков.
5. Особые правовые режимы в отношении земельных участков: земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, земельные участки для ведения садоводства и огородничества.

**Тема №4** «Особенности правового режима объектов недвижимости жилого и нежилого назначения»:

1. Правовой режим и виды объектов жилого назначения.

2. Особенности правового режима многоквартирных жилых домов.
3. Особенности правового режима индивидуальных жилых домов.
4. Правовой режим и виды объектов нежилого назначения.
5. Особенности правового режима отдельных видов недвижимости нежилого назначения: незавершенные строительством объекты, машино-место, имущественные комплексы.
6. Особенности правового статуса самовольной постройки.
7. Специфика правового положения части объекта недвижимости жилого и нежилого назначения.

*Вопросы для контроля результатов практической подготовки:*

8. Какие сведения указываются в ЕГРН для характеристики и идентификации индивидуального жилого дома.
9. Какие сведения указываются в ЕГРН для характеристики и идентификации нежилого помещения.
10. Каким образом учитывается в ЕГРН часть объекта недвижимости.
11. Объектом каких прав/сделок может быть часть объекта недвижимости.
12. Какие права/сделки подлежат государственной регистрации в отношении объектов жилого назначения.

**Тема №5 «Защита прав на недвижимость»:**

1. Вещно-правовые и обязательственно-правовые способы защиты.
2. Специальные и общие способы защиты прав на недвижимое имущество.
3. Виндикационный иск.
4. Негаторный иск.
5. Иск о признании права и признании права отсутствующим.

*Шкала оценивания: 5-ти балльная.*

*Критерии оценивания:*

*5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если он демонстрирует глубокое знание содержания вопроса; дает точные определения основных понятий; аргументированно и логически стройно излагает учебный материал; иллюстрирует свой ответ актуальными примерами (типовыми и нестандартными), в том числе самостоятельно найденными; не нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.*

*4 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если он владеет содержанием вопроса, но допускает некоторые недочеты при ответе; допускает незначительные неточности при определении основных понятий; недостаточно аргументированно и (или) логически стройно излагает учебный материал; иллюстрирует свой ответ типовыми примерами.*

*3 балла (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он освоил основные положения контролируемой темы, но недостаточно четко дает определение основных понятий и дефиниций; затрудняется при ответах на дополнительные вопросы; приводит недостаточное количество*

*примеров для иллюстрирования своего ответа; нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.*

*2 балла (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он не владеет содержанием вопроса или допускает грубые ошибки; затрудняется дать основные определения; не может привести или приводит неправильные примеры; не отвечает на уточняющие и (или) дополнительные вопросы преподавателя или допускает при ответе на них грубые ошибки.*

## **1.2. ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ (ДОКЛАДОВ)**

**Тема №1** «Понятие недвижимого имущества».

1. Недвижимость как правовая категория: понятие и сущность.
2. Недвижимая вещь как объект гражданских правоотношений.
3. Гражданско-правовое регулирование недвижимости: исторический аспект.
4. Признаки объектов недвижимости и проблемы квалификации вещей в качестве недвижимости.
5. Классификации недвижимых вещей в современном праве.
6. Объект незавершенного строительства: понятие и особенности гражданско-правового регулирования.
7. Понятие и особенности машино-места как недвижимости.
8. Единый недвижимый комплекс и предприятие как имущественный комплекс: понятие и сравнительно-правовой анализ.
9. Понятие, виды и особенности линейных сооружений как объектов недвижимости.

**Тема №3** «Особенности гражданско-правового режима земельных участков».

1. Земельный участок как объект гражданский прав: особенности гражданско-правового регулирования.
2. Особенности правового режима земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения:
3. Особенности правового режима садового, огородного земельного участка.
4. Способы и особенности образования земельных участков как объектов гражданских прав.
5. Проблемы правового регулирования оборота земельных участков.
6. Научно-теоретические проблемы понимания и дефиниции земельного участка в цивилистике.
7. Особенности правового режима части земельного участка.

*Шкала оценивания: 5-ти балльная.*

*Критерии оценивания:*

*5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если тема реферата раскрыта полно и глубоко, при этом убедительно и аргументированно изложена собственная позиция автора по*

*рассматриваемому вопросу; структура реферата логична; изучено большое количество актуальных источников, грамотно сделаны ссылки на источники; самостоятельно подобран яркий иллюстративный материал; сделан обоснованный убедительный вывод; отсутствуют замечания по оформлению реферата.*

*4 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если тема реферата раскрыта полно и глубоко, сделана попытка самостоятельного осмысления темы; структура реферата логична; изучено достаточное количество источников, имеются ссылки на источники; приведены уместные примеры; сделан обоснованный вывод; имеют место незначительные недочеты в содержании и (или) оформлении реферата.*

*3 балла (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если тема реферата раскрыта неполно и (или) в изложении темы имеются недочеты и ошибки; структура реферата логична; количество изученных источников менее рекомендуемого, сделаны ссылки на источники; приведены общие примеры; вывод сделан, но имеет признаки неполноты и неточности; имеются замечания к содержанию и (или) оформлению реферата.*

*2 балла (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если содержание реферата имеет явные признаки плагиата и (или) тема реферата не раскрыта и (или) в изложении темы имеются грубые ошибки; материал не структурирован, излагается непоследовательно и сбивчиво; количество изученных источников значительно менее рекомендуемого, неправильно сделаны ссылки на источники или они отсутствуют; не приведены примеры или приведены неверные примеры; отсутствует вывод или вывод расплывчат и неконкретен; оформление реферата не соответствует требованиям.*

### **1.3. КЕЙС-ЗАДАЧИ**

#### **Тема №1 «Понятие недвижимого имущества».**

1. Узнав о смерти своего родственника, Иванова А.А., Петров Д.Б. как наследник, стал интересоваться составом наследства и выяснил, что Иванову А.А., в числе прочего, на момент смерти принадлежали на праве собственности квартира в многоквартирном жилом доме, автомобиль, земельная доля в размере 0,8 балло-гектар, торговый павильон, установленный на автобусной остановке на основании выданного администрацией города разрешения на его размещение, а кроме того земельный участок, предоставленный ему на праве постоянного (бессрочного) пользования в сельской местности и предоставленный ему на праве аренды на срок 49 лет земельный участок в черте города на части которого размещено установленное Ивановым А.А. мощение.

Что понимается в российском гражданском законодательстве под имуществом и под вещью? К каким из известных Вам категорий объектов гражданских прав относятся предметы, поименованные в задаче? Какие

практические последствия вызывает отнесение их к той или иной категории? Все ли объекты, поименованные в задаче, войдут в наследственную массу?

2. Вахромеев, житель подмосковья, провел газ в свой бревенчатый дом, построенный на дачном участке, принадлежащем ему на праве собственности. В холодное время года, уезжая в Москву, он оставлял включенной газовую колонку, чтобы дом в его отсутствие отапливался. Однажды газовая колонка вышла из строя, и в доме вспыхнул пожар. Дом сгорел.

Определите правовые последствия гибели (уничтожения) дома. Какова юридическая судьба дачного участка после гибели (уничтожения) расположенного на нем дома. Может ли Вахромеев быть привлечен к ответственности? Обоснуйте ответ со ссылкой на нормы действующего законодательства.

3. Гагарина, собственница одноэтажного кирпичного дома из 4-х комнат, кухни и веранды, составила завещание, по которому с согласия сына Федора и дочери Натальи поделила между ними помещения дома в равных долях. Через некоторое время сын, с согласия матери и сестры, построил мансарду на две комнаты и, женившись жил там с женой. После смерти Гагариной, при вступлении в наследство дома в соответствии с завещанием, Наталья потребовала от Федора перераспределения между ними помещений дома, так как две комнаты мансарды не были упомянуты в завещании умершей собственницы дома.

