

Негосударственное частное образовательное учреждение
высшего образования
"Алтайский экономико-юридический институт"
Кафедра гражданско-правовых дисциплин



ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине

Сделки с недвижимостью

для направления 40.03.01 (030900) Юриспруденция
квалификация (степень) "бакалавр"

Профиль подготовки

"Правовая работа в государственных и муниципальных организациях"

Барнаул 2016

1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

1.1. Область применения

Фонд оценочных средств – является неотъемлемой частью учебно-методического комплекса учебной дисциплины «Сделки с недвижимостью» и предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся, освоивших программу данной дисциплины.

1.2. Контролируемые компетенции

Код контролируемой компетенции	Этап формирования компетенции	Способ оценивания	Оценочное средство
ПК-7: владеет навыками подготовки юридических документов	базовый	Зачет	Комплект контролирующих материалов для зачета

2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Код компетенции по ФГОС ВПО	Содержание компетенции (или ее части)	В результате изучения дисциплины обучающиеся должны:		
		знать	уметь	владеть
ПК - 7	владеет навыками подготовки юридических документов	- теоретические основы форм и содержания сделок с недвижимостью в России	- правильно квалифицировать отношения, складывающиеся в процессе заключения и совершения сделок с недвижимостью, применять нормы действующего законодательства в целях разрешения возможных практических ситуаций	- навыками применения теоретических знаний, законодательства и судебной практики в конкретных ситуациях

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в
процессе освоения образовательной программы

№ п/п	Контролируемые разделы (темы), модули учебной дисциплины	Контролируемые компетенции (или их части)	Оценочные средства
1	Общие положения о сделках с недвижимостью.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
2	Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимостью.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
3	Купля-продажа и мена недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
4	Приватизация объектов недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
5	Аренда объектов недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
6	Аренда объектов недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
7	Залоговые правоотношения в области недвижимости.	ПК-7	Устный опрос практические задания.
8	Рентные договоры.	ПК-7	Устный опрос практические задания.

При оценивании сформированности компетенций по дисциплине «Сделки с недвижимостью» используется 100-балльная шкала.

Профессиональный уровень “5” (отлично)	85-100	<p>Ответ хорошо структурирован;</p> <p>полное понимание исследуемого вопроса;</p> <p>полный и глубокий анализ вопроса;</p> <p>критическое использование теории и рекомендуемого материала для чтения;</p> <p>расширение и углубление лекционного материала;</p> <p>аргументированная логика;</p> <p>продуманность, творческий и оригинальный подход к освещению вопроса;</p> <p>иллюстративность массой примеров и данных</p>
Продвинутый уровень “4” (хорошо)	70-84	<p>Хорошая организация, но ряд несущественных упущений в плане содержания;</p> <p>умение аргументировать и использовать примеры;</p> <p>некоторое расширение и углубление лекционного материала;</p> <p>использование соответствующих концептуальных моделей</p>
Базовый уровень “3” (удовлетворительно)	60-69	<p>Удовлетворительный уровень, есть ряд существенных упущений; слабые места в стилевом оформлении, структуре и анализе;</p> <p>в основном базируется на лекционном материале;</p> <p>информация представлена четко, но отсутствует оригинальность в ее изложении</p>
Минимальный уровень “2” (неудовлетворительно)	35-59	<p>Неудовлетворительное выполнение;</p> <p>частичное понимание проблемы;</p> <p>несмотря на наличие ряда весьма удачных мест, работа характеризуется отсутствием тщательного анализа;</p> <p>неадекватность примеров</p>
Минимальный уровень “1” (неудовлетворительно)	0-34	<p>Отсутствие понимания вопроса, работа не структурирована и не соответствует требованиям;</p> <p>наличие серьезных ошибок и несоответствий</p>

Рейтинговая система для оценки успеваемости студентов

Разбивка баллов.

Промежуточный рейтинг – 70 баллов:

1) Рейтинг работы студента на практических занятиях – 22 балла.
 Максимальный рейтинг, который студент может заработать на одном семинарском занятии – 2 балла:

- за отличный ответ (полный, безошибочный) – 2 балла;
- за активную работу на семинаре (от 2 до 4 выступлений) – 1-2 балла;
- за неточное выступление, за неточное дополнение — 1 балл;
- за отказ от ответа, за неправильный ответ – 0 баллов.

2) Рейтинг контрольных точек – 25 баллов.

3) Рейтинг посещения лекционных занятий – 6 баллов.

4) Рейтинг посещения семинарских занятий – 7 баллов.

5) Рейтинг поощрительный – 10 баллов:

- разработка сценария деловой игры – 10 баллов;
- составление кроссвордов – 5 баллов;
- решение задач повышенной сложности – 5-10 баллов;
- Написание и защита реферата – 3-7 баллов.

Сдача зачета – 30 баллов.

