



Автономная некоммерческая организация высшего образования
«Санкт-Петербургская юридическая академия»

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой гражданского
права и процесса

Толстова А.Е.

«03» сентября 2024 г.

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Правовое регулирование сделок с недвижимостью

Направление подготовки

40.04.01 «Юриспруденция»

Направленность

Правовое обеспечение гражданского
оборота и предпринимательства

Форма обучения

Очная, заочная

Год начала подготовки

2024

Рассмотрена и одобрена на заседании
методического совета
«03» сентября 2024 г.
протокол № 1

Рассмотрена на заседании кафедры
гражданского права
«02» сентября 2024 г.
протокол № 1

Санкт-Петербург
2024

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 2 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met_УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

Разработал(и)	доцент, канд. юрид. наук
	А.Е. Толстова
	(степень, звание, И.О. Фамилия)
	Правовое регулирование сделок с недвижимостью
	(наименование дисциплины)

Оценочные материалы по дисциплине «Правовое регулирование сделок с недвижимостью» по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция / Толстова А.Е. – СПб.: АНО ВО СЮА, 2024.

Оценочные материалы по дисциплине «Правовое регулирование сделок с недвижимостью» подготовлены в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования – магистратура по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, утвержденного приказом Министерства образования и науки от 25 ноября 2020 г. № 1451 и определяют структуру и содержание текущего контроля знаний и промежуточной аттестации.

© А.Е. Толстова, 2024.
© АНО ВО СЮА, 2024.

1. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

1.1. Состав компетенций

Рабочей программой дисциплины «Правовое регулирование сделок с недвижимостью» предусмотрено формирование следующих компетенций:

Индекс	Формулировка
ПК-2.	Способен квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности

1.2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Код и наименование контролируемой компетенции	Наименование индикатора достижения компетенции	Перечень элементов компетенции	Технологии формирования компетенции	Средства и технологии оценки
ПК-2. Способностью квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности	ИД-2.1. Анализирует ключевые положения нормативных правовых актов, регламентирующих правоприменительную деятельность в соответствии с профилем профессиональной деятельности;	Знает: нормы гражданского, жилищного, земельного и иного законодательства, сформировавшие институт гражданского права – сделки с недвижимым имуществом; основные теоретические положения о сделках с недвижимостью, включая специальный понятийно-категориальный аппарат; практику применения указанных норм частноправового и публично-правового характера	Занятия лекционного типа, Занятия семинарского типа, Самостоятельная работа	Тестовые задания Практико-ориентированные задания Зачет
	ИД-2.2. Оценивает юридическую значимость конкретных событий, действий и предвидит возможные правовые последствия; ИД-2.3. Владеет приёмами и средствами квалифицированного применения правовых норм; ИД-2.4. Владеет методикой анализа применения нормативных правовых актов в конкретных сферах юридической деятельности.	Умеет: толковать и применять нормы гражданского, земельного и жилищного законодательства, регулирующих заключение и исполнение сделок с недвижимым имуществом; анализировать и разрешать конкретные споры в области заключения и исполнения сделок с недвижимым имуществом;		

Код и наименование контролируемой компетенции	Наименование индикатора достижения компетенции	Перечень элементов компетенции	Технологии формирования компетенции	Средства и технологии оценки
		правильно выбирать и применять различные способы защиты сторон сделок с недвижимостью Владеет: приёмами и средствами квалифицированного применения правовых норм, регулирующих заключение и исполнение сделок с недвижимостью; навыками обеспечения соблюдения законодательства субъектами сделок с недвижимостью, составления проектов актов применения права, анализа оснований наступления юридической ответственности		

1.3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, формируемых в результате освоения дисциплины

Код и содержание компетенций	Индикаторы достижения компетенций	Планируемые результаты освоения дисциплины по элементам компетенций
ПК-2 Способность квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности	ИД-2.1. Анализирует ключевые положения нормативных правовых актов, регламентирующих правоприменительную деятельность в соответствии с профилем профессиональной деятельности; ИД-2.2. Оценивает юридическую значимость конкретных событий, действий и предвидит возможные правовые последствия; ИД-2.3. Владеет приёмами и средствами квалифицированного применения правовых норм; ИД-2.4. Владеет методикой анализа применения нормативных правовых актов в конкретных сферах юридической деятельности.	ПК-2. 31. Знать: нормы гражданского, жилищного, земельного и иного законодательства, сформировавшие институт гражданского права – сделки с недвижимым имуществом; ПК-2. 32. Знать: основные теоретические положения о сделках с недвижимостью, включая специальный понятийно-категориальный аппарат; ПК-2. 33. Знать: практику применения указанных норм частноправового и публично-правового характера.
		ПК-2. У1. Уметь: толковать и применять нормы гражданского, земельного и жилищного законодательства, регулирующих заключение и исполнение сделок с недвижимым имуществом; ПК-2. У2. Уметь: анализировать и разрешать конкретные споры в области заключения и исполнения

		сделок с недвижимым имуществом; ПК-2. У3. Уметь: правильно выбирать и применять различные способы защиты сторон сделок с недвижимостью ПК-2. В1. Владеть: приёмами и средствами квалифицированного применения правовых норм, регулирующих заключение и исполнение сделок с недвижимостью; ПК-2. В2. Владеть: навыками обеспечения соблюдения законодательства субъектами сделок с недвижимостью, составления проектов актов применения права, анализа оснований наступления юридической ответственности
--	--	---

2. Паспорт оценочных материалов для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации

Наименование темы	Контролируемая компетенция	Тип контроля	Вид контроля	Наименование оценочного средства	Планируемые результаты освоения дисциплины по элементам компетенций
Тема 1. Понятие и правовой режим объектов недвижимости	ПК-2	текущий	устный; письменный	Тестовые задания Практико-ориентированные задания	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.
Тема 2. Оформление сделок с недвижимостью	ПК-2	текущий	устный; письменный	Тестовые задания Практико-ориентированные задания	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.
Тема 3. Сделки с недвижимостью, направленные на передачу недвижимого имущества в собственность	ПК-2	текущий	устный; письменный	Тестовые задания Практико-ориентированные задания	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.
Тема 4. Сделки с недвижимостью, направленные на передачу недвижимого имущества во временное владение и пользование	ПК-2	текущий	устный; письменный	Тестовые задания Практико-ориентированные задания	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 6 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met_УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

Наименование темы	Контролируемая компетенция	Тип контроля	Вид контроля	Наименование оценочного средства	Планируемые результаты освоения дисциплины по элементам компетенций
Тема 5. Залоговые правоотношения в области недвижимости	ПК-2	текущий	устный; письменный	Тестовые задания Практико-ориентированные задания	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.
Тема 6. Споры по сделкам с недвижимым имуществом	ПК-2	текущий	устный; письменный	Тестовые задания Практико-ориентированные задания	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.
Все темы дисциплины	ПК-2	промежуточный	устный; письменный	Зачет	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.