Какое решение должен вынести суд? Обоснуйте ответ.

4. Пронин продал Казанцеву жилой дом. После переезда в приобретенный дом Казанцев 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 Пронин. Казанцев потребовал вернуть ему рамы и антенну, поскольку они являются принадлежностью дома, но Пронин отказался, ссылаясь на то, что он их продавать не собирался и еще до продажи дома хотел отдать брату.

Являются ли зимние рамы и антенна принадлежностью дома? Каков правовой режим оконных рам и антенны (установленных в жилом доме и неустановленных)?

5. Воблин, собственник квартиры в многоквартирном доме, сдал в аренду предпринимателю Сапожникову одно из помещений подвала под склад. Собственники других квартир потребовали расторжения договора аренды, мотивируя это тем, что он не вправе был совершать такие действия без их согласия. Воблин же заявил, что он сдал в аренду свою долю в общем имуществе собственников квартир.

Имел ли Воблин право заключать договор аренды? Правомерно ли требование собственников квартир о расторжении договора аренды? Правомерно ли объяснение Воблина?

### **Тема №5 «Защита прав на недвижимость»**

1. Сердюк В.А., Выпирайло О.В. (отец и дочь) обратились в суд с иском к ответчикам о признании в силу приобретательной давности в равных долях

права собственности на жилой дом. В обоснование требований истцы указали, что данный дом был приобретен Сердюк А.П. (мать Сердюка В.А. и бабушка Выпирайло О.В.) в мае 1967 года у Носенко Т.М. как у наследницы Проценко Г.С., являвшегося первоначальным собственником дома. Этот факт подтверждается распиской Носенко Т.М., однако договор купли-продажи оформлен не был.

26 июля 1971 г. Сердюк А.П. умерла. Сердюк В.А. проживает в указанном доме с сентября 1967 года, Выпирайло О.В. с момента рождения. После смерти Сердюк А.П. и в течение всего времени проживания истцы добросовестно, открыто, непрерывно владеют спорным домом как своим собственным, несут бремя его содержания и выполняют все иные обязанности собственника. По утверждению истцов, им стало известно, что Носенко Т.М. на момент договоренности с Сердюк А.П. о купле-продаже дома не являлась его собственником, право собственности на дом по-прежнему зарегистрировано за Проценко Г.С., после смерти которого наследственные права не оформлялись.

Разрешите дело. Обоснуйте принятое решение.

2. После смерти родителей к четверем их детям, достигшим совершеннолетия и проживавшим отдельно от родителей, перешел по наследству жилой дом. Трое наследников хотят дом продать, а вырученную сумму распределить по долям. Один из наследников согласия на продажу дома не дает, заявив, что желает использовать свою долю в доме для проживания. Поскольку согласий между наследниками достигнуто не было, трое из них предъявили иск к наследнику, возражающему против продажи дома, об обязанности не чинить препятствий к продаже. Свои требования они мотивировали тем, что при продаже дома целиком его рыночная стоимость резко возрастет.

Решите дело. Правомерно ли заявленное требование. Обоснуйте принятое решение.

3. Артамонов В.В., являющийся собственником нежилого здания, приобретенного им по договору купли-продажи в 1996 году у профсоюзной организации выяснил, что на данное здание в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности за Пуховым И.П. на основании договора купли-продажи, заключенным им в 2003 году с той же самой профсоюзной организацией. Поскольку Артамонов В.В. с 1996 года фактически пользовался нежилым зданием, используя его под мастерскую, он обратился к юристу за консультацией по вопросу защиты своего права.

Проконсультируйте Артамонова В.В. Сформулируйте и обоснуйте исковые требования с которыми Артамонов В.В. может обратиться в суд.

4. Филатов длительное время владел жилым домом: проживал в нем, уплачивал налоги, часть помещений сдавал по договору найма. В 1997 г. Филатов скончался и при оформлении наследственных прав, было обнаружено, что дом значится в собственности другого гражданина, у которого Филатов в 1960 г. приобрел дом по сделке, оформленной ненадлежащим образом.

Наследники считали, что даже при отсутствии правоустанавливающих документов, Филатов являлся собственником дома.

Какими нормами обосновываются утверждения наследников, что Филатов является собственником дома? Правомерна ли позиция наследников?

5. Фадеев взял кредит в коммерческом банке под залог квартиры для постройки дома на своем земельном участке. Однако деньги в срок не вернул. Банк подал в суд иск к Фадееву с требованием об изъятии у него квартиры за долг и передаче ее в собственность банка. Суд иск удовлетворил.

Правомерно ли решение суда? Обоснуйте ответ. Каков порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество? Какие существенные для разрешения спора обстоятельства необходимо выяснить суду при рассмотрении дела?

6. Предприятие «Альтаир», собственник старинного здания, находящегося под охраной государства в течение 40 лет (объект культурного наследия местного значения) не ремонтировало его, от чего то, стало разрушаться. Орган исполнительной власти города обратился в суд с требованием об изъятии этого здания у его собственника.

Какое решение должен принять суд? Может или должно такое изъятие быть возмездным? Каков порядок изъятия недвижимого имущества, являющегося объектом культурного наследия у собственника в случае его ненадлежащего содержания последним?

7. Гражданка А. и гражданин Б. являются собственниками соседних земельных участков, используемых для целей проживания и ведения приусадебного хозяйства. На участке гражданина Б. еще до того, как гражданка А. приобрела свой участок, была размещена небольшая пасека. Помимо этого, на земельном участке гражданина Б. вдоль границы с участком гражданки А. был установлен навес, на расстоянии метра от границы - глухой забор высотой более двух метров, а также располагались плодовые деревья - яблоня и абрикос.

Гражданка А., ссылаясь на положения ст. 304 ГК РФ, обратилась в суд, потребовала демонтировать навес, снести забор, спилить деревья и убрать пасеку. Среди исковых требований было и требование не чинить гражданке А. препятствий в пользовании ее земельным участком. В обоснование своих требований гражданка А. указала на наличие у нее аллергии на пчелиный яд, а также на то, что находящиеся на участке ответчика навес, забор и плодовые деревья затеняют участок истца и препятствуют его использованию по назначению, а именно выращиванию на нем сельскохозяйственных культур.

Разрешите спор по существу, обоснуйте принятое решение.

*Шкала оценивания: 5-ти балльная.*

*Критерии оценивания: 5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если задача решена правильно, в установленное преподавателем время или с опережением времени, при этом обучающимся предложено оригинальное (нестандартное) решение, или наиболее эффективное решение, или наиболее рациональное решение, или оптимальное решение.*



*4 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если задача решена правильно, в установленное преподавателем время, типовым способом; допускается наличие несущественных недочетов.*

*3 балла (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если при решении задачи допущены ошибки не критического характера и (или) превышено установленное преподавателем время.*

*2 балла (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если задача не решена или при ее решении допущены грубые ошибки.*

#### **1.4. ЗАДАНИЯ ПО ПРАКТИЧЕСКОЙ ПОДГОТОВКЕ**

##### **Тема №2 «Общие особенности правового режима недвижимости»**

1. Составьте проект договора купли-продажи земельного участка между двумя физическими лицами. Определите перечень документации, необходимой для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Исходные данные: Продавец: гражданин Иванов А.А. состоит в зарегистрированном браке. Покупатель: Болдина Е.В. состоит в зарегистрированном браке. Копии документов в отношении земельного участка; сведения о земельном участке, имеющиеся в открытом доступе на публичной кадастровой карте.

2. Составьте юридическое заключение о возможности/невозможности объединения двух земельных участков, принадлежащих разным правообладателям. При возможности объединить участки, составьте проект соглашения об объединении земельных участков.

