

Минобрнауки России

Бузулукский гуманитарно-технологический институт
(филиал) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра юриспруденции

Фонд
оценочных средств
по дисциплине «Сделки с недвижимостью»

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Общий профиль

(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очно-заочная

Год набора 2023

Фонд оценочных средств предназначен для контроля знаний обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция по дисциплине «Сделки с недвижимостью».

Фонд оценочных средств рассмотрен и утвержден на заседании кафедры юриспруденции

наименование кафедры

протокол № 8 от "28" 04 2023г.

Декан факультета экономики и права

наименование кафедры

подпись

О. Н. Григорьева

расшифровка подписи

Исполнители:

Доцент

должность

подпись

О.А. Ковалева

расшифровка подписи

Раздел 1. Перечень компетенций, с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
ПК*-10: Способен осуществлять деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости	ПК*-10-В-1 Осуществляет деятельность в сфере оказания услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, а также на не относящихся к жилой недвижимости, , в том числе на строящиеся и земельные участки, отнесенные к жилым и к нежилым территориям. Кроме того, ПК*-10-В-2 занимается предоставлением услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования или материнского капитала.	<u>Знать:</u> основы юридической деятельности, связанных со сделками с недвижимостью, а также профессиональные обязанности, оформление и требования к результатам работы юриста в данной сфере, принципы и правила, по которым следует оказывать юридическую помощь при совершении сделок с недвижимостью;	Блок А – задания репродуктивного уровня - тесты - вопросы для устного опроса
		<u>Уметь:</u> обнаруживать факты, которые могут причинить ущерб интересам государства, общества, отдельным физическим и юридическим лицам, деятельности органов местного самоуправления и органов государственной власти при реализации, оформлении и регистрации сделок с недвижимостью.	Блок В – задания реконструктивного уровня - практико-ориентированные задания
		<u>Владеть:</u> навыками по исполнению обязанностей как в области реализации, оформления и государственной регистрации сделок с недвижимостью, так и в области оказания услуг за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала по совершенствованию жилищных условий граждан.	Блок С – задания практико-ориентированного и/или исследовательского уровня - условия практических ситуаций - вопросы дискуссии - вопросы семинара-конференции

Раздел 2. Типовые контрольные задания и иные материалы, необходимые для оценки планируемых результатов обучения по дисциплине (оценочные средства). Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания

Блок А

А.0 Примерные вопросы тестовых заданий

1. Что подлежит государственной регистрации?

- 1) Права на недвижимость и сделки с ней;
- 2) Сервитуты;
- 3) Договор об ипотеке;
- 4) Всё вышеперечисленное.

2. Что, в соответствии с законодательством Российской Федерации, не является недвижимостью?

- 1) Воздушные суда;
- 2) Автомобили;
- 3) Многолетние насаждения;
- 4) Ничего из вышеперечисленного.

3. Какая из ниже перечисленных сделок не требует заключения договора?

- 1) Продажа предприятия;
- 2) Выдача доверенности на совершение юридических действий;
- 3) Залог квартиры;
- 4) Продажа здания.

4. Сделки, с какими из перечисленных видов имущества не облагаются налогом на добавленную стоимость?

- 1) Земельные участки (аренда земли, находящейся в государственной и муниципальной собственности);
- 2) Нежилые помещения (продажа юридическими лицами);
- 3) Воздушные суда (сделки купли-продажи).

5. Какие действия арендатор производственного здания вправе совершать без согласия арендодателя?

- 1) Предоставить арендованное здание в безвозмездное пользование на 1 год кредитору, согласившемуся на такой способ исполнения обязательства;
- 2) Передать свои права по договору аренды третьему лицу;
- 3) Внести право аренды здания в качестве паевого взноса в производственный кооператив;
- 4) Получать часть дохода от эксплуатации здания в соответствии с его целевым назначением.

6. Какие правомочия принадлежат собственнику недвижимости?

- 1) Зависит от конкретного вида недвижимости;
- 2) Владения, пользования и распоряжения;
- 3) Реконструкции;
- 4) Владения, залога, распоряжения и получения удовольствия;
- 5) Правильного варианта нет.

7. Какой орган уполномочен производить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

- 1) Органы архитектуры и градостроительства;
- 2) Организации технического учёта и технической инвентаризации;
- 3) Администрация субъекта РФ;
- 4) Территориальные органы Росреестра.