3. Оценочные средства для проведения текущего контроля с описанием показателей, критериев и шкалы оценивания

К оценочным материалам текущего контроля относятся:

- тестовые задания
- практико-ориентированные задания.

Критерии оценивания:

- полнота ответов;
- степень осознанности, понимания изученного;
- языковое оформление ответа – четкость и правильность речи;
- степень самостоятельности выполнения действия;
- осознанность выполнения действия;
- выполнение действий в незнакомой ситуации (выполнение заданий творческого уровня);
- креативность, коммуникативность, компетентность.

Уровень освоения компетенций определяется в зависимости от критерия оценивания результатов обучения и демонстрирует успешность освоения компетенции.

Уровни сформированности компетенций

Повышенный уровень	Базовый уровень	Пороговый уровень	Недопустимый уровень
Компетенция сформирована. Демонстрируется высокий уровень самостоятельности, высокая адаптивность практического навыка.	Компетенция сформирована. Демонстрируется достаточный уровень самостоятельности устойчивого практического навыка.	Компетенция сформирована. Демонстрируется недостаточный уровень самостоятельности практического навыка.	Компетенция не сформирована. Уровень самостоятельности практического навыка не демонстрируется.

Шкала оценивания и описание показателей оценивания для тестовых заданий, с определением уровней сформированности

Бальная шкала оценивания	Описание показателей оценивания	Уровень сформированности компетенции
«отлично»	ответ показывает глубокое и систематическое знание всего программного материала и структуры конкретного вопроса. А также основного содержания и новаций лекционного курса по сравнению с учебной литературой. Обучающийся демонстрирует отчетливое и свободное владение концептуально-понятийным аппаратом, научным языком и терминологией соответствующей научной области. Знание основной литературы и знакомство с дополнительно рекомендованной литературой. Логически корректное и убедительное изложение ответов.	повышенный
«хорошо»	знание узловых проблем программы и основного содержания лекционного курса; умение пользоваться концептуально-понятийным аппаратом в процессе анализа основных проблем в рамках данной темы; знание важнейших работ из списка рекомендованной литературы. В целом логически корректное, но не всегда точное и аргументированное изложение ответа.	базовый
«удовлетворительно»	знание основных и важнейших разделов программы, фрагментарные, поверхностные знания материалов программы и содержания лекционного курса; затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии учебной дисциплины; неполное знакомство с рекомендованной литературой; частичные	пороговый

Бальная шкала оценивания	Описание показателей оценивания	Уровень сформированности компетенции
	затруднения с выполнением предусмотренных программой заданий; стремление логически определенно и последовательно изложить ответ.	
«неудовлетворительно»	незнание, либо отрывочное представление о данной проблеме в рамках учебно-программного материала; неумение использовать понятийный аппарат; отсутствие логической связи в ответе.	недопустимый (компетенция не освоена)

Шкала оценивания и описание показателей оценивания для практико-ориентированных заданий, с определением уровней сформированности

Бальная шкала оценивания	Описание показателей оценивания	Уровень сформированности компетенции
«отлично»	- задание выполнено правильно и в полном объеме, согласно предъявляемым требованиям; - проведен правильный анализ нормативно-правового материала; - сделаны аргументированные выводы; - проявлен творческий подход и демонстрация рациональных способов конкретной поставленной задачи; - самостоятельно и последовательно дает ответы на дополнительные вопросы.	повышенный
«хорошо»	- задание выполнено правильно и в полном объеме, согласно предъявляемым требованиям; - проведен частичный анализ нормативно-правового материала; - сделаны слабо аргументированные выводы; - показаны знания в пределах изучаемой дисциплины; - допущены недочеты.	базовый
«удовлетворительно»	- задание выполнено не в полном объеме, согласно предъявляемым требованиям; - проведен частичный анализ нормативно-правового материала; - сделаны не достаточно аргументированные и полные выводы; - нарушена логика выполнения задания; - показаны не достаточные знания изучаемой дисциплины - допущены единичные существенные ошибки.	пороговый
«неудовлетворительно»	- задание не выполнено; - выполнено не верно; - допущенные непосредственные ошибки с непосредственной помощью преподавателя.	недопустимый (компетенция не освоена)

Содержание оценочных средств для текущего контроля успеваемости

Тесты

1. Последствия возведения самовольной постройки:

- а) принудительное изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- б) по общему правилу подлежит сносу;
- в) продажа с торгов.

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

- а) одобрение сделки большинства членов совета директоров (наблюдательного совета) общества;

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 9 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

б) единогласное одобрение сделки членами совета директоров (наблюдательного совета) общества;

в) одобрение сделки общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров общества.

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

а) договор считается не заключенным;

б) продажа имущества осуществляется по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичное имущество;

в) данный договор сохраняет правовую силу, но квалифицируется как договор ренты.

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

а) влечет возникновение у продавца права залога на данный объект недвижимого имущества в силу закона;

б) не влечет возникновения права залога;

в) влечет возникновения права залога, только если это прямо предусмотрено договором.

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

а) пожизненной ренты;

б) пожизненной ренты с иждивением;

в) постоянной ренты.

6. Пользование какими объектами недвижимости возможно при наличии лицензии

а) обособленными водными объектами.

б) участками недр.

в) земельными участками.

7. Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации

а) обязательственные права;

б) вещные права;

в) все вышеназванное.

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

а) реквизиция;

б) конфискация;

в) отказ от права собственности

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

а) сведения о любом объекте недвижимости;

б) обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;

в) все вышеназванное.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 10 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

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

- а) кадастровая стоимость земельного участка;
- б) рыночная стоимость земельного участка;
- в) стоимость земельного участка возмещается только путем предоставления равноценного земельного участка.

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

- а) денежные обязательства и обязательные платежи, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом;
- б) все обязательства, которые возникли до принятия заявления о признании должника банкротом;
- в) обязательства, предусмотренные планом внешнего управления.

12. Обмен жилыми помещениями это сделка между

- а) нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фондах;
- б) собственниками жилых помещений;
- в) все вышеназванное.

13. Арендатор недвижимого имущества наделен правом

- а) требования устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения;
- б) истребования имущества из чужого незаконного владения;
- в) все вышеназванное.