Исходные данные: копии документов в отношении смежных земельных участков; сведения о земельных участках, имеющиеся в открытом доступе на публичной кадастровой карте.

3. Проанализируйте предоставленные организацией-заказчиком сообщения регистрирующего органа о приостановлении государственной регистрации и дайте конкретные предложения по устранению причин приостановки.

##### **Тема №4 «Особенности правового режима объектов недвижимости жилого и нежилого назначения»**

1. Составьте проект соглашения о порядке пользования земельным участком и расположенным на нем индивидуальным жилым домом между двумя сособственниками.

Исходные данные: Сособственники: гражданин Петров Л.Б. – ½ доля в праве общей собственности на земельный участок и жилой дом, состоит в зарегистрированном браке, имеет двух несовершеннолетних детей; Романов Г.И. – ½ доля в праве общей собственности на земельный участок и жилой дом, в зарегистрированном браке не состоит, детей не имеет, сожительствует с гражданкой Смирновой Л.П. Копии документов в отношении индивидуального

жилого дома и земельного участка; сведения об указанных объектах, имеющиеся в открытом доступе на публичной кадастровой карте.

2. Составьте проект договора аренды нежилого помещения между индивидуальным предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью.

Исходные данные: Арендодатель: ИП Сидоров В.М. Арендатор ООО «Проект». Копии документов в отношении нежилого помещения; сведения, имеющиеся в открытом доступе на публичной кадастровой карте, в ЕГРИП, ЕГРЮЛ. Цель аренды: торговая деятельность, срок аренды: пять лет.

3. Проанализируйте предоставленные организацией-заказчиком сообщения регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации права собственности на нежилое помещение. Письменно сформулируйте правовую позицию и исковые требования для обращения в суд.

*Шкала оценивания: 5-ти балльная.*

*Критерии оценивания:*

*5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если задание по практической подготовке выполнено точно и полно; задание выполнено полностью самостоятельно и демонстрирует сформированные у автора знания по заданной тематике; при выполнении задания реализован креативный подход: сформулированы мотивированные выводы, приняты оптимальные решения; документация, в рамках выполнения практического задания оформлена юридически грамотно.*

*4 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если задание по практической подготовке в целом выполнено; задание выполнено с незначительным участием преподавателя (консультации) и демонстрирует владение автором знаний по заданной тематике; при выполнении задания реализован стандартный подход: предложены типовые выводы и решения; документация, в рамках выполнения практического задания, в целом, оформлена юридически грамотно.*

*3 балла (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если задание по практической подготовке выполнено неточно и (или) неполно; выполнение задания происходило при постоянном участии и помощи преподавателя; имеются недочеты и ошибки; выводы (заключение) не бесспорны, решения неоднозначны; документация, в рамках выполнения практического задания, содержит существенные недочеты.*

*2 балла (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если задание по практической подготовке не выполнено или выполнено менее чем наполовину, при этом автор не обращался (или недостаточно обращался) к преподавателю за консультацией или помощью; при выполнении задания допущены грубые ошибки; сделанные выводы (заключения) неверны или отсутствуют, или автор испытывает затруднения с выводами (выводы носят формальный характер); документация,*

*составленная автором в рамках выполнения практического задания, не структурирована, содержит грубые юридические ошибки.*

## **2 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

### **2.1. БАНК ВОПРОСОВ И ЗАДАНИЙ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ**

#### *1. Вопросы в закрытой форме.*

1.1. К объектом недвижимости относятся:

- 1) земля
- 2) предприятие как имущественный комплекс
- 3) часть нежилого помещения
- 4) единый недвижимый комплекс

1.2. Предприятие как имущественный комплекс представляет собой:

- 1) одну из организационно-правовых форм юридического лица
- 2) имущественное право
- 3) недвижимость
- 4) объект гражданских прав

1.3. Государственной регистрации в ЕГРН подлежит:

- 1) право хозяйственного ведения на нежилое здание
- 2) право оперативного управления на нежилое здание
- 3) договор аренды нежилого помещения, заключенный на 360 дней
- 4) договор аренды земельного участка, заключенный на 360 дней

1.4. Договор купли-продажи жилого дома считается заключенным:

- 1) с момента государственной регистрации в ЕГРН договора купли-продажи
- 2) с момента подписания сторонами договора купли-продажи
- 3) с момента подписания сторонами договора акта приема-передачи жилого дома
- 4) с момента государственной регистрации права собственности покупателя на жилой дом

1.5. Право собственности на вновь созданное здание возникает

- 1) с момента завершения строительства здания
- 2) с момента получения документов о разрешении на ввод здания в эксплуатацию
- 3) с момента государственной регистрации в ЕГРН права собственности на здание
- 4) с момента постановки здания на государственный кадастровый учет в ЕГРН, когда здание фактически начало эксплуатироваться

1.6. Вещно-правовыми исками являются:

- 1) иски к правонарушителю, с которым истец связан договором;
- 2) иски невладеющего собственника к незаконно владеющему несобственнику об изъятии имущества в натуре;
- 3) иски, направленные на возмещение вреда

- 4) иски о признании договоров недействительными
- 1.7. Выберите верное утверждение:
- 1) минимальный размер машино-места составляет 5,3х3,1 м
  - 2) парковка не относится к объектам недвижимости самостоятельного типа в отличие от машино-места
  - 3) машино-место должно располагаться за пределами многоэтажного паркинга или подземной автостоянки
- 1.8. Каким образом определяются границы машино-места?
- 1) определяются на собрании ТСЖ
  - 2) определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки
  - 3) границы машино-места не фиксированы и могут свободно меняться
- 1.9. Единый недвижимый комплекс может включать в себя:
- 1) только движимые вещи;
  - 2) только недвижимые вещи;
  - 3) как движимые так и недвижимые вещи;
  - 4) движимые и недвижимые вещи, имущественные права
- 1.10. Объектом гражданско-правового регулирования является:
- 1) полезные ископаемые;
  - 2) почвенный слой;
  - 3) часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя и простирающаяся до центра земли;
  - 4) горные разработки
- 1.11. Кто вправе обратиться с заявлениями о снятии с кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства:
- 1) любое заинтересованное лицо
  - 2) собственник о таких объектах недвижимости или его законный представитель
  - 3) собственник земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости
  - 4) арендатор земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости
- 1.12. Относит ли законодательство объекты незавершенного строительства к объектам недвижимости?
- 1) да
  - 2) нет
  - 3) да, если процент готовности объекта более 50%
  - 4) да, если строительство объекта законсервировано
- 1.13. К линейным сооружениям относятся:
- 1) объекты блокированной застройки
  - 2) автомобильная дорога
  - 3) линии электропередач

- 4) плотина
- 1.14. Признаками недвижимого имущества являются:
- 1) значительная (более 100-кратного установленного размера прожиточного минимума) стоимость объекта
  - 2) неразрывная связь объекта с землей
  - 3) значительная (более 100-кратного установленного размера прожиточного минимума) стоимость затрат на физическое перемещение объекта
  - 4) невозможность физического перемещения объекта
- 1.15. Единый недвижимый комплекс является:
- 1) недвижимым, родовым, делимым, сложным;
  - 2) недвижимым, индивидуально-определенным, неделимым, простым;
  - 3) недвижимым, родовым, неделимым, сложным;
  - 4) недвижимым, индивидуально-определенным, неделимым, сложным
- 1.16. Объектом права собственности не может быть:
- 1) часть жилого дома
  - 2) часть земельного участка
  - 3) самовольная постройка
  - 4) навес
- 1.17. Срок приобретательной давности в отношении объектов недвижимости составляет:
- 1) 25 лет
  - 2) 15 лет
  - 3) 3 года
  - 4) 10 лет
- 1.18. Какая из названных ниже категорий не применима к недропользованию:
- 1) распоряжение;
  - 2) предприятие;
  - 3) государственная собственность;
  - 4) наследование
- 1.19. Моментом возникновения единого недвижимого комплекса принято считать:
- 1) объединение нескольких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника;
  - 2) завершение строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса;
  - 3) государственную регистрацию права собственности на единый недвижимый комплекс;
  - 4) начало эксплуатации объектов недвижимости как единого недвижимого комплекса
- 1.20. К жилым помещениям относятся:

- 1) часть жилого дома;
- 2) часть жилого квартала;
- 3) часть жилого комплекса;
- 4) часть сооружения;
- 5) часть единого недвижимого комплекса.