Пересчет суммы баллов в традиционную и международную оценку

Оценка (ФГОС)	Итоговая сумма баллов, учитывает успешно сданный зачет	Оценка (ECTS)
5 (отлично) зачтено	90 - 100	A (отлично)
4 (хорошо) зачтено	85 – 89	B (очень хорошо)
	75 – 84	C (хорошо)
	70 - 74	D (удовлетворительно)
3 (удовлетворительно) зачтено	65 – 69	
	60 - 64	E (посредственно)
2 (неудовлетворительно) не зачтено	Ниже 60 баллов	F (неудовлетворительно)

**Оценка компетенций обучающегося
в соответствии с требованиями
ФГОС ВПО по направлению подготовки**

Требования к профессиональной подготовке	Признаки проявления	Выявление признака в ходе оценки знаний обучающегося (в баллах)		
		Не проявляется	Проявляется частично	Проявляется в полном объеме
Критерии оценки общекультурных компетенций				
Осознание социальной значимости своей будущей профессии и обладание достаточным уровнем профессионального правосознания (ОК-1);	Глубокий анализ и обработка информации, полученной в результате изучения широкого круга научной литературы.	0	0,5	1
	Корректная формулировка цели и задач исследования	0	0,5	1
	Глубокий анализ и обработка языковых/литературных фактов	0	0,5	1
	Последовательность изложения теоретического и практического материала в ответе	0	0,5	1
Соблюдение принципов этики юриста (ОК-2);	Знание этических принципов	0	0,5	1
	Соблюдение этических принципов в процессе обучения	0	0,5	1
Способность к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения (ОК-3);	Владения навыками анализа информации	0	0,5	1
	Способность восприятия информации	0	0,5	1
	Определение целей получения информации и ее значимости	0	0,5	1

Способность логически верно, аргументированно и ясно строить устную и письменную речь (ОК-4);	Умение логически, верно и аргументировано строить свою речь	0	0,5	1
	Умение логически, верно и аргументировано строить свою письменную речь	0	0,5	1
Культура профессионального поведения (ОК-5);	Объективная самооценка уровня знаний.	0	0,5	1
	Знание критериев профессионального поведения и характер их применения в своей деятельности.	0	0,5	1
Стремление у уважительному отношению к праву и закону (ОК-6);	Отношения к механизмам законодательного регулирования изучаемой сферы.	0	0,5	1
Желание и умение к повышению своей квалификации и мастерства (ОК-7);	Желание к обучению.	0	0,5	1
	Умение повышать свой профессиональный уровень.	0	0,5	1
Способность использовать основные положения и методы социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач (ОК-8);	Способность использования основных закономерностей социальных, гуманитарных и экономических наук в практической деятельности.	0	0,5	1
	Желание к научному познанию.	0	0,5	1
Способность анализировать социально значимые проблемы и процессы и их влияние изучаемую отрасль (ОК-9);	Навыки в анализе окружающих процессов их влияние изучаемую отрасль	0	0,5	1
Способность понимать сущность и значение информации в развитии	Наличие навыков в понимании сущности и	0	0,5	1

современного информационного общества, сознавать опасности и угрозы, возникающие в этом процессе, соблюдать основные требования информационной безопасности, в том числе защиты государственной тайны (ОК-10);	значение информации в развитии современного правового и информационного общества			
	Умение определить и выделить опасности и угрозы, возникающие в распространении отдельных типов информации в правовом поле	0	0,5	1
	Наличие навыков в соблюдении основных требований информационной безопасности, в том числе защиты государственной тайны	0	0,5	1
Владение основными методами, способами и средствами получения, переработки правовой информации, наличие навыков работы с компьютером как средством управления социально-правовой информацией (ОК-11).	Умение работать с компьютером как средством управления социально-правовой информацией	0	0,5	1
	Уровень владения способами и средствами получения, переработки правовой информации.	0	0,5	1
Способность работать с информацией в глобальных компьютерных сетях (ОК-12);	Знание базовых навыков легального функционирования и свойств глобальных компьютерных сетей	0	0,5	1
	Навыки работы с информацией в глобальных компьютерных сетях	0	0,5	1

Владение необходимыми навыками профессионального общения на иностранном языке (ОК-13);	Знание основной (базовой) профессиональной терминологии на иностранном языке	0	0,5	1
	Навыки профессионального общения в сфере права на иностранном языке	0	0,5	1
Максимальное количество баллов в оценке общекультурных компетенций				28
Критерии оценки профессиональных компетенций				
в нормотворческой деятельности:				
Наличие навыков и умений в создании норм права(ПК-1);	Навыки правового регулирования окружающей действительности.	0	0,5	1
	Умение в моделировании и создании норм права.	0	0,5	1
Способность осуществлять профессиональную деятельность на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры (ПК-2);	Уровень правосознания.	0	1	2
	Уровень правового мышления.	0	1	2
	Уровень правовой культуры.	0	1	2
Способность регулировать и обеспечивать соблюдение законодательства субъектами права (ПК-3);	Навыки в правовом регулировании.	0	1	2
	Глубина знаний в механизмах соблюдения законодательства субъектами права.	0	1	2
Способность принимать решения и совершать юридические действия в праве в точном соответствии с законом (ПК-4);	Знание теоретических основ в принятии правовых решений.	0	1	2
	Точное знание норм законодательства.	0	1	2
	Способность принимать решения и совершать	0	1	2