8. Продажа каких из перечисленных видов имущества не подлежит государственной регистрации?

- 1) Квартира;
- 2) Проектно-сметная документация;
- 3) Водные суда;
- 4) Акции.

9. Какое вещное право дает его обладателю правомочие по распоряжению недвижимостью?

- 1) Право собственности;
- 2) Право хозяйственного ведения;
- 3) Право аренды;
- 4) Право постоянного (бессрочного) пользования.

10. Что из перечисленного не является вещным правом?

- 1) Сервитут;

- 2) Право хозяйственного ведения;
- 3) Право аренды;
- 4) Право пожизненного наследуемого владения.

А.1 Вопросы для устного опроса

Раздел 1. Общая характеристика сделок с недвижимостью

Место сделок с недвижимостью в системе гражданско-правовых сделок.

Общие требования к сделкам с недвижимостью.

Источники правового регулирования.

Понятие и особенности правового режима недвижимого имущества.

Экономическое содержание понятия недвижимости.

Классификация сделок с недвижимостью и их особенности.

Форма сделок с недвижимостью и последствия ее несоблюдения.

Раздел 2. Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации

Понятие и классификация вещных прав.

Право собственности: понятие, признаки, виды.

Особенности возникновения права собственности на самовольную постройку и в силу приобретательной давности.

Общая собственность и порядок ее регистрации.

Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество.

Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

Переоформление права постоянного бессрочного пользования на право собственности или на право аренды.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

Понятие сервитута, его объект, содержание и субъекты.

Прекращение сервитута.

Сделки с недвижимым имуществом.

Виды сделок, подлежащих государственной регистрации.

Сделки с недвижимым имуществом, требующие нотариального удостоверения и государственной регистрации.

Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами.

Раздел 3. Объекты недвижимости – как объекты гражданского права

Понятие и характеристика отдельных видов недвижимого имущества.

Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества.

Состав земель.

Обособленные водные объекты как недвижимое имущество.

Общая характеристика и понятие леса, лесного фонда, участка лесного фонда.

Многолетние насаждения и древесно-кустарниковая растительность.

Агролесомелиорация земель.

Понятие жилого помещения

Раздел 4. Аренда недвижимости

Понятие договора аренды и его существенные условия.

Форма и государственная регистрация договора аренды.

Досрочное расторжение договора по требованию сторон.

Аренда предприятий.

Содержание договора аренды.

Аренда земельных участков.

Особенности аренды участков лесного фонда.

Раздел 5. Сделки с предприятиями как имущественными комплексами

Понятие предприятия и понятие договора купли-продажи предприятия.

Заключение и форма договора.

Государственная регистрация перехода права собственности на предприятие.

Юридическое значение и последствия уведомления кредиторов о продаже предприятия.

Исполнение договора.

Последствия передачи предприятия покупателю с недостатками.

Особые случаи продажи предприятий.

Раздел 6. Договор доверительного управления недвижимым имуществом

Правовая природа доверительного управления.

Договорные и законные основания возникновения доверительного управления.

Понятие и общая характеристика договора.

Форма договора и его существенные условия.

Государственная регистрация передачи имущества в доверительное управление.

Правовые последствия передачи в доверительное управление недвижимого имущества, обремененного залогом.

Передача в доверительное управление государственного или муниципального имущества.

Раздел 7. Залоговые правоотношения в области недвижимости

Понятие и предмет договора о залоге недвижимого имущества.

Источники правового регулирования договора.

Форма договора и последствия ее несоблюдения.

Государственная регистрация ипотеки.

Особенности заключения договора об ипотеке.

Существенные условия договора.

Порядок отчуждения заложенного имущества.

Последующая ипотека.

Уступка прав по договору об ипотеке.

Основания и порядок обращения взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке.

Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание.

Раздел 8. Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор участия в долевом строительстве

Понятие объектов незавершенного строительства.

Сделки с объектами незавершенного строительства.

Предмет регулирования Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

Субъекты отношений по долевому строительству.

Объекты недвижимости, подпадающие под регулирование Федерального закона от «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Договор участия в долевом строительстве.

Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства.

Раздел 9. Сделки с жилыми и нежилыми помещениями

Особенности права собственности на жилые и нежилые помещения.

Особенности сделок с жилыми и нежилыми помещениями.

Форма сделок и государственная регистрация.