1.21. Отметьте верное утверждение: Земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения

- а) после вступления в силу ЗК РФ не предоставляются
- б) предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям
- в) предоставляются федеральным казенным предприятиям
- г) предоставляются исключительно гражданам РФ

1.22. К объектам капитального строительства относятся:

- 1) сооружение
- 2) неотделимые улучшения земельного участка
- 3) заомощение
- 4) объекты благоустройства

1.23. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не может принадлежать на праве собственности:

- 1) лицу без гражданства
- 2) публично-правовому образованию
- 3) иностранному гражданину
- 4) государственной корпорации

1.24. К нежилым помещениям относятся:

- 1) номер в гостинице;
- 2) балкон квартиры;
- 3) подвал многоквартирного жилого дома;
- 4) апартаменты

1.25. Какие из перечисленных сведений вносятся в реестр прав на недвижимость:

- 1) вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- 2) реквизиты, существенные условия сделки или сделок.
- 3) сведения о совершеннолетних лицах, зарегистрированных по месту жительства в жилом доме, квартире
- 4) сведения об управляющей организации или ТСЖ

1.26. Условием для отнесения объекта к категории единого недвижимого комплекса является:

- 1) единое назначение зданий, сооружений и иных вещей;
- 2) неразрывная физическая и (или) технологическая связь;
- 3) нахождение на одном земельном участке;
- 4) все вышеперечисленные.

1.27. Какой из перечисленных ниже субъектов не может являться субъектом правоотношений, складывающихся по поводу недропользования:

- 1) иностранный гражданин;
- 2) муниципальное образование;
- 3) гражданин РФ;
- 4) Российская Федерация

1.28. Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета в связи с прекращением существования объекта недвижимости и государственной регистрации прекращения права на такой объект являются:

- 1) акты обследования, составленные кадастровым инженером
- 2) акты обследования, составленные собственником объекта недвижимости и представителем органа власти муниципального образования в границах которого такой объект недвижимости располагался
- 3) акты обследования, составленные собственником объекта недвижимости и представителем правоохранительных органов
- 4) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе

1.29. Технический план в целях осуществления государственного кадастрового учета составляется на:

- 1) многоквартирный дом
- 2) единый недвижимый комплекс
- 3) гидротехническое сооружение на водном объекте
- 4) незавершенный строительством объект
- 4) на все вышеперечисленные объекты

1.30. Укажите сделки, подлежащие совершению в нотариальной форме:

- 1) сделки по отчуждению или ипотеке, совершаемые одним из участников общей долевой собственности в отношении своей доли
- 2) сделки по отчуждению или ипотеке, совершаемые всеми участниками общей долевой собственности в отношении своих долей по одной сделке;
- 3) договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с кредитными организациями;
- 4) договоры об ипотеке недвижимого имущества, оформленные в обеспечение исполнения обязательств по договорам займа, заключенным между физическими лицами;

1.31. Государственный кадастровый учет части объекта недвижимости осуществляется в случае:

- 1) государственной регистрации договора аренды части здания, сооружения
- 2) установлении сервитута в отношении части земельного участка
- 3) по желанию собственника земельного участка в отношении указанной им части такого земельного участка
- 4) возведения собственником земельного участка здания, сооружения в отношении части земельного участка под таким зданием, сооружением

1.32. Основаниями для осуществления государственной регистрации прав на искусственно созданный земельный участок являются:

- 1) разрешение на ввод в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка;

2) разрешение на создание искусственного земельного участка  
3) акт обследования искусственно созданного земельного участка, составленный кадастровым инженером, подтверждающий существование такого участка в установленных границах

4) постановление органа власти муниципального образования, в границах которого создан земельный участок, о включении искусственно созданного земельного участка в границы соответствующего населенного пункта, района.

1.33. Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании:

- 1) договора ипотеки
- 2) кредитного договора
- 3) закладной
- 4) в силу указания закона

1.34. Вследствие отказа лица от права собственности на земельный участок, такой земельный участок:

- 1) приобретает статус бесхозного имущества
- 2) переходит в собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования
- 3) выставляется на торги
- 4) прекращает свое существование и сведения о нем исключаются из ЕГРН

1.35. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется:

- 1) управляющей организацией многоквартирного жилого дома или ТСЖ
- 2) непосредственно собственником жилого помещения
- 3) органом местного самоуправления
- 4) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме

1.36. Размеры долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственников помещений в этом доме

1) признаются равными для всех собственников помещений в доме, если иное не определено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

2) пропорциональны размеру общей площади помещения, принадлежащего каждому конкретному собственнику помещения в доме

3) определяются решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

4) определяются застройщиком по окончании строительства многоквартирного дома

1.37. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять:

- 1) строительство объекта капитального строительства
- 2) реконструкцию объекта капитального строительства
- 3) переустройство объекта капитального строительства
- 4) капитальный ремонт объекта капитального строительства

1.38. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:



1) строительства, реконструкции индивидуального жилого дома, на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства

2) строительства, реконструкции жилого дома на садовом земельном участке

3) строительства, реконструкции садового дома на садовом земельном участке

4) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном государственному бюджетному учреждению

1.39. Помещение не может быть образовано

1) в сооружении

2) в здании

3) в объекте незавершенного строительства

4) верный ответ отсутствует

1.40. Не является формой образования земельных участков:

а) дарение

б) раздел

в) объединение

г) выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности

1.41. Исковая давность не распространяется

1) на требования собственника недвижимой вещи по негативному иску

2) на требования собственника недвижимой вещи по виндикационному иску

3) на требования собственника недвижимой вещи по иску о применении последствий ничтожной сделки

4) на требования собственника недвижимой вещи по иску о признании сделки недействительной

1.42. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

2) продавать принадлежащее ему помещение и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме без соблюдения требований о преимущественном праве покупки (ст.250 ГК РФ)

3) дарить принадлежащее ему помещение и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме без соблюдения требований о преимущественном праве покупки (ст.250 ГК РФ)

4) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

*2. Вопросы в открытой форме.*

2.1. Признаками, характеризующими недвижимость являются – ....

2.2. Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества - это .....

2.3. Перечислите вещные права на земельные участки - .....

- 2.4. Жилое помещение – это ... , которое является недвижимым имуществом и пригодно для ..... (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.
- 2.5. Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой ....., требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.
- 2.6. Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой ....., требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.
- 2.7. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании .....
- 2.8. Жилым домом признается ....., предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.
- 2.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе.....
- 2.10. Земельный участок как недвижимая вещь представляет собой .....
- 2.11. Здания и сооружения создаются в результате .....
- 2.12. Здания и сооружения могут быть образованы в результате .....
- 2.13. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, при условии, что .....
- 2.14. Машино-место представляет собой ....., предназначенное для размещения транспортного средства.
- 2.15. К единым недвижимым комплексам применяются правила о ..... вещах.
- 2.16. При продаже доли в праве общей долевой собственности на недвижимую вещь с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение ..... месяцев требовать в ..... порядке .....
- 2.17. Недвижимое имущество, нажитое супругами во время брака, является их .....
- 2.18. Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга в следующих случаях .....
- 2.19. Собственник здания, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право ..... земельным участком на котором такие здания, сооружения расположены.
- 2.20. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности .....
- 2.21. Участник общей долевой собственности вправе воспользоваться правом преимущественной покупки продаваемой доли в праве собственности на недвижимое имущество в течение .....
- 2.22. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право .....