	юридические действия в праве.			
Знания нормативно правовых актов и способность реализовывать нормы материального и процессуального права (ПК-5);	Знание норм материального права в изучаемой сфере.	0	1	2
	Знание норм процессуального права в изучаемой сфере.	0	1	2
	Умение реализовать нормы права в практической деятельности.	0	1-2	3
Способность юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства изучаемых правоотношений (ПК-6);	Способность юридически правильно квалифицировать факты в изучаемой сфере.	0	2	3
	Способность юридически правильно квалифицировать обстоятельства в изучаемой сфере.	0	1	2
Владение навыками подготовки юридических документов в правовой сфере (ПК-7);	Навыки в составлении процессуальных документов.	0	1	2
	Умение составлять юридические документы.	0	1	2
в правоохранительной деятельности:				
Готовность к выполнению должностных обязанностей по обеспечению законности и правопорядка, безопасности личности, общества, государства (ПК-8);	Знание основных правовых принципов (критериев) формирования должностных обязанностей по обеспечению законности и правопорядка, безопасности личности	0	0,5	1

	Наличие навыков в выполнении должностных обязанностей по обеспечению законности и правопорядка, в обществе, государстве	0	0,5	1
Способность уважать честь и достоинство личности, соблюдать и защищать права и свободы человека и гражданина (ПК-9);	Знание принципов и критериев обеспечения чести и достоинства личности.	0	0,5	1
	Наличие навыков в соблюдении и защите права и свободы человека и гражданина.	0	0,5	1
Способность выявлять, пресекать, раскрывать и расследовать преступления и иные правонарушения (ПК-10);	Знание механизмов выявления, преступлений и иных правонарушений.	0	0,5	1
	Знание механизмов пресечения, раскрытия преступлений.	0	0,5	1
	Знание особенностей составов правонарушений.	0	0,5	1
	Знание ответственности как следствия наличия состава правонарушения.	0	1	2
Знание основных составов правонарушений и способность осуществлять предупреждение правонарушений, а также способность выявлять и устранять причины и условия, способствующие их совершению (ПК-11);	Способность осуществлять предупреждение правонарушений.	0	1	2
	Способность выявлять и устранять причины и условия, способствующие совершению правонарушений.	0	0,3	1
Способность выявлять, давать оценку	Навыки в работе с документацией.	0	1	2

коррупционного поведения и содействовать его пресечению (ПК-12);	Способность правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации.	0	1	2
Способность правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации (ПК-13);	Способность правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации.	0	1	2
	Знание основ экспертной деятельности в изучаемой сфере.	0	1	2
в экспертно-консультационной деятельности:				
Способность принимать участие в проведении юридической экспертизы проектов нормативных правовых актов, в том числе в целях выявления в них положений, способствующих созданию условий для проявления коррупции (ПК-14);	Знание элементов юридического толкования правовых актов.	0	1	2
	Способность толковать правовые акты.	0	1	2
Способность толковать различные правовые акты в правоприменительной деятельности (ПК-15);	Знания механизмов создания и оформления юридических заключений.	0	1	2
	Способность давать квалифицированные юридические заключения и консультации в сфере правоприменения.	0	1	2
Способность давать квалифицированные юридические заключения и консультации в сфере	Способность давать квалифицированные юридические заключения в сфере правоприменения.	0	1	2

правоприменения (ПК-16);	Наличие навыков в предоставлении квалифицированных юридических консультациях в сфере правоприменения.	0	1	2
.....в педагогической деятельности:				
Способность преподавать правовые дисциплины на необходимом теоретическом и методическом уровне (ПК-17);	Наличие навыков в преподавании правовых дисциплин	0	0,5	1
	Знание теоретических и методических основ преподавания правовых дисциплин	0	0,5	1
Способность управлять самостоятельной работой обучающихся (ПК-18);	Наличие навыков в организации самостоятельной работы обучающихся	0	0,5	1
	Умение управлять самостоятельной работой обучающихся	0	0,5	1
Способность эффективно осуществлять правовое воспитание (ПК-19).	Знание механизмов и принципов эффективного правового воспитания	0	0,5	1
	Наличие навыков в осуществлении правового воспитания	0	0,5	1
Максимальное количество баллов в оценке профессиональной компетенции				72
Общее максимальное количество баллов				100

Компетенции оцениваются преподавателем по факту выявления 71 признака, выставленных в таблице Оценки компетенций обучающегося в соответствии с требованиями ФГОС ВПО по направлению подготовки.

Критерии оценки:

- признак не проявляется;
- признак проявляется частично;

– признак проявляется в полном объеме.

Максимальное количество баллов за каждый признак варьируется в диапазоне от 1 до 3 баллов. Оценка проявления каждого признака варьируется от 0 до 3 баллов.

Максимальное количество баллов при оценке проявления признаков сформированности компетенций – 100 баллов, из них по профессиональным компетенциям – 72 балла, по общекультурным компетенциям – 28 баллов.

3. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ

3.1. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости

Тестирование

Вариант 1.

1. На какие объекты недвижимости распространяется действие Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”:

1. Воздушные и морские суда.
2. Объекты незавершенные строительством и не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда.
3. Космические объекты.

2. Пользование какими объектами недвижимости возможно при наличии лицензии:

1. Обособленными водными объектами.
2. Участками недр.
3. Земельными участками.

3. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации:

1. Обязательственные права.
2. Вещные права.
3. Все вышеназванное.

4. Каким документом удостоверяется государственная регистрация прав на недвижимое имущество:

1. Постановлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество.
2. Свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество.
3. Техническим паспортом, удостоверяющим права на недвижимое имущество.

5. Какие из перечисленных оснований прекращения права собственности на недвижимость относят к возмездным:

1. Реквизиция.
2. Конфискация.

3. Отказ от права собственности

6. Последствия возведения самовольной постройки:

1. Принудительное изъятие для государственных или муниципальных нужд.
2. По общему правилу подлежит сносу.
3. Продажа с торгов.

7. Физическим лицам земельные участки предоставляются:

1. На праве пожизненного наследуемого владения.
2. На праве хозяйственного ведения.
3. На праве аренды.

8. Какие сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации:

1. Купля-продажа предприятиями как единого имущественного комплекса.
2. Купля-продажа земельного участка.
3. Договор найма жилого помещения.

9. Какие сделки с недвижимостью помимо государственной регистрации требуют и первоначального нотариального удостоверения:

1. Купля-продажа жилых помещений.
2. Рентные договоры с недвижимостью; ипотека.
3. Мена жилыми помещениями.

10. При приобретении акционерным обществом недвижимости, стоимость которой составляет от 25 до 50 % балансовой стоимости активов общества необходимо:

1. Одобрение сделки большинства членов совета директоров (наблюдательного совета) общества.
2. Единогласное одобрение сделки членами совета директоров (наблюдательного совета) общества.
3. Одобрение сделки общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров общества.

11. Орган, осуществляющий государственную регистрацию обязан по заявлению любого лица предоставить:

1. Сведения о любом объекте недвижимости.
2. Обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости.
3. Все вышеназванное.

12. Если в договоре купли-продажи недвижимости не указана цена этого имущества:

1. Договор считается не заключенным.
2. Продажа имущества осуществляется по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичное имущество.

3. Данный договор сохраняет правовую силу, но квалифицируется как договор аренды.

13. Продажа объекта недвижимого имущества с рассрочкой платежа до полной оплаты стоимости имущества:

1. Влечет возникновение у продавца права залога на данный объект недвижимого имущества в силу закона.
2. Не влечет возникновения права залога.
3. Влечет возникновения права залога, только если это прямо предусмотрено договором.

14. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка, его собственнику возмещается:

1. Кадастровая стоимость земельного участка.
2. Рыночная стоимость земельного участка.
3. Стоимость земельного участка возмещается только путем предоставления равноценного земельного участка.

15. При продаже предприятия должника при применении процедур несостоятельности (банкротства) в состав предприятия включаются:

1. Денежные обязательства и обязательные платежи, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом.
2. Все обязательства, которые возникли до принятия заявления о признании должника банкротом.
3. Обязательства, предусмотренные планом внешнего управления.

16. Обмен _____ жилыми помещениями это сделка между:

1. Нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фондах.
2. Собственниками жилых помещений
3. Все вышеназванное.

17. Арендатор недвижимого имущества наделен правом:

1. Требования устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.
2. Истребования имущества из чужого незаконного владения
3. Все вышеназванное.

18. Государственной регистрации подлежит:

1. Договор аренды недвижимости.
2. Право аренды недвижимого имущества.
3. Все вышеназванное.

19. При аренде какого объекта недвижимости, неотделимые улучшения, произведенные независимо от разрешения арендодателя, как правило, подлежат возмещению:

1. Здание.
2. Предприятие как единый имущественный комплекс.
3. Жилое помещение.

20. Приватизация каких объектов недвижимости запрещена

1. Коммунальной квартиры, комнаты в коммунальной квартире.
2. Общежития.
3. Все вышеназванное.

21. Если продажа государственного или муниципального предприятия посредством публичного предложения не состоялась, применяется следующий способ приватизации:

1. Продажа на аукционе.
2. Продажа на конкурсе.
3. Продажа посредством публичного предложения.

22. Некоммерческие организации вправе быть получателями рентных платежей в договоре:

1. Пожизненной ренты.
2. Пожизненной ренты с иждивением.
3. Постоянной ренты.

23. Рентные платежи, предусмотренные только в форме денежных средств установлены для:

1. Договора постоянной ренты.
2. Договора пожизненной ренты.
3. Договора пожизненного содержания с иждивением.

24. Допускается ипотека:

1. Зданий или сооружений без одновременной ипотеки земельного участка, на котором они расположены.
2. Участков лесного фонда.
3. Земельных участков.

25. В случае передачи недвижимости в доверительное управление регистрации подлежит:

1. Договор доверительного управления.
2. Право доверительного управления.
3. Передача недвижимости в доверительное управление.

Вариант 2.

1. Отчуждение жилого помещения, принадлежащего лицу на праве частной собственности возможно:

1. По цене, равной инвентаризационной стоимости объекта, установленной органами технической инвентаризации.
2. По цене установленной соглашением сторон.
3. По цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество.

2. Какие из перечисленных сделок можно заключать с участками лесного фонда:

1. Аренда.