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

- а) здание;
- б) предприятие как единый имущественный комплекс;
- в) жилое помещение.

15. Приватизация каких объектов недвижимости запрещена

- а) коммунальной квартиры, комнаты в коммунальной квартире;
- б) общежития;
- в) все вышеназванное.

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

- а) продажа на аукционе;
- б) продажа на конкурсе;
- в) продажа посредством публичного предложения.

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

- а) договора постоянной ренты;
- б) договора пожизненной ренты;
- в) договора пожизненного содержания с иждивением.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 11 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

18. Допускается ипотека

- а) зданий или сооружений без одновременной ипотеки земельного участка, на котором они расположены;
- б) участков лесного фонда;
- в) земельных участков.

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

- а) по цене, равной инвентаризационной стоимости объекта, установленной органами технической инвентаризации;
- б) по цене установленной соглашением сторон;
- в) по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество.

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

- а) земельные участки;
- б) участки недр;
- в) участки лесного фонда.

21. Кто является землепользователем земельного участка

- а) лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- б) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- в) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

- а) наследование;
- б) сделки об отчуждении имущества;
- в) приобретательная давность.

23. Самовольная постройка является

- а) объектом недвижимости;
- б) совокупностью строительных материалов;
- в) все вышеназванное.

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

- а) в простой письменной форме;
- б) в нотариальной форме;
- в) в любой форме по соглашению сторон.

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

- а) доверенности, выданные руководителями филиалов;
- б) доверенности, выданные представителям для государственной регистрации прав правообладателя на недвижимое имущество;
- в) все вышеназванное.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 12 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

26. 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

- а) ничтожной;
- б) оспоримой;
- в) притворной.

27. Исчисление срока приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя определяются

- а) с даты истечения общего месячного срока государственной регистрации;
- б) с даты подачи заявления на государственную регистрацию;
- в) с даты подачи заявления о приостановлении государственной регистрации.

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

- а) требовать расторжения договора с возвратом переданного имущества;
- б) требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами;
- в) все вышеназванное.

29. Приватизация каких объектов недвижимости возможна:

- а) жилых помещений;
- б) земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- в) все вышеназванное.

30. Договор постоянной ренты заключается на

- а) определенный срок;
- б) на срок жизни получателя ренты;
- в) без указания срока (бессрочная рента).

Ключи правильных ответов:

1: б; 2: а; 3: б; 4: в; 5: в; 6: б; 7: б; 8: а; 9: а; 10: б; 11: б; 12: в; 13: а; 14: б; 15: б; 16: а; 17: б; 18: а; 19: б; 20: в; 21: а; 22: в; 23: б; 24: а; 25: б; 26: б; 27: в; 28: б; 29: а; 30: в.

Практико-ориентированные задания

Практико-ориентированное задание 1. Петров продал Красовской двухкомнатную квартиру. После того как Красовская въехала в жилое помещение, она обнаружила, что во всех комнатах сняты подвесные потолки, в коридоре отсутствуют искусно вмонтированные в стены светильники, нет кондиционера. Кроме того, в квартире снято все сантехническое оборудование и варочная плита.

Красовская потребовала от Петрова вернуть перечисленные вещи. Петров отказался вернуть вещи и заявил, что продавал только двухкомнатную квартиру, что касается подвесных потолков, светильников, кондиционера, итальянского сантехнического оборудования, то он установил их для своего удобства. Плита является встроенным кухонным оборудованием, а кухонное оборудование он не продавал Красовской.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 13 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

Разрешите спор. Должен ли Петров передать требуемые Красовской вещи, если отдельно их передача сторонами не оговаривалась?

Практико-ориентированное задание 2. Комитет по управлению городским имуществом (в дальнейшем – «КУГИ») сдал в аренду ООО «Мягкая игрушка» (в дальнейшем – «Общество») под производственные нужды двухэтажное здание сроком на 25 лет. Договор аренды был заключен на основании конкурса, на котором Общество приобрело право заключить договор аренды этого здания, уплатив 200000 руб. Спустя 5 лет после заключения договора Общество совместно с иностранным инвестором учредило новое юридическое лицо и передало ему в счет своего вклада в уставный капитал право пользования половиной арендованного здания сроком на 10 лет. Сотрудник КУГИ обнаружил, что арендная плата стала поступать не от Общества, а от учрежденного им совместного предприятия. В связи с этим Обществу был направлен иск о расторжении договора аренды, поскольку Общество, как считал КУГИ, нарушило установленный в договоре запрет передавать здание в субаренду. Общество же считало, что оно не нарушило договор аренды, поскольку последний не содержит запрета передавать право пользования арендованным имуществом в уставный капитал создаваемых юридических лиц. Что же касается перечисления совместным предприятием арендной платы, то оно делает это по поручению Общества и в счет долга перед последним.

Правильна ли аргументация КУГИ? Подготовьте отзыв на исковое заявление.

Практико-ориентированное задание 3. Акционерное общество «Птицефабрика № 16» сдало в аренду фермеру Подкопайло два помещения, однако договор был подписан только через шесть месяцев после фактической передачи помещений фермеру. Ссылаясь на то, что договорные отношения между птицефабрикой и фермером возникли только со дня подписания договора, фермер начал платить за аренду помещений лишь с момента подписания договора, а за предыдущие шесть месяцев платить отказался. При рассмотрении спора в арбитражном суде фермер заявил, что договор не был подписан своевременно потому, что птицефабрика предоставила помещение в непригодном для целей договора виде и фермеру пришлось самому переоборудовать помещение. При этом фермер подтвердил, что с момента передачи он использовал часть помещения для хранения запасных частей для тракторов.

Какое решение должен вынести суд?

Практико-ориентированное задание 4. По договору с местной администрацией Яшин приобрел в собственность земельный участок площадью 0,25 гектара для строительства коттеджа. Договором были определены местоположение участка и его границы. После завершения строительства коттеджа и его регистрации Яшин задумал соорудить на своем участке большой пруд для купания в нем, сбора воды для полива и разведения рыбы. Об этом он в устной форме поведал главе местной администрации, который не высказал каких-либо возражений.

Поскольку территория, на которой расположен его участок, раньше использовалась как огород подсобного хозяйства дома отдыха, на нем сформировалась богатая перегнойной почва. Поэтому Яшин, прежде чем копать яму для пруда, очень выгодно продал эту почву дачникам. Затем для пруда было подготовлено с соблюдением правил гидроизоляции ложе и заполнено водой.