- 2.23. Пользование жилым помещением для целей, не связанных с проживанием граждан, допускается только после ..... и в случаях.....
- 2.24. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает .....
- 2.25. Решения о сносе самовольной постройки могут приниматься следующими субъектами (органами).....
- 2.26. Объект капитального строительства – это.....
- 2.27. Некапитальные строения, сооружения - это строения, сооружения, которые не имеют ..... связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их .... без несоразмерного ущерба назначению и без .....основных характеристик строений, сооружений.
- 2.28. Право собственности на самовольную постройку может быть признано в ..... порядке.
- 2.29. Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем ....., высотой не более двадцати метров, которое состоит из ..... и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами ..... нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для .....
- 2.30. Жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок именуется .....
- 2.31. Укажите признаки самовольной постройки – .....
- 2.32. Земельные участки образуются путем .....
- 2.33. Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об .....
- 2.34. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это.....
- 2.35. Государственная регистрация прав осуществляется посредством .....
- 2.36. Право собственности на самовольную постройку может быть признано при одновременном соблюдении следующих условий: 1)....., 2)....., 3).....
- 2.37. Документ, в котором указаны сведения, характеристики о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, подлежащие внесению в ЕГРН называется - .....
- 2.38. Документ, в котором указаны сведения о земельном участке, в т.ч. об образуемых земельном участке или земельных участках, необходимые для внесения в ЕГРН – называется.....
- 2.39. Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации ..... номер, присваиваемый органом регистрации прав.
- 2.40. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено ..... порядке.

### *3. Вопросы на установление последовательности.*

3.1. Определите порядок действий при возмездном отчуждении доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости:

- а) подписание договора
- б) направление извещения сособственникам о праве преимущественного приобретения
- в) подписание акта приема-передачи
- г) фактическая передача вещи
- д) нотариальное удостоверение договора

3.2. Определите порядок действий при заключении договора займа под залог недвижимого имущества (ипотека):

- а) подписание договора ипотеки
- б) подписание договора займа
- в) государственная регистрация ипотеки
- г) фактическая передача суммы займа
- д) государственная регистрация права собственности займополучателя на предмет ипотеки

3.3. Определите порядок действий при заключении договора купли-продажи жилого помещения, являющегося общей совместной собственностью супругов:

- а) подписание договора
- б) снятие с регистрационного учета по месту жительства продавцов
- в) подписание акта приема-передачи
- г) государственная регистрация перехода права собственности
- д) получение нотариально удостоверенного согласия супруга(и) на совершение сделки

3.4. Процедура оформления земельного участка в общедолевую собственность, определите порядок действий:

- а) утверждение органом местного самоуправления схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории;
- б) формирование земельного участка;
- в) подача заявления в орган местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность;
- г) государственный кадастровый учет земельного участка;
- д) торги;
- е) государственная регистрация права собственности на земельный участок

3.5. Определите порядок действий при строительстве объекта недвижимости:

- а) получение разрешительной документации на строительство
- б) оформление права на земельный участок
- в) государственная регистрация права собственности на вновь построенный объект
- г) оформление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
- д) подготовка проектной документации

4. Вопросы на установление соответствия.

4.1. Установите соответствие между приведенными категориями.

1) Супруги	А) Общая долевая собственность
2) Субъект РФ «Курская область»	Б) частная собственность
3) Собственники помещений в многоквартирном жилом доме	В) государственная собственность
4) Общество с ограниченной ответственностью	Г) Общая совместная собственность

4.2. Установите соответствие между приведенными категориями.

Движимая вещь	Объект незавершенного строительства
Недвижимая вещь	Гора «Эверест»
Неделимая вещь	Многолетнее насаждение
Не является вещью	Земельный участок

4.3. Установите соответствие между приведенными категориями.

Собственник земельного участка	осуществляет в пределах, предусмотренных законом и договором, правомочия собственника в отношении земельного участка
Арендатор земельного участка	может продавать или обменивать земельный участок, передавать его в ипотеку
Доверительный управляющий земельного участка	получает право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования земельного участка

4.4. Установите соответствие между приведенными категориями.

Возникает с момента государственной регистрации в ЕГРН	Право оперативного управления на объект незавершенного строительства
	Право застройки земельного участка
	Право пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения
	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру

Считается заключенным с момента государственной регистрации в ЕГРН	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома
	Договор доверительного управления недвижимым имуществом

4.5. Установите соответствие между приведенными категориями.

Часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом	Земельный пай (доля)
Установление зон с особыми условиями использования территории	Земельный участок
Доля в праве общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения	Часть земельного участка

4.6. Установите соответствие между приведенными категориями.

Объект капитального строительства	Территория улично-дорожной сети
Линейные объекты	Объект незавершенного строительства
Элемент благоустройства	Автомобильные дороги

4.7. Установите соответствие между приведенными категориями.

Обременяется сервитутом	Участок недр
Предоставляется в постоянное бессрочное пользование	Земельный участок
Предоставляется в пользование	Сооружение

*Шкала оценивания результатов тестирования: в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 баллов (установлено положением П 02.016).*

Максимальный балл за тестирование представляет собой разность двух чисел: максимального балла по промежуточной аттестации для данной формы обучения (36 или 60) и максимального балла за решение компетентностно-ориентированной задачи (6).

Балл, полученный обучающимся за тестирование, суммируется с баллом, выставленным ему за решение компетентностно-ориентированной задачи.

Общий балл по промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по 5-балльной шкале следующим образом:

*Соответствие 100-балльной и 5-балльной шкал*

Сумма баллов по 100-балльной шкале	Оценка по 5-балльной шкале
100-85	отлично
84-70	хорошо
69-50	удовлетворительно
49 и менее	неудовлетворительно

*Критерии оценивания результатов тестирования:*

Каждый вопрос (задание) в тестовой форме оценивается по дихотомической шкале: выполнено – 2 балла, не выполнено – 0 баллов.

## **2.2 КОМПЕТЕНТНОСТНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЕ ЗАДАЧИ**

### *Компетентностно-ориентированная задача №1*

Меркулова А.И., Меркулов И.Н., Орехова Н.И., Орехова Е.В. обратились в суд с иском к Ренжину Г.Б., указав, что являются сособственниками квартиры, в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников всех квартир многоквартирного дома. В июне 2021 г. под окнами принадлежащей истцам квартиры Ренжиным Г.Б. начато возведение самовольной постройки. Полагают, что возведение ответчиком самовольной постройки нарушает их права, поскольку оно производится без получения соответствующего разрешения, с нарушением градостроительных норм и при отсутствии согласования с сособственниками земельного участка. Истцы просили суд обязать Ренжина Г.Б. снести самовольную постройку.

Какие обстоятельства необходимо выяснить суду для правильного разрешения спора? Подлежит ли иск?

### *Компетентностно-ориентированная задача №2*

Здание трансформаторной подстанции удовлетворению находилось на балансе муниципального унитарного предприятия «Коммунэнерго». В процессе приватизации МУП «Коммунэнерго» было преобразовано в АО «Коммунэнерго» и согласно плану приватизации выкупило здание трансформаторной подстанции. Однако, жители поселения обратились в прокуратуру с требованием опротестовать приватизацию здания трансформаторной подстанции, указав на то, что данный объект предназначен для обслуживания жилых домов поселения и удовлетворения их личных,

бытовых потребностей. Правомерно ли требование жителей? Соответствует ли требованиям закона включение здания трансформаторной подстанции в состав приватизируемого имущества?