Понятие и юридическая характеристика договора купли-продажи жилого и нежилого помещения.

Государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения и перехода права собственности на жилое и нежилое помещение к покупателю по данному договору.

Проблема возможности расторжения договора купли-продажи жилого и нежилого помещения по обоюдному согласию сторон.

Защита прав и интересов несовершеннолетних собственников жилых помещений и несовершеннолетних лиц, проживающих в отчуждаемом жилом помещении или сохраняющих право постоянного пользования отчуждаемым жилым помещением.

Договор найма жилого помещения.

Сохранение права пользования (найма) жилым помещением при его отчуждении.

Особенности продажи жилых и нежилых помещений в порядке исполнения судебных решений.

Аукционы как одна из форм осуществления купли-продажи жилых и нежилых помещений.

Блок В

Практико-ориентированные задания¹

Раздел 2. Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации

2.1 Раскройте основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дайте им классификацию.

2.2 Составьте перечень документов, которые предоставляются юридическим лицом при регистрации прав собственности на недвижимость.

2.3 Подготовьте запрос правообладателя в Управление Росреестра по Оренбургской области о предоставлении информации о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет право

Раздел 3. Объекты недвижимости – как объекты гражданского права

3.1 Составьте схему классификационной группировки недвижимых объектов, указанных в ст. 130 ГК РФ.

3.2 Найдите в ГК РФ статьи, содержащие нормы и отражающие правовой режим недвижимости, выпишите их.

3.3 Составьте и обоснуйте схему признаков, характеризующих объекты недвижимости.

3.4 Укажите правила, которые устанавливает Концепция развития гражданского законодательства в отношении права собственности на недвижимое имущество.

Раздел 5. Сделки с предприятиями как имущественными комплексами

5.1 Между продавцом и покупателем при заключении договора продажи предприятия имущественного комплекса возникли разногласия в связи с определением состава продаваемого имущества. Требования продавца заключались в том, чтобы ему были оставлены произведённая, но не реализованная продукция и некоторые объекты инфраструктуры. Покупатель же настаивал на передаче ему всех составных частей предприятия, в том числе произведённой продукции.

Каков режим предприятия как объекта гражданского оборота?

Как разрешить преддоговорной спор?

Раздел 7. Залоговые правоотношения в области недвижимости

7.1 Гражданин Андропов, заключив кредитный договор с ПАО «Промбанк» с передачей в залог банку принадлежащей ему на праве собственности двухкомнатной квартиры, не выполнил свои обязательства по возврату кредита. Позже заложенная по кредитному договору в пользу банка квартира не была реализована на торгах и оформлена в собственность банка. В этой квартире зарегистрирован бывший собственник Андропов и члены его семьи, данное жилое помещение является для них единственным.

¹ Гражданское право. Практикум: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / под ред. А.Н. Кузбагарова, Н.Д. Эриашвили. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2021. — 367 с.

Имеет ли банк право выселить бывшего собственника и членов его семьи, иных лиц из жилого помещения, снять их с регистрационного учета по месту жительства?

Раздел 9. Сделки с жилыми и нежилыми помещениями

9.2 Составьте перечень лиц, сохраняющих право на пользование жилым помещением после его продажи.

Блок С

С.0 Условия практических ситуаций

Раздел 1. Общая характеристика сделок с недвижимостью

1.1 В арбитражный суд обратился конкурсный управляющий с иском к индивидуальному предпринимателю о применении последствий недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества, которое является ничтожной сделкой. Между предпринимателем и ООО «Бриз» был заключён договор купли-продажи недвижимого имущества. В ЕГРП за предпринимателем зарегистрировано право собственности на здание, а ООО «Бриз» впоследствии было признано банкротом.

Управляющий в обоснование данного иска указал на ничтожность договора купли-продажи, так как в момент отчуждения недвижимого имущества оно находилось под арестом. Суд первой инстанции удовлетворил исковое требование, а Постановление апелляционной инстанции отменило решение и отказало в удовлетворении требования о применении последствий недействительности данной сделки. По мнению суда апелляционной инстанции, в силу правовой позиции Конституционного суда РФ, сформулированной в постановлении от 21.04.2003 г. № 6-П по делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ, правила о последствиях недействительности сделки должны применяться в нормативном единстве с положениями ст. 302 ГК РФ. Суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции.