Через несколько месяцев соседи Яшина обнаружили, что на их участках началось заболачивание почвы и стали гибнуть плодовые деревья. В связи с этим собственники соседних участков Кричевец, Мишин и Козодоев обратились в местную администрацию с просьбой обязать Яшина ликвидировать сооруженный им пруд. Для подготовки к рассмотрению их заявления был приглашен эксперт-гидролог, который в своем заключении выразил сомнение в том, что пруд мог стать причиной заболачивания почвы на участках заявителей, и обратил внимание на обилие осадков в текущем году. В связи с этим местная администрация отказала заявителям в их просьбе.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 14 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

Считая решение администрации неправильным, Кричевец, Мишин и Козодоев обратились в суд с иском к Яшину, требуя ликвидации сооруженного им пруда, а также взыскания с Яшина причиненных убытков в размере затрат на восстановление почвы и возмещение стоимости погибших плодовых деревьев и кустарников.

При рассмотрении судом данного дела Яшин иск не признал и заявил, что он - собственник земельного участка и вправе использовать его по своему усмотрению, в том числе имел право строить на участке пруд. Требование о возмещении убытков он отверг, поскольку, по его словам, эти убытки он не причинял и они никак не связаны с эксплуатацией пруда.

Дайте правовую оценку ситуации.

Практико-ориентированное задание 5. Находящаяся в муниципальной собственности города гостиница "Уют" не приносила никакого дохода из-за неумелого управления гостиницей. Поэтому местная администрация передала гостиницу в доверительное управление АО "Ренессанс", которое с энтузиазмом взялось за реконструкцию здания гостиницы. Однако и после реконструкции доходы от эксплуатации гостиницы не покрывали расходов по ее содержанию. Более того, АО "Ренессанс" не смогло рассчитаться по долгам с подрядчиком, с которым заключило договор на реконструкцию здания гостиницы, указав в нем, что действует в качестве доверительного управляющего. Подрядчик обратился в суд с иском к местной администрации города о взыскании задолженности по выполненным работам.

Суд удовлетворил исковые требования подрядчика. При этом взыскание было обращено на гостиницу "Уют", которая была продана с публичных торгов. После этого местная администрация обратилась с иском в суд к АО "Ренессанс" о возмещения убытков, причиненных утратой переданного в доверительное управление имущества. АО "Ренессанс" иск не признало и предъявило иск о возмещении расходов, произведенных им при доверительном управлении гостиницей, а также выплате вознаграждения как доверительному управляющему.

Суд отказал как в иске местной администрации, так и во встречном иске АО "Ренессанс".

Дайте правовую оценку ситуации.

Практико-ориентированное задание 6. Карликов занял у Богатырева 100 тыс. рублей и в обеспечение долга заложил принадлежащий ему на праве собственности загородный дом с находящейся на участке прекрасной березовой аллеей, любовно сохраняемой несколькими поколениями семейства Карликовых, как фамильная гордость.

В преддверии зимнего сезона старинный друг Карликова ведущий специалист Гидрометцентра Ветров предоставил по его просьбе карту прогноза зимних температур и продолжительности зимнего периода для данной местности. Не имея твердой уверенности в беспрепятственном приобретении дров - отопление дома, в котором Карликов проживал с большой семьей постоянно, было дровяным, - ввиду возможного наступления экстремально холодной и продолжительной зимы он с крайним сожалением вырубил березовые деревья и распилил их на дрова.

Когда залогодержатель Богатырев предъявил свои требования к Карликову, не погасившему в срок заемное обязательство, залогодатель утверждал, что залоговые права на березовую аллею уничтожены, поскольку объект залога, подвергшись спецификации, превратился в новую вещь.

Дайте правовую оценку ситуации.

Практико-ориентированное задание 7. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 15 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснять: 1) чем будет отличаться договор продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли-продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем гражданин Меладзе, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники - уволенными, идя трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем; 5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются фабрикой, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации?

Если бы Вы были приглашены на данное собрание, то какие разъяснения по поставленным вопросам дали?

Практико-ориентированное задание 8. Гражданин Урбанов, проживающий в городе Зеленоград где, получил по наследству земельный участок с домом и надворными постройками, находящийся в деревне Кульпино Дмитровского района Московской области. В 2015 г. Урбанов продал принадлежавшую ему городскую квартиру и переехал в сельскую местность на постоянное место жительства.

В следующем году Урбанов заключил с местным лесным хозяйством договор аренды участка лесного фонда, примыкавшего к его земле, сроком на двадцать лет. По условиям договора арендатор приобрел право вести на участке заготовку древесины, заниматься сено кошением, собирать мох, лесную подстилку и опавшие листья. Урбанов возвел вдоль границы лесного участка прочный забор.

Через некоторое время жители Кульпино обратились к Урбанову с требованием сделать в заграждении проходы для беспрепятственного сбора ягод, грибов и орехов на арендованной земле. Лесопользователь отказался исполнить требование селян, сославшись на то, что при сборе упомянутых лесных ресурсов они вытопчут необходимый ему в хозяйстве мох, а также на то, что грибы и ягоды, выросшие на участке, принадлежат только ему.

В свою очередь представитель местной администрации Медянский попросил Урбанова предоставить ему за плату право разместить на поляне, находящейся в отдаленной части арендованного леса, несколько ульев, поскольку именно это место по биологическим параметрам оптимально подходит для пчеловодства. Лесопользователь согласился с этим предложением, и стороны заключили соответствующий договор сроком на пять лет. Лесное хозяйство обратилось с иском в суд о признание данной сделки недействительной.

Дайте правовую оценку ситуации.

Практико-ориентированное задание 9. Супруги Иволгины, занимающие комнату площадью 24 кв.м., и Ковалева, проживающая в двухкомнатной квартире в другом доме, решили произвести между собой обмен жилых помещений, но владелец домов — управление Октябрьской железной дороги - в обмене им отказал, мотивируя тем, что жилое помещение, в котором проживают Иволгины, находится в общежитии.

Ковалева и Иволгины обратились в суд с иском к владельцу дома об устранении препятствий в производстве обмена занимаемых ими жилых помещений, В судебном заседании ответчик пояснил, что ордер, в котором жилое помещение характеризуется как комната в коммунальной квартире, был выдан ошибочно при массовом заселении построенного дома, и представил копию списка предоставления жилой площади работникам предприятия, в котором указывалось, что Иволгиной с семьей предоставлялась комната с общей кухней, и в тексте было допечатано, что предоставляемое жилое помещение - общежитие.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 16 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

Суд в иске отказал, исходя из того, что комната, занимаемая Иволгиными, находится в общежитии, и поэтому истцы не имеют права на обмен жилой площади.