2. Безвозмездное пользование, концессия.

3. Все вышеназванное.

3. Правовое регулирование, каких объектов недвижимости относится к исключительному ведению РФ:

1. Земельные участки.

2. Участки недр.

3. Участки лесного фонда.

4. Кто является землепользователем земельного участка:

1. Лица, являющиеся собственниками земельных участков.

2. Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

3. Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

5. Какие из перечисленных способов приобретения права собственности на недвижимость относят к первоначальным:

1. Наследование.

2. Сделки об отчуждении имущества.

3. Приобретательная давность.

6. Возникновение совместной собственности на недвижимость возможно в случаях:

1. Прямо предусмотренных договором.

2. Прямо установленных законом.

3. Все вышеназванное.

7. Самовольная постройка является:

1. Объектом недвижимости.

2. Совокупностью строительных материалов.

4. Все вышеназванное.

8. Договор аренды офисного помещения сроком на 10 месяцев подлежит обязательному заключению:

1. В простой письменной форме.

2. В нотариальной форме.

3. В любой форме по соглашению сторон.

9. В каких случаях полномочия представителя, основанные на доверенности для совершения сделок с недвижимостью в интересах представляемого, требует нотариального удостоверения:

1. Доверенности, выданные руководителями филиалов.

2. Доверенности, выданные представителям для государственной регистрации прав

правообладателя на недвижимое имущество.

3. Все вышеназванное.

10. Сделка по отчуждению акционерным обществом недвижимости в пользу члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с

нарушением порядка одобрения данной сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, является:

1. Ничтожной.
2. Оспоримой.
3. Притворной.

11. Исчисление срока приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя определяются:

1. С даты истечения общего месячного срока государственной регистрации.
2. С даты подачи заявления на государственную регистрацию.
3. С даты подачи заявления о приостановлении государственной регистрации.

12. Государственная регистрация права на недвижимость, возникшего до введения в действие ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” проводится:

1. Всегда без оплаты.
2. Без оплаты при государственной регистрации перехода данного права на объект недвижимости или при совершении сделки об отчуждении объекта недвижимости.
3. Всегда с оплатой в размере равном половине размера платы за регистрацию права, установленного субъектом РФ.

13. Отчуждение здания, находящегося на земельном участке и принадлежащих одному лицу возможно:

1. Только с одновременным отчуждением данного земельного участка.
2. Без одновременного отчуждения данного земельного участка.
3. По усмотрению отчуждающего лица.

14. Если покупатель недвижимого имущества зарегистрировал переход права собственности на данное недвижимое имущество, но не произвел оплаты его стоимости продавец вправе:

1. Требовать расторжения договора с возвратом переданного имущества.
2. Требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами.
3. Все вышеназванное.

15. Начальная цена продажи предприятия, выставяемого на торги при применении процедур несостоятельности (банкротства) устанавливается:

1. Решением собрания кредиторов или комитета кредиторов должника
2. Решением _____ органов управления должника.
3. Решением арбитражного управляющего.

16. Договор мены жилого помещения на земельный участок считается заключенным:

1. С момента нотариального удостоверения договора.
2. С момента государственной регистрации договора.

3. С момента подписания договора в письменной форме путем составления единого документа.

17. Субаренда какого объекта недвижимости возможна без согласия собственника при условии его уведомления:

1. Обособленный водный объект.
2. Земельный участок.
3. Участок лесного фонда.

18. Солидарная ответственность нанимателя и совершеннолетних членов его семьи по обязательствам, вытекающим из договора найма характеризует:

1. Договор социального найма.
2. Договор коммерческого найма в случаях прямо предусмотренных договором.
3. Все вышеназванное.

19. Приватизация каких объектов недвижимости возможна:

1. Жилых помещений
2. Земельных участков сельскохозяйственного назначения.
3. Все вышеназванное.

20. Каким субъектам запрещается приватизация государственных и муниципальных предприятий:

1. Учреждениям.
2. Юридическим лицам, в уставном капитале доля РФ, субъектов РФ и муниципальных образований более 25%.
3. Все вышеназванное

21. Право приватизации земельного участка предоставлено:

1. Физическим лицам, которым земельные участки были предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения.
2. Юридическим лицам, которым земельные участки были предоставлены на праве постоянного бессрочного пользования.
3. Любым субъектам.

22. Договор постоянной ренты заключается на:

1. Определенный срок.
2. На срок жизни получателя ренты.
3. Без указания срока (бессрочная рента).

23. Для договора пожизненного содержания с иждивением установлен месячный объем содержания:

1. В размере не менее удвоенного минимального размера оплаты труда.
2. В размере не менее одного минимального размера оплаты труда
3. В размере, определяемом договором.

24. Передача прав по закладной осуществляется:

1. Путем совершения на закладной передаточной надписи в пользу другого лица.
2. Путем заключения сделки в простой письменной форме.
3. Все вышеназванное.

25. Доверительным управляющим по договору доверительного управления недвижимостью может быть:

1. Физическое лицо.
2. Коммерческая организация, за исключением унитарных предприятий.
3. Любое лицо.