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

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

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

1.2 Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска лицу, которое считалось собственником недвижимого имущества. Решение суда было основано на том, что, хотя ответчик приобрёл имущество у неуправомоченного отчуждателя, в силу абзаца второго п. 2 ст. 223 ГК РФ он стал собственником спорного имущества. Также суд не согласился с истцом, который полагал что ответчика нельзя признать добросовестным предпринимателем, по причине, что договор купли-продажи помещения был заключён по очевидно заниженной цене – это говорит о фактическом сговоре продавца с покупателем в целях создания видимости добросовестного приобретения имущества.

Суд первой инстанции полагает, что продажа имущества по цене, не соответствующей рыночной, не противоречит действующему законодательству и не является свидетельством того, что покупатель или должен был знать об отсутствии у продавца права на отчуждение этого имущества.

Суд апелляционной инстанции отменил решение первой инстанции.

Выводы суда первой инстанции касаются добросовестности ответчика или несоответствия сделки закону?

Обязан ли был ответчик предпринять дополнительные меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи?

1.3 ЗАО «Огонёк» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Голубые пруды» о расторжении договора купли-продажи недвижимости по причине невозможности эксплуатации оборудования, зданий и сооружений из-за их непригодности. В ходе судебного разбирательства истец изменил предмет иска с просьбой признать договор недействительным, так как он не получил документов на землю и недвижимость. В соответствии со ст. 37 АПК РФ, ходатайство об изменении предмета иска было удовлетворено.

Исходя из ст. 164 ГК РФ, которая подразумевает, что сделка с землей и другим недвижимым имуществом подлежит государственной регистрации, договор купли-продажи был признан недействительным. Данный договор в порядке, установленном ст. 131 ГК РФ, не проходил госрегистрацию, что влечет его недействительность. В соответствии со ст. 165 ГК РФ такая сделка считается ничтожной. Постановлением апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменения. В протесте предложили отменить названные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение. В последствии Президиум ВАС удовлетворил данный протест.

Какие требования предъявляются к условиям договора купли-продажи недвижимого имущества?

Является ли отсутствие госрегистрации права собственности на недвижимость при его переходе на основании договора купли-продажи недвижимости основанием для признания этого договора недействительным?

Раздел 2. Виды государственной регистрации. Порядок проведения государственной регистрации

2.1 В арбитражный суд обратился арендодатель с иском о признании незаключённым договора аренды здания. Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск арендодателя на срок не менее одного года и сослался на распоряжение главы субъекта РФ об обязательной госрегистрации на территории субъектов РФ договоров аренды любого недвижимого имущества, независимо от сроков аренды.

Решение было отменено постановлением апелляционной инстанции и отказано в удовлетворении иска на основании, что, согласно п. «о» ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации.

Какое более детальное правовое обоснование должно быть положено в основу решения апелляционной инстанции по данному делу?

Каким нормам ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» противоречит изданный субъектом РФ нормативный акт об обязательной госрегистрации договоров, для которых федеральным законом такая регистрация не установлена?

2.2 ООО «Край» обратилось в арбитражный суд с иском к ЗАО «Планета» о признании договора незаключённым и о возврате аванса. Из документов следовало, что ООО «Край» заключило с ЗАО «Планета» договор, согласно которому ЗАО «Планета» передало ООО «Край» предприятие и обязалось поставить новое оборудование, а ООО «Край» - уплатить аванс в счёт своих обязательств по оплате предприятия и оборудования.

В обоснование указанного требования истец сослался на то, что в соответствии с п. 3 ст. 560 ГК РФ договор купли-продажи предприятия подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. Ответчик же возразил против заявленных требований и указал на то, что данный договор содержит элементы двух договоров: купли-продажи и поставки. Согласно ст. 421 ГК РФ к отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. ГК РФ устанавливает обязательность госрегистрации договора купли-продажи предприятия, но не предъявляет такого требования к договорам поставки.

Поэтому смешанный договор является незаключённым только в части обязательств по договору купли-продажи.

Подлежит ли указанный смешанный договор обязательной государственной регистрации?
Какое решение примет арбитражный суд?