В кассационной жалобе Иволгины ссылались на то, что суд не учел имеющиеся в материалах дела данные, свидетельствующие о том, что комната была предоставлена им в порядке обеспечения жилым помещением лиц, состоящих в списках очередников на получение жилья. В деле имеется заявление Иволгиной на имя заместителя директора управления с положительной резолюцией, в котором она просила предоставить ей комнату с общей кухней до получения квартиры.

По решению местной администрации Иволгиной в 2002 г. был выдан ордер, в котором указано, что истице предоставлена комната в коммунальной квартире размером 24 кв.м.

В кассационной жалобе истица указала, что по решению жилищного органа ей предоставлена по ордеру комната в коммунальной квартире, с ней заключен договор жилищного найма, она регулярно оплачивает квартирную плату и коммунальные услуги по квитанциям, которые выписывают жилищные службы. Иволгина ссылаясь также на то, что другие жильцы дома вселялись в комнаты по ордерам.

Какое решение должен вынести суд по кассационной жалобе? Какие обстоятельства должны быть учтены при вынесении решения по делу? Назовите особенности правового статуса общежития и порядок ил заселения.

Практико-ориентированное задание 10. Собственница земельного участка Зуева М. обратилась в суд с иском, к гражданке Ульяновой с требованием об установлении сервитута на право пользования прудом. Пруд был расположен на соседней земле, при ответчице на праве собственности. В обоснование своего требования истица указала, что пользование водоемом необходимо ей только в летнее время, во-первых, для забора воды с целью орошения влаголюбивых сортов овощей, выращиваемых на участке, в случае планового или аварийного отключения летнего водопровода; во-вторых, для купания приезжающих к ней на отдых сестер и племянников. Ближайший колодец, который может быть использован в качестве источника при отключении водопровода, находится в трех километрах от участка собственницы, оборудовать же колодец на ее участке по заключению специалистов геодезической службы невозможно. Кроме того, до другого водоема, пригодного для купания (озеро Круглое), необходимо добираться на автомобиле около одного часа. Упомянутый же в иске пруд расположен всего в двух минутах ходьбы от летнего дома Зуевой М. Отказывая в установлении сервитута, Ульянова утверждала, что во время купания племянники истицы (молодые энергичные люди) будут шуметь и оказывать неблагоприятное воздействие на рыб, разведению которых она посвятила последние десять лет своей жизни. Кроме того, выращивание овощей не является источником существования для Зуевой, следовательно, она сможет безболезненно от него отказаться

Дайте правовую оценку ситуации.

Практико-ориентированное задание 11. При заключении договора продажи предприятия как имущественного комплекса между сторонами возникли разногласия, связанные с определением состава продаваемого имущества. Продавец требовал, чтобы ему были оставлены произведенная, но не реализованная продукция, а также некоторые объекты инфраструктуры. Покупатель настаивал на передаче ему всех составных частей предприятия и произведенной продукции.

Каков режим предприятия как объекта гражданского оборота? Как разрешить преддоговорной спор?

Практико-ориентированное задание 12. Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о применении последствий недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества, являющегося ничтожной сделкой. Между ООО «Норд» и предпринимателем заключен

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 17 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

договор купли-продажи недвижимого имущества. Обязательства сторон по данному договору исполнены. В ЕГРП зарегистрировано право собственности на указанное здание за предпринимателем. Впоследствии ООО «Норд» признано банкротом. В обосновании иска конкурсным управляющим указано на ничтожность договора купли-продажи, поскольку в момент отчуждения недвижимого имущества оно находилось под арестом. Решением суда первой инстанции исковое требование удовлетворено.

Постановлением апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении требования о применении последствий недействительной сделки отказано. По мнению суда апелляционной инстанции, в силу правовой позиции Конституционного суда РФ, сформулированной в постановлении от 21.04.2003 № 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 постановление суда апелляционной инстанции отменил 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 № 6-П? Правомерно ли применение судом первой инстанции п. 2 ст. 167 ГК РФ?

Практико-ориентированное задание 13. Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о признании незаключенным договора аренды здания. Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск арендодателя о признании незаключенным договора аренды здания на срок не менее одного года, сославшись на распоряжение главы субъекта РФ об обязательной государственной регистрации на территории субъектов РФ договоров аренды любого недвижимого имущества независимо от сроков аренды.

Постановлением апелляционной инстанции решение отменено и в удовлетворении иска отказано на том 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 недвижимости» противоречит изданный субъектом РФ нормативный акт об обязательной госрегистрации договоров, для которых федеральным законом такая регистрация не установлена?

Практико-ориентированное задание 14. Залогодатель обратился в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке. Заявитель указал, что совместное обращение залогодателя и залогодержателя невозможно, так как залогодержатель - ПАО был ликвидирован, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, представленного налоговым органом.

Залогодатель представил также доказательства надлежащего исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Орган по регистрации в удовлетворении заявления отказал, сославшись на ст. 25 Закона об ипотеке. Залогодатель обратился в суд с заявлением о признании действий органа по регистрации незаконными. Однако суд первой инстанции, поддержанный апелляционным судом, в удовлетворении заявленных требований отказал.

Суд кассационной инстанции, рассмотревший дело по жалобе залогодателя, напротив, признал доводы заявителя законными, состоявшиеся по делу судебные акты отменил и заявление о признании действий регистрирующего органа неправомерным удовлетворил.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 18 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

Каков порядок погашения записей об ипотеке? Каким должно быть решение по данному делу?

Практико-ориентированное задание 15. Между муниципальным образованием «город №» и ООО «Профи» был заключен договор, согласно которому ООО «Профи» обязуется возвести на принадлежащем муниципальному образованию земельном участке многоквартирный жилой дом. Договор предусматривал, что в качестве оплаты по договору ООО «Профи» имеет право получить в собственность несколько помещений в строящемся жилом доме общей площадью 500 кв. м. После завершения строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию представитель ООО «Профи» обратился в Департамент имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства города № с требованием передачи права собственности на 10 однокомнатных квартир в построенном им жилом доме. На это требование Департамент ответил отказом, указав, что соответствующее условие договора является недействительным, поскольку при заключении договора его предмет в части определения объекта недвижимого имущества, подлежащего передаче обществу, не согласован. Муниципальное образование готово оплатить выполненную ООО «Профи» работу по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичную работу в городе №. ООО «Профи» обратилось в суд с требованием о понуждении муниципального образования к передаче спорного недвижимого имущества.