*Компетентностно-ориентированная задача №3.*

ИП Иванов С.А. передал в аренду ООО «Тандер» принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение по договору аренды, заключенному на срок шесть месяцев. По истечении срока действия договора аренды ООО «Тандер» перестало вносить арендную плату, однако нежилое помещение не освободило и продолжало им пользоваться. Какие действия вправе предпринять ИП Иванов С.А. для защиты своего нарушенного права и для обращения в суд.

*Компетентностно-ориентированная задача №4.*

ООО «Главпроект» обратилось в Арбитражный суд с иском к комитету по управлению муниципальным имуществом города о понуждении комитета заключить договор купли-продажи муниципального земельного участка без проведения торгов, на том основании, что на нем расположены навес и два информационных щита принадлежащие обществу на праве собственности.

Комитет по управлению муниципальным имуществом города возражал относительно удовлетворения заявленных требований ООО «Главпроект», указывая на то, что ни навес, ни информационные щиты не относятся к недвижимости.

Обосновано ли требование истца? Аргументируйте свою позицию со ссылкой на конкретные нормы законодательства РФ.

*Компетентностно-ориентированная задача №5*

ИП Кунцев Н.Н. обратился в суд с иском к ООО «Новоком» с требованием об устранении препятствий в пользовании нежилыми помещениями в здании. В ходе судебного заседания было установлено, что ООО «Новоком», являясь собственником здания, в 2020 году по договору купли-продажи передало в собственность ИП Кунцеву Н.Н. нежилые помещения на первом этаже и на шестом этаже здания. На основании данного договора и акта приема-передачи за предпринимателем зарегистрировано право собственности на данные нежилые помещения.

В связи с приобретением предпринимателем помещений в здании стороны подписали договор об установлении сервитута и соглашение о долевом участии в содержании инженерного оборудования, коммуникаций, оплате коммунальных платежей, общем текущем и капитальном ремонте здания, обслуживании мест общего пользования. В договоре об установлении сервитута стороны, в частности, определили конкретные условия пользования лифтами, однако, сервитут зарегистрирован не был.

В связи с возникшими между обществом и предпринимателем разногласиями по вопросу порядка пользования местами общего пользования и оплаты расходов на их содержание общество ограничило работу лифтов, исключив их остановку на шестом этаже здания, в результате чего для истца



оказался существенно затруднен проход в принадлежащие ему помещения на шестом этаже.

Законны ли действия ООО «Новоком»? Какие правовые основания имеются у ИП Кунцева Н.Н. для защиты своих прав? Подлежат ли его требования удовлетворению?

*Компетентностно-ориентированная задача №6*

Климова Л.Д. обратилась в суд с иском к Макарову Б.Л. с требованием о прекращении его права пользования квартирой и снятии с регистрационного учета. В обоснование заявленных требований Климова Л.Д. указала, что Макаров Б.Л., будучи мужем ее дочери был вселен и проживал в спорной квартире на протяжении 5 лет. Год назад брак между дочерью и Макаровым Б.Л. был расторгнут, однако ответчик в добровольном порядке отказывается сниматься с регистрационного учета по месту жительства, т.е. выписываться из квартиры, и продолжает ее пользоваться: в квартире находятся его вещи, которые он отказывается забирать, периодически он появляется в квартире, ночует, пользуется коммунальными услугами (светом, газом, водой и т.п.). Возражая относительно заявленных требований Макаров Б.Л. указал, на то что другого жилья у него нет, а поскольку он зарегистрирован в спорной квартире по месту жительства, то имеет право проживания в ней и просил суд сохранить за ним право пользования жилым помещением как за бывшим членом семьи собственника.

Оцените доводы сторон, разрешите спор и обоснуйте принятое решение. Соотнесите юридическое значение регистрации гражданина по месту жительства и право пользования жилым помещением членами семьи собственника.

*Компетентностно-ориентированная задача №7*

Администрация муниципального образования обратилась в суд с требованием к ИП Веселову Б.Д. о сносе самовольной постройки, указав, что ИП Веселову Б.Д. был предоставлен на три года в аренду земельный участок под строительство здания бизнес-центра. Однако, ИП Веселов Б.Д. вместо бизнес-центра возводит на земельном участке торговый центр в отсутствие разрешительной документации, в связи с чем возведенный им на момент рассмотрения спора на земельном участке объект незавершенного строительства является самовольным и подлежит сносу. ИП Веселов Б.Д., возражая истцу, указал, что поскольку срок аренды земельного участка не истек, а объект, возводимый на земельном участке еще недостроен и торговым центром не является, то оснований для признания его самовольной постройкой на данный момент не имеется. При этом, ИП Веселов Б.Д. заверил суд, что до окончания срока аренды земельного участка разрешительная документация будет им оформлена.

Какие существенные обстоятельства необходимо выяснить суду для разрешения спора? Подлежит ли иск удовлетворению? Обоснуйте ответ.

*Компетентностно-ориентированная задача №8*

Миронов Б.Л., являющийся собственником нежилого здания, приобретенного им по договору купли-продажи в 1995 году у профсоюзной организации выяснил, что на данное здание в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности за ИП Романовым К.Г. на основании договора купли продажи, заключенным в 2003 году с профсоюзной организацией. Поскольку Миронов Б.Л. с 1995 года фактически пользовался нежилым зданием, используя его под мастерскую, он обратился к юристу за консультацией по вопросу защиты своего права.

Проконсультируйте Миронова Б.Л. Сформулируйте и обоснуйте исковые требования Миронова Б.Л.

*Компетентностно-ориентированная задача №9*

Собственник ½ доли жилого дома Иванов Л.Д. продал свою долю двоюродной сестре и переехал жить в другой город. Узнав о состоявшейся продаже доли в праве на жилой дом, второй собственник жилого дома – Волков Н.Н., посчитал, что данная сделка не соответствует действующему законодательству, поскольку совершена с нарушением правил о преимущественной покупки доли в праве, и обратился в суд с иском к Иванову Л.Д. и его сестре требуя признать заключенный между ответчиками договор по продаже 1/2 доли в праве общей собственности на жилой дом недействительным.

Правомерно ли требование Волкова Н.Н., подлежит ли оно удовлетворению? Обоснуйте ответ. Сформулируйте правило о праве преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности.

*Компетентностно-ориентированная задача №10*

ИП Сидоров И.Л. обратился в администрацию муниципального образования с заявлением о выкупе земельного участка, находящегося у него в аренде, обосновав свое право на приобретение участка в собственность тем, что на нем расположен навес, зарегистрированный за ним на праве собственности в ЕГРН. Администрация отказала ИП Сидорову И.Л. в предоставлении в собственность земельного участка, сославшись на то, что навес не является объектом недвижимости.

Правомерен ли отказ администрации? Имеет ли ИП Сидоров И.Л. право на приобретение земельного участка в собственность и если да, то в каком порядке? Будучи юристом администрации, какие действия вы бы предприняли?

*Компетентностно-ориентированная задача №11*

Общество с ограниченной ответственностью сдало принадлежащее ему на праве собственности здание производственного назначения в аренду на пять лет кооперативу. Договором было предусмотрено право арендатора заключать договоры субаренды без согласия арендодателя. Кооператив заключил договор субаренды, по которому право пользования всем зданием было предоставлено акционерному обществу. Спустя два года кооператив был ликвидирован. Общество с ограниченной ответственностью заключило новый договор с государственным предприятием. Узнав об этом, акционерное общество предъявило Обществу с ограниченной ответственностью претензию с

требованием о признании заключенного договора недействительным, считая, что нарушено его право не преимущественное заключение договора аренды. Общество с ограниченной ответственностью отказалось заключить договор аренды, однако не возражало против сохранения договора субаренды. Акционерное общество обратилось в суд. Решите дело. Обоснуйте ответ.