2.2. Оценочные средства для промежуточной аттестации

Вопросы к зачету

1. Понятие и виды недвижимого имущества.
2. Общие требования, предъявляемые к сделкам с недвижимостью.
3. Виды сделок с недвижимым имуществом.
4. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
5. Право собственности на недвижимое имущество.
6. Условия и порядок регистрации недвижимого имущества.
7. Особенности регистрации права хозяйственного ведения и оперативного управления на недвижимое имущество.
8. Государственная регистрация права пожизненного владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
9. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Условия и порядок регистрации.
10. Самовольная постройка. Правовые последствия.
11. Приобретательная давность как основание возникновения прав на недвижимое имущество.
12. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами.
13. Процедура и этапы проведения государственной регистрации.
14. Документы, необходимые для государственной регистрации.
15. Случаи приостановления государственной регистрации. Правовые последствия.
16. Случаи отказа в государственной регистрации. Правовые последствия.
17. Прекращение государственной регистрации.
18. Сроки регистрационных действий.
19. Основание и порядок предоставления общих сведений регистрирующим органом любому заинтересованному лицу.
20. Основание и порядок предоставления специальных сведений регистрирующим органом определенному кругу лиц.
21. Сроки и размер оплаты регистрационных действий.
22. Договор купли-продажи недвижимого имущества. Понятие и общие требования.
23. Особенности купли-продажи земельных участков.

24. Договор купли-продажи предприятия, как единого имущественного комплекса. Понятие и его существенные условия.
25. Особенности купли-продажи жилых помещений.
26. Обмен и мена жилыми помещениями.
27. Понятие, условия и принципы приватизации жилых помещений.
28. Понятие и условия приватизации государственных и муниципальных предприятий.
29. Способы приватизации государственных и муниципальных предприятий.
30. Ограничения по субъектному и объектному составу в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий.
31. Форма и существенные условия договора купли-продажи, заключаемого в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий.
32. Условия и принципы приватизации земельных участков.
33. Особенности приватизации и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков.
34. Понятие и общие требования к договору аренды недвижимого имущества.
35. Права и обязанности сторон договора аренды недвижимого имущества.
36. Особенности аренда зданий и сооружений
37. Аренда предприятия, как единого имущественного комплекса в целом или его части.
38. Специфика аренды земельных участков и участков лесного фонда.
39. Порядок проведения лесных конкурсов.
40. Договор о залоге недвижимости (ипотека). Понятие и его существенные условия.
41. Особенности ипотеки предприятий, зданий, сооружений.
42. Правила ипотеки жилья.
43. Процедура и этапы обращения взыскания на заложенное имущество.
44. Порядок регистрации ипотеки недвижимости.
45. Понятие и содержание рентного договора.
46. Виды рентных договоров.
47. Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества.
48. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества, обремененного рентой.
49. Доверительное управление недвижимостью. Правовая природа.
50. Права и обязанности сторон договора доверительного управления недвижимостью.

Практические задания для аудиторной работы:

1. Универмаг у ЖЭКа арендовал подвальное помещение под склад промышленных товаров. Договор был зарегистрирован в установленном порядке. В результате аварии водопровода, произошедшей из-за ветхости труб, помещение склада было затоплено и 40 тюков ткани пришло в полную негодность. Универмаг предъявил к ЖЭКу иск о возмещении убытков. ЖЭК не отрицал, что аварией причинены убытки истцу, но просил суд заметить,

что истец нарушил правила хранения тканей: они должны были храниться на стеллажах на высоте не менее 0,2 м. от пола, а они хранились непосредственно на полу в близости от водопроводных труб. Какое решение должен вынести суд?

2. Предприниматель Горелов сдал в аренду Ивановой принадлежащий ему на праве собственности павильон, расположенный в непосредственной близости от вещевого рынка. Срок договора определен не был. Иванова ежемесячно вносила арендную плату в соответствии с договором, но через 12 месяцев, ссылаясь на финансовые трудности, плату вносить перестала. Когда Горелов предъявил иск о взыскании задолженности за 5 месяцев, Иванова заявила, что договор аренды недействителен, так как он не был зарегистрирован и поэтому платить арендную плату, она не обязана. Решите дело.

3. ООО «Ремонт одежды» обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному коммерческому банку о признании недействительным договора о залоге нежилого помещения. Решением арбитражного суда исковое требование удовлетворено. Договор о залоге признан ничтожной сделкой, поскольку в нем отсутствуют сведения об одновременной ипотеке помещения и земельного участка, на котором находится данное помещение, что противоречит п. 3 ст. 340 ГК РФ и ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Апелляционной инстанцией решение оставлено без изменений. Федеральный арбитражный суд округа решение первой и постановление апелляционной инстанции оставил без изменений. В протесте предлагалось названные судебные акты отменить, в удовлетворении искового требования отказать. Президиум ВАС РФ протест удовлетворил.

1. Может ли считаться не соответствующим законодательству договор ипотеки, если залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка?

2. Чем обосновано решение Президиума ВАС РФ?