Какое решение должен принять суд? Какова правовая природа заключенного договора? Какими нормами ГК РФ регулируются отношения сторон? Возможно ли заключение договора купли-продажи относительно еще не существующего недвижимого имущества? Почему?

Практико-ориентированное задание 16. Супруги Никитины продали бревенчатый дом в поселке Богашево супругам Адамовым. Факт подписания акта о передаче дома Адамовым обе семьи решили отметить вместе. При приготовлении праздничного обеда на электроплите произошло короткое замыкание в электропроводке дома.

Вспыхнул пожар, который Никитины и Адамовы не смогли погасить своими силами. К моменту приезда пожарной команды дом уже сгорел. Дом был застрахован на имя супругов Никитиных. Супруги Адамовы подали заявление в суд, в котором просили суд считать договор купли-продажи незаключенным, так как регистрация перехода права собственности на дом не производилась, и требовали у Никитиных возврата уплаченных по договору денежных средств.

Подлежит ли иск удовлетворению? Каким образом следует разрешить этот спор? С какого момента договор купли-продажи недвижимого имущества признается заключенным?

Практико-ориентированное задание 17. По договору купли-продажи ООО «Звезда» продало АО «Рассвет» здание склада. Покупатель перечислил на банковский счет продавца согласованную в договоре денежную сумму, а продавец передал здание склада покупателю по акту приемки-передачи. До государственной регистрации перехода права собственности на склад ООО «Звезда» заключило новый договор купли-продажи, по которому то же самое здание склада было продано ООО «Прометей», право собственности которого было зарегистрировано в установленном порядке. ООО «Прометей» обратилось к АО «Рассвет» с требованием о передаче ему здания склада и в связи с отказом последнего подало в суд иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Как должен быть решен указанный спор? Дайте определение виндикационного иска? При каких условиях он не подлежит удовлетворению?

Практико-ориентированное задание 18. Мокроусова продала квартиру в Томске Маликову и переехала жить к своему близкому другу Кедрову. Переход права собственности на квартиру был зарегистрирован в установленном законом порядке. В

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 19 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

проданной квартире вместе с Мокроусовой в течение 15 лет проживал ее муж Мокроусов, зарегистрированный по месту жительства в квартире родителей по другому адресу. Супруги Мокроусовы во время совместного проживания часто ссорились и неделями не разговаривали друг с другом. В момент продажи квартиры Мокроусов находился в длительной командировке и о продаже квартиры ничего не знал.

Вправе ли Мокроусов оспорить в судебном порядке продажу квартиры женой без его согласия?

Практико-ориентированное задание 19. 2 марта 2013 года между ООО «Арго» и фермером Иванцовым был заключен договор аренды здания амбара с условием о переходе права собственности на него по истечении 1 года с момента заключения договора в случае полной уплаты фермером всех арендных платежей. Иванцов своевременно и в полном объеме исполнял свои обязанности по оплате и через год после заключения договора обратился к ООО «Арго» с требованием о регистрации перехода права собственности на соответствующее недвижимое имущество. Представитель ООО «Арго» пояснил, что поскольку договор не был зарегистрирован в установленном порядке, он не является заключенным, в связи с чем у ООО «Арго» не возникло обязанности по передаче в собственность фермера спорной недвижимости. Иванцов обратился за консультацией в Юридическую клинику АНО ВО «СЮА».

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

Практико-ориентированное задание 20. Универмаг у управляющей компании 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 управляющей компании иск о возмещении убытков. Управляющая компания не отрицала, 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?

Практико-ориентированное задание 21. 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

Практико-ориентированное задание 22. 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

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 20 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

предлагалось названные судебные акты отменить, в удовлетворении искового требования отказать. Президиум ВС РФ протест удовлетворил.

Может ли считаться не соответствующим законодательству договор ипотеки, если залогодатель здания ли сооружения не является собственником или арендатором земельного участка? Чем обосновано решение Президиума ВС РФ?

Практико-ориентированное задание 23. 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 иски требования залогодержателя.

Какие мотивы могли быть положены в основу решения Арбитражного суда? Чем конкретно руководствовался Арбитражный суд, принимая данное решение?

Практико-ориентированное задание 24. 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 госрегистрации был обоснован тем, что в соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ и информационным письмом Президиума ВАС РФ от 01.07.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит госрегистрации. Основанием для отказа в госрегистрации права или сделки является то, что данное право или данная сделка не подлежит госрегистрации. Поскольку договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит госрегистрации, 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 госрегистрации правомерным.

Обосновано ли решение Арбитражного суда? Могут ли быть предметом залога права по договору аренды, заключенному на срок до одного года? Является ли предметом договора об ипотеке права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации?

Практико-ориентированное задание 25. Юдицкий заключил с ПАО «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

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 21 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

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 ?

Практико-ориентированное задание 26. Между пенсионером Завадским (рентополучатель) и супругами Куравлевыми (рентодатели) 04.12.2008 был заключен и 26.12.2008 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 1 000 000 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 01.01.2009 по 01.09.2012 образовалась задолженность. В сентябре 2012 г. Завадский обратился в суд с иском. Суд первой инстанции в иске отказал, мотивируя отказ тем, что принятый 19.06.2000 Федеральный закон № 82-ФЗ "О минимальном размере оплаты труда" закрепил в ст. 3, что минимальный размер оплаты труда, установленный его ст. 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?

Практико-ориентированное задание 27. 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 Ленинградской области, договорилась о предоставлении им комнаты в Доме престарелых вне очереди. Собачкины обратились в юридическую клинику АНО ВО «СЮА» за консультацией.

Дайте консультацию. Каким образом Собачкины могут защитить свои права?

Практико-ориентированное задание 28. 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 Ленинградской области. Через три года после заключения договора, дом сгорел в результате лесного пожара, Осипов вовремя был спасен сотрудниками МЧС по Ленинградской области. Канавина

заявила о прекращении содержания, мотивируя это тем, что «в этом уже нет смысла». Сын Осипова, проживающий в г. Санкт-Петербург» обратился за консультацией в юридическую клинику АНО ВО «СЮА».

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

Практико-ориентированное задание 29. Дядя Федор, пес и кот, приехав в Простоквашино, шли по пустынной улице. Впереди показался дом с заколоченными ставнями. На нем было написано: «Заходите, люди добрые, живите, сколько хотите!». Путники зашли в дом и прожили в нем двадцать лет. А потом пришли дети тех хозяев, и потребовали освободить помещение...

Разъясните, возникло ли у дяди Федора право собственности на дом и земельный участок в силу приобретательной давности? Аргументируйте свой ответ.