Раздел 4. Аренда недвижимости

4.1 Полное товарищество и администрация гаражного кооператива заключили договор на аренду гаража. По данному договору товарищество обязалось провести реконструкцию гаража. Одна его часть должна была использоваться для стоянки легкового автомобиля, а вторая подлежала переоборудованию в жилое помещение и заселению туда шофёра. Работы по реконструированию должны были закончиться в течение шести месяцев. После заключения

договора товарищество положило деревянное покрытие на цементный пол, вселило туда шофера и больше не осуществляло никаких работ. Арендная плата в установленный срок не внеслась. Администрация гаражного кооператива предъявила товариществу иск о взыскании арендной платы и о понуждении его к производству всех работ, указанных в договоре.

Возможно ли включение в условия данного договора положения о переоборудовании гаража в помещение для проживания шофера?

Обязано ли товарищество уплатить арендную плату?

Какое решение должен вынести арбитражный суд?

4.2 Составьте письменное соглашение к договору аренды недвижимого имущества об условиях внесения арендных платежей.

Раздел 5. Сделки с предприятиями как имущественными комплексами

5.1. Составьте проект договора купли-продажи предприятия.

Раздел 6. Договор доверительного управления недвижимым имуществом

6.1 Письменно составьте договор доверительного управления недвижимым имуществом.

Раздел 7. Залоговые правоотношения в области недвижимости

7.1 Кредитор предъявил требование о взыскании с должника суммы выданного ему кредита, а также об обращении взыскания на недвижимое имущество, которое должник заложил по договору об ипотеке с целью обеспечения им обязательств перед кредитором по заключённому договору.

Арбитражный суд удовлетворил требование истца о взыскании с должника долга, но отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество и указал, что предметом договора об ипотеке является объект незавершённого строительства. К моменту предъявления требования об обращении данный объект был достроен и, согласно выписке из ЕГРП, на недвижимое имущество и сделок с ним залогодателю (должнику по основному обязательству) на праве собственности принадлежит законченный строительный объект, принятый и введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке. Таким образом предмет ипотеки, прописанный в договоре об ипотеке, отсутствует и, следовательно, ипотека прекратилась.

Может ли быть предметом договора ипотеки объект незавершенного строительства?

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

7.2 Составьте письменный проект договора залога нежилого помещения.

Раздел 9. Сделки с жилыми и нежилыми помещениями

9.1 Составьте проект договора об обещании дарения квартиры в будущем.

9.2 Распишите проект договора пожизненного содержания с иждивением.

9.3 Разработайте проект договора аренды нежилого помещения, который находится в собственности арендатора.

9.4 Разработайте проект договора о залоге квартиры или земельного участка в обеспечение своевременного возврата денежных средств, предоставленных банком в рамках целевого кредита.

С.1 Вопросы дискуссии

Раздел 8. Сделки с объектами незавершенного строительства. Договор участия в долевом строительстве

8.1 Способы защиты прав участников долевого строительства.

8.2 Проблемные аспекты в правовом регулировании договоров долевого участия в строительстве жилья.

8.3 Проблемные аспекты правовой защиты граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов в Оренбургской области.

С. 2 Вопросы семинара-конференции

Раздел 6. Договор доверительного управления недвижимым имуществом

6.1 Правовая природа доверительного управления.

6.2 Договорные и законные основания возникновения доверительного управления.

6.3 Понятие и общая характеристика договора.

6.4 Форма договора и его существенные условия.

6.5 Государственная регистрация передачи имущества в доверительное управление.

6.6 Правовые последствия передачи в доверительное управление недвижимого имущества, обремененного залогом.

6.7 Передача в доверительное управление государственного или муниципального имущества.

Блок D

Вопросы к зачету

1. Место сделок с недвижимостью в системе гражданско-правовых сделок.
2. Общие требования к сделкам с недвижимостью.
3. Источники правового регулирования.
4. Понятие и особенности правового режима недвижимого имущества.
5. Экономическое содержание понятия недвижимости.
6. Классификация сделок с недвижимостью и их особенности.
7. Форма сделок с недвижимостью и последствия ее несоблюдения.
8. Понятие и классификация вещных прав.
9. Право собственности: понятие, признаки, виды.
10. Особенности возникновения права собственности на самовольную постройку и в силу приобретательной давности.
 11. Общая собственность и порядок ее регистрации.
 12. Основания прекращения права собственности на недвижимое имущество.
 13. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.
 14. Переоформление права постоянного бессрочного пользования на право собственности или на право аренды.
 15. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
 16. Понятие сервитута, его объект, содержание и субъекты.
 17. Прекращение сервитута.
 18. Сделки с недвижимым имуществом.
 19. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации.
 20. Сделки с недвижимым имуществом, требующие нотариального удостоверения и государственной регистрации.
 21. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами.
22. Понятие и характеристика отдельных видов недвижимого имущества.
23. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества.
 24. Обособленные водные объекты как недвижимое имущество.
 25. Общая характеристика и понятие леса, лесного фонда, участка лесного фонда.
 26. Многолетние насаждения и древесно-кустарниковая растительность.
 27. Понятие жилого помещения
 28. Понятие договора аренды и его существенные условия.
 29. Форма и государственная регистрация договора аренды.
 30. Досрочное расторжение договора по требованию сторон.
 31. Аренда предприятий.
 32. Содержание договора аренды.
 33. Аренда земельных участков.
 34. Особенности аренды участков лесного фонда.
 35. Понятие предприятия и понятие договора купли-продажи предприятия.
 36. Заключение и форма договора.
 37. Государственная регистрация перехода права собственности на предприятие.