4. Залогодержатель по договору об ипотеке предъявил к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на нежилое помещение в жилом доме, являвшееся предметом ипотеки, а также на принадлежащие залогодателю долю в праве собственности на общее имущество этого здания и долю в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием. Залогодатель нежилого помещения в своих возражениях и объяснениях, не оспаривая того факта, что ему принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество жилого здания, в котором расположено это помещение, и доля в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, указал на условие договора об ипотеке, согласно которому им было заложено только нежилое помещение, но не доли в праве собственности на общее имущество здания и на земельный участок. Если же указанные доли в праве собственности должны были быть им заложены вместе с ипотекой нежилого

помещения, то поскольку это не сделано, договор об ипотеке помещения является ничтожным. Арбитражный суд полностью удовлетворил исковые требования залогодержателя.

1. Какие мотивы могли быть положены в основу решения Арбитражного суда?

2. Чем конкретно руководствовался Арбитражный суд, принимая данное решение?

5. Арендатор обжаловал в судебном порядке отказ в государственной регистрации договора об ипотеке права аренды нежилого помещения, вытекающего из договора аренды, заключенного на одиннадцать месяцев. Отказ в гос. регистрации был обоснован тем, что в соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ и информационным письмом Президиума ВАС РФ от 1 июля 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит гос. регистрации. Согласно подпункту 1 ст. 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для отказа в гос. регистрации права или сделки является то, что данное право или данная сделка не подлежит гос. регистрации. Поскольку договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит гос. регистрации, не может быть осуществлена и государственная регистрация договора об ипотеке арендных прав, вытекающих из такого договора. Арбитражный суд отказал арендатору в удовлетворении его заявления и признал отказ в гос. регистрации правомерным.

1. Обосновано ли решение Арбитражного суда?

2. Могут ли быть предметом залога права по договору аренды, заключенному на срок до одного года?

3. Является ли предметом договора об ипотеке права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации?

6. Семенченко, вдова художника Макаренко, заключила договор о передаче картин своего покойного супруга в собственность ООО «Вернисаж». В силу заключенного договора Общество обязалось выплатить Семенченко 120 000 рублей единовременно и в дальнейшем уплачивать по 20 000 рублей ежеквартально. После смерти Семенченко ее наследник потребовал от Общества продолжать выплаты. Общество ответило отказом, заявив, что с Семенченко был заключен договор купли – продажи с рассрочкой платежа, на день ее смерти все обязательства были исполнены. Наследник же полагая, что был заключен договор постоянной ренты, потребовал продолжить выплаты. Определите правовую природу заключенного договора и решите спор.

7. Юдицкий заключил с ОАО «Жилфонд» договор пожизненной ренты, безвозмездно передав Обществу в собственность свою трехкомнатную квартиру под выплату ренты. Получателями ренты были указаны супруги

Юдицкие, размер ежемесячных рентных платежей был установлен в двухкратной сумме прожиточного минимума, установленного в Российской Федерации с последующей индексацией. После смерти Юдицкого Общество заключило с вдовой дополнительное соглашение об уменьшении суммы рентных платежей до однократного размера прожиточного минимума, а через год в одностороннем порядке заявило о выкупе ренты, уплатив вдове сумму, кратную десяти прожиточным минимумам. Юдицкая приняла деньги, но через месяц заявила требование о возврате квартиры и возмещении убытков, мотивируя свое требование тем, что возможность выкупа ренты по заявлению рентодателя не была предусмотрена договором, пользуясь ее состоянием после смерти мужа Общество ввело ее в заблуждение.

Решите спор. Какова правовая природа выкупа ренты. Кто и при каких условиях вправе потребовать выкупа пожизненной ренты ?

8. Между пенсионером Завадским (рентополучатель) и супругами Куравлевыми (рентодатели) 04 декабря 2008 г. был заключен и 26 декабря 2008 г. зарегистрирован в УФРС по Томской области договор пожизненной ренты, по которому Завадский передал Куравлевым в общую долевую собственность (каждому по 1/2 доле) квартиру, а Куравлевы приняли на себя обязательство по уплате Завадскому единовременно после подписания договора 1000 000 руб. и ежемесячной выплате пожизненной ренты в сумме 13000 руб. Пунктом 4 договора предусмотрено, что сумма ежемесячных рентных платежей увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда. Но, несмотря на данное условие, Куравлевы отказались производить увеличение сумм ежемесячных выплат по ренте, из-за чего по расчету Завадского за период с 1 января 2009 г. по 1 сентября 2012 г. образовалась задолженность. В сентябре 2012 г. Завадский обратился в суд с иском. Суд первой инстанции в иске отказал, мотивируя отказ тем, что принятый 19 июня 2000 г. Федеральный закон N 82-ФЗ "О минимальном размере оплаты труда" закрепил в статье 3, что минимальный размер оплаты труда, установленный его статьей 1, применяется исключительно для регулирования оплаты труда, а также для определения размеров пособий по временной нетрудоспособности и выплат в возмещение вреда, причиненного увечьем, профессиональным заболеванием или иным повреждением здоровья, связанным с исполнением трудовых обязанностей. Есть ли основания для отмены решения суда ? Правильно ли суд применил нормы материального права, посвященные договору пожизненной ренты ?