Практико-ориентированное задание 30. Акционерное общество "Птицефабрика № 16" сдало в аренду фермеру Подкопайло два помещения, однако договор был подписан только через шесть месяцев после фактической передачи помещений фермеру. Ссылаясь на то, что договорные отношения между птицефабрикой и фермером возникли только со дня подписания договора, фермер начал платить за аренду помещений лишь с момента подписания договора, а за предыдущие шесть месяцев платить отказался. При рассмотрении спора в арбитражном суде фермер заявил, что договор не был подписан своевременно потому, что птицефабрика предоставила помещение в непригодном для целей договора виде и фермеру пришлось самому переоборудовать помещение. При этом фермер подтвердил, что с момента передачи он использовал часть помещения для хранения запасных частей для тракторов.

Какое решение должен вынести суд?

4. Оценочные средства для проведения промежуточного контроля с описанием показателей, критериев и шкалы оценивания

К оценочным средствам промежуточной аттестации относятся:
-зачет.

Критерии оценивания:

- полнота ответов;
- степень осознанности, понимания изученного;
- языковое оформление ответа – четкость и правильность речи;
- степень самостоятельности выполнения действия;
- осознанность выполнения действия;
- выполнение действий в незнакомой ситуации (выполнение заданий творческого уровня);
- креативность, коммуникативность, компетентность.

Уровни сформированности компетенций

Повышенный уровень	Базовый уровень	Пороговый уровень	Недопустимый уровень
Компетенция сформирована. Демонстрируется высокий уровень самостоятельности, высокая адаптивность практического навыка.	Компетенция сформирована. Демонстрируется достаточный уровень самостоятельности устойчивого практического навыка.	Компетенция сформирована. Демонстрируется недостаточный уровень самостоятельности практического навыка.	Компетенция не сформирована. Уровень самостоятельности практического навыка не демонстрируется.

Шкала оценивания и описание показателей оценивания для зачета с определением уровней сформированности

Бинарная шкала оценивания	Описание показателей оценивания	Уровень сформированности компетенции
«зачтено»	- в полном объеме излагает учебный материал; - допускает несущественные ошибки и исправляет их самостоятельно или после указания на них преподавателем; - при изложении пройденных разделов подчеркивает существенные признаки изученного предмета; - выделяет причинно-следственные связи; формулирует выводы и обобщает материал.	повышенный
«не зачтено»	- не может выделить существенные признаки изученного предмета; - затрудняется при выявлении причинно-следственных связей и формулировке выводов; - при ответах на вопросы преподавателя допускает грубые ошибки или вовсе не отвечает на них; - демонстрирует полное незнание пройденного материала.	недопустимый (компетенция не освоена)

Перечень вопросов для подготовки к промежуточной аттестации (зачет)

1. Понятие недвижимого имущества и его признаки.
2. Характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества.
3. Понятие и характеристика участков недр.
4. Определение территории РФ, ее континентального шельфа и исключительной экономической зоны.
5. Обособленные водные объекты как недвижимое имущество.
6. Понятие, признаки, размеры.
7. Права на обособленные водные объекты. Водопользование, его виды и сроки.
8. Виды договоров, на основании которых участки лесного фонда предоставляются в пользование.
9. Оборотоспособность объектов лесных отношений. Виды и сроки лесопользования.
10. Общая характеристика жилых помещений, в т.ч. квартир, коммунальных квартир, комнат в коммунальных квартирах; индивидуальных жилых домов.
11. Здания, строения и сооружения, как объекты недвижимого имущества
12. Жилищный фонд и его виды.
13. Правовой режим жилого помещения.
14. Перевод помещений из жилых и в жилые.
15. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме. Нежилые помещения.
16. Машино-место.
17. Имущественный комплекс в целом или его часть. Состав предприятия. Единый комплекс недвижимого имущества.
18. Кадастровый учет объектов недвижимости.
19. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом.
20. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному удостоверению.
21. Порядок нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом.
22. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 24 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

23. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательной государственной регистрации.
24. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: понятие, принципы, виды порядков регистрации.
25. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения, перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество
26. Понятие договора купли-продажи недвижимости и его существенные условия.
27. Особенности купли-продажи земельных участков.
28. Особенности мены земельных участков.
29. Особенности купли-продажи предприятия как единого имущественного комплекса.
30. Особенности мены предприятия как единого имущественного комплекса.
31. Особенности совершения сделок с долями в недвижимом имуществе.
32. Купля-продажа жилых помещений.
33. Договор дарения недвижимого имущества.
34. Виды отчуждения имущества под выплату ренты.
35. Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества.
36. Обеспечение выплаты ренты и ответственность за просрочку выплаты ренты.
37. Форма договора ренты.
38. Постоянная рента.
39. Пожизненная рента
40. Пожизненное содержание с иждивением.
41. Правовой статус арендодателя в отношении сдаваемого в аренду недвижимого имущества.
42. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества.
43. Порядок пользования арендованным имуществом.
44. Досрочное расторжение договора по требованию сторон.
45. Выкуп арендованного имущества.
46. Аренда зданий и сооружений.
47. Особенности аренды предприятий.
48. Правовое положение арендатора при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.
49. Специфика аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.
50. Правовой статус арендодателя в отношении сдаваемого в аренду участка лесного фонда.
51. Порядок предоставления участков лесного фонда в аренду.
52. Договор найма жилого помещения.
53. Договор социального найма жилого помещения.
54. Договор коммерческого найма жилого помещения
55. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования
56. Обмен жилыми помещениями и его правовая природа.
57. Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом
58. Понятие, основания возникновения и особенности залога, как способа обеспечения исполнения обязательств.
59. Правовая природа залога.
60. Существенные условия залоговых отношений.
61. Виды залога.
62. Объем требований, обеспечиваемых ипотекой.
63. Особенности правового регулирования недвижимости как предмета ипотеки
64. Заключение договора залога недвижимого имущества.

65. Виды недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки.
66. Реализация заложенного имущества.
67. Прекращение залога.
68. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.
69. Правовое регулирование ипотеки жилых домов, квартир и земельных участков.
70. Права членов семьи собственника (в том числе бывших) на заложенное жилье.
71. Особенности ипотеки жилья приобретенного или построенного за счет кредитных средств банков, иных кредитных организаций или за счет заемных средств юридических лиц.
72. Споры об изменении и расторжении сделок с недвижимым имуществом.
73. Споры о признании недействительными сделок с недвижимым имуществом.
74. Оспаривание актов органов государственной власти и местного самоуправления, нарушающих права собственников недвижимого имущества.
75. Споры субъектов общей собственности на недвижимое имущество.
76. Применение сроков исковой давности при защите нарушенных прав собственников недвижимого имущества.