38. Юридическое значение и последствия уведомления кредиторов о продаже предприятия.

39. Исполнение договора о продаже предприятия.

40. Последствия передачи предприятия покупателю с недостатками.

41. Особые случаи продажи предприятий.

42. Правовая природа доверительного управления.

43. Договорные и законные основания возникновения доверительного управления.

44. Понятие и общая характеристика договора.

45. Форма договора и его существенные условия.

46. Государственная регистрация передачи имущества в доверительное управление.

47. Правовые последствия передачи в доверительное управление недвижимого имущества, обремененного залогом.

48. Передача в доверительное управление государственного или муниципального имущества.

49. Понятие и предмет договора о залоге недвижимого имущества.

50. Источники правового регулирования договора.

51. Форма договора и последствия ее несоблюдения.

52. Государственная регистрация ипотеки.

53. Особенности заключения договора об ипотеке.

54. Существенные условия договора.

55. Порядок отчуждения заложенного имущества.

56. Последующая ипотека.

57. Уступка прав по договору об ипотеке.

58. Основания и порядок обращения взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке.

59. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание.

60. Понятие объектов незавершенных строителем.

61. Сделки с объектами незавершенного строительства.

62. Предмет регулирования Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

63. Субъекты отношений по долевому строительству.

64. Объекты недвижимости, подпадающие под регулирование Федерального закона от «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

65. Договор участия в долевом строительстве.

66. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства.

67. Особенности права собственности на жилые и нежилые помещения.

68. Особенности сделок с жилыми и нежилыми помещениями.

69. Форма сделок и государственная регистрация.

70. Понятие и юридическая характеристика договора купли-продажи жилого и нежилого помещения.

71. Государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения и перехода права собственности на жилое и нежилое помещение к покупателю по данному договору.

72. Проблема возможности расторжения договора купли-продажи жилого и нежилого помещения по обоюдному согласию сторон.

73. Защита прав и интересов несовершеннолетних собственников жилых помещений и несовершеннолетних лиц, проживающих в отчуждаемом жилом помещении или сохраняющих право постоянного пользования отчуждаемым жилым помещением.

74. Договор найма жилого помещения.

75. Сохранение права пользования (найма) жилым помещением при его отчуждении.

76. Особенности продажи жилых и нежилых помещений в порядке исполнения судебных решений.

77. Аукционы как одна из форм осуществления купли-продажи жилых и нежилых помещений.

Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания

Порядок формирования оценок по дисциплине

Оценочные средства	Критерий для оценки «5»	Критерий для оценки «4»	Критерий для оценки «3»	Критерий для оценки «2»
Устный опрос	знания основных процессов изучаемой предметной области позволяют давать глубокий и полный ответ на тему, владеть терминологическим аппаратом и объяснять сущность явлений, процессов и событий; умение делать выводы и обобщения, приводить аргументированные ответы и примеры, а также свободное владение монологической речью, соблюдение логичности и последовательности ответа. Возможно допустить единичные неточности в ответе.	знания основных процессов изучаемой предметной области позволяют давать глубокий и полный ответ на тему, владеть терминологическим аппаратом и объяснять сущность явлений, процессов и событий; умение делать выводы и обобщения, приводить аргументированные ответы и примеры, а также свободное владение монологической речью, соблюдение логичности и последовательности ответа. Возможно допустить одну - две неточности в ответе.	в основном знание процессов изучаемой предметной области, ответ, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы; знанием основных вопросов теории; слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры; недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа	отсутствие знаний процессов изучаемой предметной области, ответ может быть неглубоким, неполным и неправильным, а навыки анализа явлений и процессов могут быть несформированными. В этом случае, возможны серьезные ошибки в содержании ответа. Отказ дать ответ на заданный вопрос без уважительной причины.
Выполнение практических заданий	задание выполнено правильно и полностью в соответствии с требованиями, проведен анализ, сделаны обоснованные выводы и получены ответы на дополнительные вопросы. Обобщение выполнено в полном соответствии с требованиями	выполнены требования к оценке "5", но допущены два-три недочета	задание выполнено только частично, однако объем выполненной части позволяет получить правильные результаты и выводы. В процессе выполнения работы возникли ошибки и недостатки.	объем выполненной работы не позволяет сделать корректные выводы.