*Компетентностно-ориентированная задача №12*

Алехина М. С. заключила с Дроздовым Г. Н. договор аренды нежилого помещения для ведения предпринимательской деятельности сроком на три года. Первый год Алехина М. С. исправно вносила арендные платежи, но затем финансовое положение ухудшилось в силу снижения спроса на ее товар. Алехина М. С. перестала вносить арендные платежи, однако продолжала занимать арендованное помещение. Дроздов Г. Н. обратился с иском в суд о выплате арендных платежей за год и расторжении договора аренды. В свою очередь Алехина М. С. заявила, что Дроздов Г. Н. не является собственником данного помещения, поэтому требовала признать сделку недействительной и вернуть ей арендные платежи за первый год. Обязан ли Дроздов Г. Н. доказывать наличие у него права собственности на имущество, переданное в аренду, чтобы получить плату? Подлежит ли удовлетворению требование Алехиной М. С. вернуть платежи, уплаченные за год фактического пользования объектом? Какое решение должен вынести суд?

*Компетентностно-ориентированная задача №13*

ЗАО «Недвижимость» обратилось в Арбитражный суд с иском к комитету по управлению имуществом города о понуждении комитета заключить договор купли-продажи земельного участка, на котором расположена принадлежащая истцу на праве собственности автостоянка.

Комитет по управлению имуществом города отказался признать исковые требования ЗАО «Недвижимость», так как считает, что объектом недвижимости не может быть признано одноэтажное деревянное здание площадью 10 кв. метров и асфальтовое покрытие площадью 6 000 кв. метров.

Какие права на земельный участок имеются у ЗАО «Недвижимость»? Обоснованы ли требования истца?

*Компетентностно-ориентированная задача №14*

Управление лесного фонда обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании постановления Главы администрации города о предоставлении земельного участка лесного фонда в аренду ООО «Зебра» недействительным, указав, что собственником земельного участка является Российская Федерация.

Кто вправе заключить договор аренды земель лесного фонда? Имеются ли основания для признания договора аренды недействительным? Решите дело. Обоснуйте Ваш ответ. Изменится ли решение, если будет установлено, что земельный участок был переведен из категории «земли лесного фонда» в категорию «земли населенных пунктов»?

*Компетентностно-ориентированная задача №15*

Терентьев Д.П. приобрел трехкомнатную квартиру в одном из престижных районов Москвы. Спустя год он вступил в брак с Ливневой Т.В. Через два года

у них родился ребенок. Через пять лет отношения между супругами разладились, и они решили разъехаться. Терентьев Д.П. продал трехкомнатную квартиру, а на вырученные деньги приобрел двухкомнатную, которую подарил жене, и однокомнатную, в которой устроился сам. Спустя год жена подала на развод и потребовала раздела однокомнатной квартиры мужа. Терентьев Д.П. возражал, поскольку, по его мнению, данная квартира не находится в совместной собственности, так как приобретена на деньги, вырученные от продажи трехкомнатной квартиры, которая была куплена до его вступления в брак.

Разрешите имущественный спор между супругами, обоснуйте свое решение.

*Компетентностно-ориентированная задача №16*

Федеральное государственное унитарное предприятие заключило с акционерным обществом договор аренды нежилого здания склада, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения сроком на год. Стороны подписали акт приема-передачи, после чего акционерное общество разместило в здании склада свой товар для хранения и добросовестно стало вносить арендную плату предприятию. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом обратилось в суд с требованием о признании данного договора недействительным и возврате переданного в аренду объекта недвижимости, мотивируя тем, что договор аренды заключен без согласия собственника. Возражая относительно удовлетворения иска, ответчики указали на то, что здание склада не использовалось арендодателем на момент передачи в аренду, в связи с чем передача его в аренду не препятствует уставной деятельности государственного предприятия, а также на то, что договор аренды является незаключенным, поскольку не прошел государственную регистрацию, а следовательно, не может быть признан недействительным.

Дайте правовую оценку приведенным доводам сторон. Разрешите спор по существу, обоснуйте принятое решение.

*Компетентностно-ориентированная задача №17*

Гражданин ОАЭ Ибир Аль Саир Ахмед унаследовал по завещанию земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный в Оренбургской области. Получив свидетельство о праве на наследство по завещанию ОАЭ Ибир Аль Саир Ахмед обратился в регистрирующий орган за государственной регистрацией права собственности на земельный участок, предоставив необходимые для этого документы. Государственным регистратором принято решение об отказе в государственной регистрации права собственности на земельный участок в связи с тем, что иностранный гражданин не вправе иметь в собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на территории Российской Федерации.

Прав ли государственный регистратор? Обоснуйте ответ со ссылкой на конкретные нормы законодательства.

### *Компетентностно-ориентированная задача №18*

Между Федоровым И.С. (продавец) и Родиным Т.Р. (покупатель) 01.02.2021г. заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка на условиях рассрочки платежа в общей сумме 5 млн. рублей: 1-ый платеж – 1 млн. рублей в день подписания договора; 2-ой платеж – 3 млн. рублей в день регистрации в ЕГРН перехода права собственности покупателя на жилой дом и земельный участок, 3-ий платеж – 1 млн. рублей до 01.07.2021г. Стороны составили акт приема-передачи, осуществили регистрацию в ЕГРН права собственности Родина Т.Р. на приобретенные жилой дом и земельный участок, произвели расчеты по договору по двум платежам. 01.07.2021 года Федоров И.С. обратился в суд с иском к Родину Т.Р. о расторжении договора купли-продажи и возврате жилого дома и земельного участка, в связи с тем, что Родин Т.Р. не произвел третий платеж и не рассчитался с Федоровым И.С по договору купли-продажи.

Дайте правовую оценку заявленным исковым требованиям. Подлежат ли они удовлетворению. Сформулируйте и обоснуйте возражения ответчика по иску.

### *Компетентностно-ориентированная задача №19*

Петров договорился о приобретении жилого дома и земельного участка у Иванова. Договор купли-продажи сторонами был подписан, Петров полностью внес покупную цену. Иванов освободил дом, а Петров с семьей соответственно въехал. В связи с необходимостью оформления кадастрового паспорта стороны своевременно не подали документы на государственную регистрацию. Не успев оформить переход права собственности Иванов умер. Петров обратился в суд с иском о признании права собственности. При этом наследники Иванова возражали, полагая, что имущество должно войти в наследственную массу и перейти к ним по наследству.

Дайте правовую оценку заявленным исковым требованиям. Подлежат ли они удовлетворению. Какое суд вынесет решение?

### *Компетентностно-ориентированная задача №20*

В состав конкурсной массы ликвидируемого предприятия-банкрота включены принадлежащие ему ценные бумаги: залоговое свидетельство (варрант); коносамент, выданный контрагентом по договору поставки; обыкновенные и кумулятивные акции дочернего предприятия; облигации, эмитированные дочерним предприятием; векселя, номинированные в иностранной валюте.

Назовите права, закрепленные в указанных ценных бумагах. К каким категориям ценных бумаг вы отнесете документы, перечисленные в условии задачи?

### *Компетентностно-ориентированная задача №21*

ООО обратилось в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на объект недвижимости - асфальтовое покрытие. В качестве основания был представлен документ, подтверждающий право собственности на земельный участок, на котором вымощено асфальтовое покрытие.