Оцениваемая компетенция	Показатели формирования компетенций	Тема	Содержание оценочного средства (перечень вопросов к зачету)
ПК-2 – Способностью квалифицированн о применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.	Тема 1. Понятие и правовой режим объектов недвижимости	1. Понятие недвижимого имущества и его признаки. 2. Характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества. 3. Понятие и характеристика участков недр. 4. Определение территории РФ, ее континентального шельфа и исключительной экономической зоны. 5. Обособленные водные объекты как недвижимое имущество. 6. Понятие, признаки, размеры. 7. Права на обособленные водные объекты. Водопользование, его виды и сроки. 8. Виды договоров, на основании которых участки лесного фонда предоставляются в пользование. 9. Оборотоспособность объектов лесных отношений. Виды и сроки лесопользования. 10. Общая характеристика жилых помещений, в т.ч. квартир, коммунальных квартир, комнат в коммунальных квартирах; индивидуальных жилых домов. 11. Здания, строения и сооружения, как объекты недвижимого имущества 12. Жилищный фонд и его виды. 13. Правовой режим жилого помещения. 14. Перевод помещений из жилых и в жилые. 15. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме. Нежилые помещения.

Оцениваемая компетенция	Показатели формирования компетенций	Тема	Содержание оценочного средства (перечень вопросов к зачету)
			16. Машино-место. 17. Имущественный комплекс в целом или его часть. Состав предприятия. Единый комплекс недвижимого имущества. 18. Кадастровый учет объектов недвижимости.
	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.	Тема 2. Оформление сделок с недвижимостью	19. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом. 20. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному удостоверению. 21. Порядок нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом. 22. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. 23. Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательной государственной регистрации. 24. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: понятие, принципы, виды порядков регистрации. 25. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения, перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество
	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.	Тема 3. Сделки с недвижимостью, направленные на передачу недвижимого имущества в собственность	26. Понятие договора купли-продажи недвижимости и его существенные условия. 27. Особенности купли-продажи земельных участков. 28. Особенности мены земельных участков. 29. Особенности купли-продажи предприятия как единого имущественного комплекса. 30. Особенности мены предприятия как единого имущественного комплекса. 31. Особенности совершения сделок с долями в недвижимом имуществе. 32. Купля-продажа жилых помещений. 33. Договор дарения недвижимого имущества. 34. Виды отчуждения имущества под выплату ренты. 35. Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества. 36. Обеспечение выплаты ренты и ответственность за просрочку выплаты ренты. 37. Форма договора ренты. 38. Постоянная рента.

Оцениваемая компетенция	Показатели формирования компетенций	Тема	Содержание оценочного средства (перечень вопросов к зачету)
			39. Пожизненная рента 40. Пожизненное содержание с иждивением.
	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.	Тема 4. Сделки с недвижимостью, направленные на передачу недвижимого имущества во временное владение и пользование	41. Правовой статус арендодателя в отношении сдаваемого в аренду недвижимого имущества. 42. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества. 43. Порядок пользования арендованным имуществом. 44. Досрочное расторжение договора по требованию сторон. 45. Выкуп арендованного имущества. 46. Аренда зданий и сооружений. 47. Особенности аренды предприятий. 48. Правовое положение арендатора при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. 49. Специфика аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. 50. Правовой статус арендодателя в отношении сдаваемого в аренду участка лесного фонда. 51. Порядок предоставления участков лесного фонда в аренду. 52. Договор найма жилого помещения. 53. Договор социального найма жилого помещения. 54. Договор коммерческого найма жилого помещения 55. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования 56. Обмен жилыми помещениями и его правовая природа. 57. Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом
	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.	Тема 5. Залоговые правоотношения в области недвижимости	58. Понятие, основания возникновения и особенности залога, как способа обеспечения исполнения обязательств. 59. Правовая природа залога. 60. Существенные условия залоговых отношений. 61. Виды залога. 62. Объем требований, обеспечиваемых ипотекой. 63. Особенности правового регулирования недвижимости как предмета ипотеки 64. Заключение договора залога недвижимого имущества.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 28 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met_УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ\ОПОП(маг) набор 2024	

Оцениваемая компетенция	Показатели формирования компетенций	Тема	Содержание оценочного средства (перечень вопросов к зачету)
			65. Виды недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки. 66. Реализация заложенного имущества. 67. Прекращение залога. 68. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. 69. Правовое регулирование ипотеки жилых домов, квартир и земельных участков. 70. Права членов семьи собственника (в том числе бывших) на заложенное жилье. 71. Особенности ипотеки жилья приобретенного или построенного за счет кредитных средств банков, иных кредитных организаций или за счет заемных средств юридических лиц.
	ПК-2. 31; 32; 33. ПК-2. У1; У2; У3. ПК-2. В1; В2.	Тема 6. Споры по сделкам с недвижимым имуществом	72. Споры об изменении и расторжении сделок с недвижимым имуществом. 73. Споры о признании недействительными сделок с недвижимым имуществом. 74. Оспаривание актов органов государственной власти и местного самоуправления, нарушающих права собственников недвижимого имущества. 75. Споры субъектов общей собственности на недвижимое имущество. 76. Применение сроков исковой давности при защите нарушенных прав собственников недвижимого имущества.

Автономная некоммерческая организация высшего образования «Санкт-Петербургская юридическая академия»	Страница 29 из 29
Сеть\\baseserver\SharedDocs\2017\uch_met_УЧЕБНО-МЕТОД ОТДЕЛ!ОПОП(маг) набор 2024	

Лист учета изменений

Нижний колонтитул оценочных материалов содержит указания на номер и дату версии документа (Например, Версия 1.0 от 04.2022 г.).

Актуализация (непосредственное внесение изменений) текста (части текста) на любой из страниц оценочных материалов осуществляется путем замены всей страницы. Соответственно изменяется номер и дата версии соответствующей страницы.

Информация о внесении изменений (замене листов) вносится в Таблицу учета изменений. Дата последней версии характеризует современность всего документа.

Выпуск новой редакции документа взамен предыдущей осуществляется при накоплении изменений более 20 % от объема общего содержания документа.

Таблица учета изменений

Стр.	Дата последней версии	№ и дата документа, регламентирующего внесение изменений	Дата внесения изменений	Подпись исполнителя
3-6 25-28	08.2025	Протокол № 1 от 25.08.2025	25.08.2025	