	ями.			
Решение практических ситуаций	ситуация была решена самостоятельно и правильно, аргументы приведены логично и последовательно, с использованием юридических понятий и нормативно-правовой базы, а также судебной практики. Заключение подготовлено в соответствии с требованиями.	задача также была решена правильно, аргументы приведены логично и последовательно, но есть два-три недочета.	ответ не полностью раскрывает вопрос, не представлена собственная позиция. Содержание ответа не позволяет понять уровень знания темы, а участие в дискуссии ограничено.	задание не выполнено или нераскрыт вопрос.
Дискуссия	студент четко и кратко излагает материал, аргументирует свою собственную позицию, используя теоретические положения и фактический материал. Работа является проблемной и оригинальной, выводы отличаются оригинальностью, студент активно участвует в дискуссии.	вопрос раскрыт только частично, представлена собственная позиция с аргументацией, данная аргументация является недостаточной, не представлены все необходимые факты.	вопрос не раскрыт полностью, собственная позиция не представлена и содержание ответа не даёт представления о понимании темы, а участие в дискуссии было посредственным.	задание не выполнено или нераскрыт вопрос.
Доклад на семинаре-конференции	работа выполнена самостоятельно и имеет высокий научный уровень, основана на действующем законодательстве, научных и учебных материалах. Студент проанализировал материалы правоприменительной	работа была выполнена самостоятельно и основана на действующем законодательстве, научной и учебной литературе, а также изученной правоприменительной (судебной) практике.	работа нуждается в улучшении, поскольку имеет значительные недочеты. В частности, студент не подробно описал свою позицию и не упомянул проблемы, связанные с правовым регулированием. Также недостаточно проанализированы материалы право-	работа не выполнена.

	(судебной) практики и выявил проблемы правового регулирования, практики применения законодательства, сформулировал предложения по решению проблем, в том числе законодательного характера. Позиция ясно обоснована и аргументирована, отражает точку зрения по исследуемой проблеме. Результаты научно-исследовательской работы представлены в виде научного доклада.	Позиция студента была обоснована, но не всегда четко аргументирована. Были выявлены пробелы правового регулирования и сформулировано хотя бы одно предложение по их решению. Научно-исследовательская работа была оформлена в виде научного доклада с правильными результатами.	применительной практики. Кроме того, в работе есть ошибки в оформлении.	
--	---	---	---	--

Оценивание выполнения тестов

2-балльная шкала	Показатели	Критерии
Зачтено	1. Полнота выполнения тестовых заданий; 2. Своевременность выполнения;	Выполнено более 50% заданий. Критерии оценки соответствуют оценкам «Отлично», «Хорошо», «Удовлетворительно» по 4-балльной шкале.
Незачтено	3. Правильность ответов на вопросы; 4. Самостоятельность тестирования.	Выполнено менее 50 % заданий предложенного теста, на поставленные вопросы ответ отсутствует или неполный, допущены существенные ошибки в теоретическом материале (терминах, понятиях).

Раздел 3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

Итоговая аттестация по дисциплине проводится в форме зачета в соответствии с рабочей программой дисциплины и учебного плана направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция соответствующего года набора.

Зачет по дисциплине проводится в форме компьютерного тестирования с помощью веб-приложения «Универсальная система тестирования» Бузулукского гуманитарно-технологического института (филиала) ОГУ. На тестирование отводится 80 минут. Количество вопросов для зачета 25. По итогам выставляется дифференцированная оценка с учетом 2- балльной шкалы оценивания.