Будет ли право собственности зарегистрировано? Соответствует ли асфальтовое покрытие признакам недвижимости?

*Компетентностно-ориентированная задача №22*

Здание котельной находилось на балансе федерального государственного унитарного предприятия «Завод» которое в процессе приватизации было преобразовано в ЗАО «Звезда». По плану приватизации, в состав приватизированного имущественного комплекса вошло здание котельной, однако жители поселения были возмущены приватизацией и обратились к прокурору с вопросом о правомерности включения котельной в список объектов, подлежащих приватизации, так как котельная обслуживает жителей поселения тепловой энергией и горячей водой. Соответствует ли требованиям закона включение котельной в состав объектов, подлежащих приватизации?

*Компетентностно-ориентированная задача №23*

ООО «Фокус» обратилось в ООО «Кирьяк и партнеры» с просьбой оказать юридическую помощь по следующему вопросу. ООО «Фокус» указало, что согласно свидетельству о государственной регистрации права оно является собственником пяти помещений, расположенных на первом этаже нежилого здания. В течение последних двух лет собственник соседних помещений того же здания ИП Маслов Д.Л. самовольно захватил одно из помещений, принадлежащих ООО «Фокус», установил на входной двери в него замок и использует помещение в собственных целях мотивируя тем, что данное помещение фактически является единственным коридором, обеспечивающим доступ в принадлежащие ему помещения. Проанализируйте и разрешите спорную ситуацию на основе норм действующего законодательства и сложившейся правоприменительной практики, предложив варианты внесудебного урегулирования конфликта.

*Компетентностно-ориентированная задача №24*

Тарасова М. А. обратилась к адвокату за консультацией. Она пояснила, что решением Санкт-Петербургского городского суда от 3 сентября 2018 г. по делу № 1 между ней и ее мужем Мельниковым П. В. произведен раздел совместно нажитого имущества. Так, истцу и ответчику указанным судебным актом было выделено в собственность по 1/2 доле в праве собственности на жилой дом общей площадью 200 кв. м. Тарасова М. А. нашла покупателей, готовых приобрести ее долю. Однако орган исполнительной власти отказывается производить государственную регистрацию 1/2 доли Тарасовой М. А. в праве собственности на жилой дом без личного присутствия Мельникова П. В., следовательно, заключение договора купли-продажи невозможно. Бывший муж, в свою очередь, умышленно уклоняется от осуществления указанных действий, что подтверждается неоднократными звонками на его номер и письмами Тарасовой М. А. на его электронную почту. Какие рекомендации на месте адвоката Вы бы дали Тарасовой М. А.? Назовите орган, который производит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Правомерны ли действия регистрирующего органа? Какое имущество относится к совместно нажитому?

### *Компетентностно-ориентированная задача №25*

Соседи обратились в жилищную инспекцию органа местного самоуправления с жалобой на то, что сосед самовольного переделал квартиру и это, по мнению группы соседей, может повлиять на устойчивость дома.

Определите возможные действия органа власти. Какие в подобной ситуации существуют способы реагирования? Назовите общие последствия самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции жилого помещения.

### *Компетентностно-ориентированная задача №26*

ООО «Вымпел» обратилось в Арбитражный суд с иском к комитету по управлению муниципальным имуществом города о понуждении комитета заключить договор купли-продажи муниципального земельного участка без проведения торгов, на том основании, что на нем расположены навес и замощение (тротуарная плитка) земельного участка, принадлежащие обществу на праве собственности. Комитет по управлению муниципальным имуществом города возражал относительно удовлетворения заявленных требований ООО «Вымпел», указывая на то, что последнее не имеет законных оснований для приобретения земельного участка без торгов.

Обосновано ли требование истца? Аргументируйте свою позицию со ссылкой на конкретные нормы законодательства РФ. Какое решение должен принять суд?

### *Компетентностно-ориентированная задача №27*

Артамонов В.В., являющийся собственником нежилого здания, приобретенного им по договору купли-продажи в 1996 году у профсоюзной организации выяснил, что на данное здание в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности за Пуховым И.П. на основании договора купли-продажи, заключенным им в 2003 году с той же самой профсоюзной организацией. Поскольку Артамонов В.В. с 1996 года фактически пользовался нежилым зданием, используя его под мастерскую, он обратился к юристу за консультацией по вопросу защиты своего права.

Проконсультируйте Артамонова В.В. Сформулируйте и обоснуйте исковые требования с которыми Артамонов В.В. может обратиться в суд.

### *Компетентностно-ориентированная задача №28*

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного между предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование своих требований истец указал, что он продал строение предпринимателю, который, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродал строение обществу с ограниченной ответственностью. Получив плату за строение, предприниматель скрылся. Арбитражный суд в иске акционерному обществу отказал. Правильно ли решение суда?

### *Компетентностно-ориентированная задача №29*

Предприятие «КИТ», собственник старинного здания, находящегося под охраной государства в течение 40 лет (объект культурного наследия местного значения) не ремонтировало его, от чего то стало разрушаться. Орган исполнительной власти города обратился в суд с требованием об изъятии этого здания у его собственника.

Какое решение должен принять суд? Может или должно такое изъятие быть возмездным?

*Компетентностно-ориентированная задача №30*

Между ООО «Стройсервис» и Производственным кооперативом «Строймонтаж» заключен договор о долевом участии в строительстве жилого дома, по условиям которого ООО предоставляло земельный участок под застройку и финансировало 20% от сметной стоимости дома. ПК обязался осуществить строительство и обеспечить ввод дома в эксплуатацию. При этом порядок распределения долей в готовом объекте договор не предусматривал.

Какой договор заключен между сторонами? У кого возникает право собственности на готовый объект? Необходимо ли распределять объект между участниками договора? Если стороны не смогут договориться, какое решение вынесет суд.

***Шкала оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи:***

*в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 (установлено положением П 02.016).*

*Максимальное количество баллов за решение компетентностно-ориентированной задачи – 6 баллов.*

*Балл, полученный обучающимся за решение компетентностно-ориентированной задачи, суммируется с баллом, выставленным ему по результатам тестирования.*

*Общий балл промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по 5-балльной шкале следующим образом:*

*Соответствие 100-балльной и 5-балльной шкал*

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по 5-балльной шкале</i>
<i>100-85</i>	<i>отлично</i>
<i>84-70</i>	<i>хорошо</i>
<i>69-50</i>	<i>удовлетворительно</i>
<i>49 и менее</i>	<i>неудовлетворительно</i>

***Критерии оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи (нижеследующие критерии оценки являются примерными и могут корректироваться):***



**6-5 баллов** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует глубокое понимание обучающимся предложенной проблемы и разностороннее ее рассмотрение; свободно конструируемая работа представляет собой логичное, ясное и при этом краткое, точное описание хода решения задачи (последовательности (или выполнения) необходимых трудовых действий) и формулировку доказанного, правильного вывода (ответа); при этом обучающимся предложено несколько вариантов решения или оригинальное, нестандартное решение (или наиболее эффективное, или наиболее рациональное, или оптимальное, или единственно правильное решение); задача решена в установленное преподавателем время или с опережением времени.

**4-3 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует понимание обучающимся предложенной проблемы; задача решена типовым способом в установленное преподавателем время; имеют место общие фразы и (или) несущественные недочеты в описании хода решения и (или) вывода (ответа).

**2-1 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует поверхностное понимание обучающимся предложенной проблемы; осуществлена попытка шаблонного решения задачи, но при ее решении допущены ошибки и (или) превышено установленное преподавателем время.

**0 баллов** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует непонимание обучающимся предложенной проблемы, и (или) значительное место занимают общие фразы и голословные рассуждения, и (или) задача не решена.