9. Между Собачкиным И.В., Собачкиной В.П. (получатели ренты), собственниками квартиры и Поповой Т.И. (плательщик ренты) заключен договор пожизненного содержания с иждивением, по которому Собачкины передали бесплатно в собственность Поповой принадлежащую им квартиру. Согласно условиям договора, Попова обязуется пожизненно полностью содержать Собачкина И.В., Собачкину В.П., обеспечивая их питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранив за ними право

бесплатного пожизненного пользования указанной квартирой. Стоимость ежемесячного материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в размере 10 000 каждому получателю ренты. Через 6 месяцев после заключения договора Попова прекратила предоставлять Собачкиным содержание, а затем заявила, что квартиру готовит к продаже и предложила им выехать. При этом она заявила, что используя свои связи в Департаменте социальной защиты населения Томской области, договорилась о предоставлении им комнаты в Доме престарелых вне очереди. Собачкины обратились в юридическую клинику ЮИ ТГУ за консультацией. Дайте консультацию. Каким образом Собачкины могут защитить свои права?

10. Между пенсионером Осиповым и гр. Канавиной был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому Осипов бесплатно передавал Канавиной индивидуальный дом в с. Батурино, а Канавина принимала на себя обязанности обеспечивать Осипова питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью и сохранив за ними право бесплатного пожизненного пользования домом. Стоимость ежемесячного материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) определена сторонами в двухкратном размере прожиточного минимума, устанавливаемого Администрацией Томской области. Через три года после заключения договора, дом сгорел в результате лесного пожара, Осипов вовремя был спасен сотрудниками МЧС по Томской области. Канавина заявила о прекращении содержания, мотивируя это тем, что «в этом уже нет смысла». Сын Осипова, проживающий в г. Томске обратился за консультацией в юридическую клинику ЮИ ТГУ. Дайте консультацию. Нарушены ли чьи либо права по данному делу? Каким образом Осипов может защитить свои права?

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ.

4.1. Текущий контроль успеваемости студентов

Текущий контроль успеваемости – это установление уровня знаний, умений, владений студентов по отношению к объему и содержанию разделов (модулей, частей) учебных дисциплин, представленных и утвержденных в учебных планах и учебных программах.

Текущий контроль успеваемости осуществляется через комплекс испытаний студентов в виде устных и письменных опросов, коллоквиумов, контрольных работ, проверки домашних заданий, защиты отчетов, компьютерного и бланочного тестирования. Возможны и другие виды контроля по усмотрению кафедры, обеспечивающей учебный процесс по данной дисциплине, в том числе, контроль посещаемости занятий.

В систему текущего контроля рекомендуется вводить необязательные мероприятия, позволяющие повысить семестровый рейтинг, например, участие в олимпиадах, научное исследование, участие в научных конференциях с докладом по теме изучаемого предмета и т.д. с назначением определенных баллов, прибавляемых к семестровому рейтингу по дисциплине. При этом рейтинг не должен превышать 100 баллов.

Для текущего контроля успеваемости на кафедрах, осуществляющих учебный процесс, создаются и периодически актуализируются банки тестов, заданий, программы компьютерных проверок и т.п. материалы.

Виды и сроки проведения мероприятий текущего контроля устанавливаются рабочей программой учебной дисциплины.

4.2. Промежуточная аттестация

Промежуточная аттестация студентов – это установление уровня знаний, умений, владений обучаемых, как показателя уровня освоения требуемых компетенций, по отношению к объему и содержанию семестровых частей учебных дисциплин или дисциплин в целом.

Оценка промежуточной аттестации студента по дисциплине формируется на основании семестрового рейтинга текущего контроля и рейтинга зачетного и/или экзаменационного испытания. Зачетное/экзаменационное испытание проводится в сроки, устанавливаемые в соответствии с утвержденными учебными планами, календарными учебными графиками, приказами.

Преподаватель имеет право принять у студента зачет и/или экзамен только при наличии первичных документов по учету результатов промежуточной аттестации. Первичными документами являются экзаменационные и зачетные ведомости, индивидуальные разрешения на сдачу зачетов, экзаменов, курсовых проектов (работ). Все первичные документы должны передаваться в деканат преподавателем лично не позднее следующего дня после проведения испытания промежуточной аттестации.

По результатам промежуточной аттестации студенту, кроме итогового рейтинга по 100-балльной шкале, выставляется итоговая отметка, которая может быть дифференцированной («отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»), либо недифференцированной («зачтено», «не зачтено»).

При аттестации на «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «зачтено» студент считается получившим положительную оценку и прошедшим промежуточную аттестацию. Положительные оценки и соответствующие рейтинги заносятся в первичные документы и зачетные книжки студентов. Записи в зачетных книжках студентов должны осуществляться только после оформления первичных документов.

Оценки «неудовлетворительно» и «не зачтено» проставляются только в первичные документы.

Неудовлетворительные результаты промежуточной аттестации по одному или нескольким учебным курсам, дисциплинам (модулям) образовательной программы или непрохождение промежуточной аттестации в установленные сроки признаются академической задолженностью. Студенты обязаны ликвидировать академическую задолженность.

Виды и сроки проведения мероприятий промежуточной аттестации устанавливаются рабочей программой учебной дисциплины.