

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)

Юридический институт

УТВЕРЖДАЮ:  
Директор ЮИ ТГУ  
О.И. Андреева

Оценочные материалы по дисциплине  
Правовой режим недвижимого имущества  
по направлению подготовки  
**40.04.01 «Юриспруденция»**

Направленность (профиль) подготовки:  
**Частное право и гражданский оборот**

Форма обучения  
**Заочная**

Квалификация  
**Магистр**

Год приема  
**2025**

СОГЛАСОВАНО:  
Руководитель ОП  
Е.С. Болтанова

Председатель УМК  
Н.В. Багрова

Томск – 2025

## **1. Компетенции и индикаторы их достижения, проверяемые данными оценочными материалами**

Целью освоения дисциплины является формирование следующих компетенций:

ПК-2 Способен квалифицированно применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в соответствующей сфере профессиональной деятельности.

ПК-3 Способен осуществлять просветительскую, информационную и консультационную работу в соответствующей сфере профессиональной деятельности для граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления, общественных объединений.

Результатами освоения дисциплины являются следующие индикаторы достижения компетенций:

ИПК 2.1 Разрабатывает проекты нормативных правовых актов в сфере частного права и гражданского оборота

ИПК 2.2 Умеет собирать и анализировать правовую и фактическую информацию, имеющую значение для реализации правовых норм в ходе правоприменительной деятельности; участвовать в процессе решения споров; оценивать результативность и последствия правовых решений в сфере частного права и гражданского оборота

ИПК 2.3 Составляет правовые документы по требованиям юридической техники в сфере частного права и гражданского оборота

ИПК 3.1 Знает законодательство об осуществлении просветительской, информационной и консультационной работы в сфере частного права и гражданского оборота для физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления, общественных объединений; виды и формы юридических консультаций, применяемых в сфере частного права и гражданского оборота

ИПК 3.2 Составляет юридические заключения, используемые для осуществления просветительской, информационной и консультационной работы в сфере частного права и гражданского оборота для физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления, общественных объединений

ИПК 3.3 Владеет навыками представления юридических заключений, используемых для осуществления просветительской, информационной и консультационной работы в сфере частного права и гражданского оборота для физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления, общественных объединений

## **2. Оценочные материалы текущего контроля и критерии оценивания**

Текущий контроль по дисциплине проводится путем контроля посещаемости, устных опросов, решения задач (кейсов), использования интерактивных методов оценивания (в том числе, путем проведения управляемых дискуссий, деловых игр, мозговых штурмов и др.), и фиксируется в форме контрольной точки не менее одного раза в семестр.

✓ **Устный опрос** (является средством измерения формирования ПК-1; ПК-2, ПК-3).

Устный опрос позволяет оценить знания правовых основ правоприменительной практики в сфере оборота недвижимости, законодательства о порядке проведения экспертиз нормативно-правовых (индивидуальных) актов в сфере оборота недвижимости, умение осуществлять поиск, мониторинг, оценку и обработку правовых источников информации в сфере оборота недвижимости, готовить и представлять юридические заключения, осуществляет правовую экспертизу нормативных актов и их проектов в сфере оборота недвижимости. Опрос – важнейшее средство развития мышления и речи.

Он обладает большими возможностями воспитательного воздействия преподавателя.

**Примерные вопросы** для устного опроса по теме «Понятие недвижимого имущества»:

1. Институт недвижимости и его развитие в дореволюционный и советский периоды.
2. Понятие недвижимого имущества Поименованные и непоименованные в законе признаки недвижимого имущества. Соотношение понятий «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость», «объекты капитального строительства».
3. Особенности правового режима недвижимого имущества.

**Критерии оценивания устного ответа:**

- ✓ правильность ответа;
- ✓ сочетание полноты и лаконичности ответа;
- ✓ ориентирование в нормативной, научной и специальной литературе;
- ✓ логика и аргументированность изложения;
- ✓ культура ответа.

Ответ обучающегося на семинарском (практическом) занятии оценивается одной из следующих оценок: «зачтено» и «не зачтено».

**Оценка «зачтено»** ставится студенту, показавшему полное знание исследуемого учебного и нормативного материала, усвоившему основную и ознакомившемуся с дополнительной литературой, по теме занятия.

Также оценка «зачтено» ставится студентам, показавшим знание основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы, но допустивших погрешности в ответе, не носящих принципиального характера, когда установлено, что студент обладает необходимыми знаниями для последующего устранения указанных погрешностей под руководством преподавателя.

**Оценка «не зачтено»** ставится обучающимся, обнаружившим пробелы в знаниях основного учебного материала, допускающим принципиальные ошибки в ответе на поставленный вопрос. Такой оценки заслуживают ответы обучающихся, носящие несистематизированный, отрывочный, поверхностный характер, когда студент не понимает существа излагаемых им вопросов.

✓ **Решение задач (кейсов)** (является средством измерения формирования ПК-2; ПК-3).

Проблемное задание, в котором обучающемуся предлагается осмыслить реальную профессионально-ориентированную ситуацию, необходимую для решения данной проблемы. Решение задач позволяет оценить уровень владения студентами навыков осуществления поиска, мониторинга, оценки и обработки правовых источников информации в сфере оборота недвижимости, навыков составления правовых документов по требованиям юридической техники в сфере оборота недвижимости, подготовки и представления юридических заключений, осуществления правовой экспертизы нормативных актов и их проектов в сфере оборота недвижимости.

**Примеры задач:**

**Задача 1**

Иванов (покупатель) заключил 08.12.2006 с государственным научным учреждением (продавец) договор купли-продажи зеленых насаждений (берез) на участке площадью 5 га. Далее Иванов обратился в районный суд с иском к продавцу о признании за ним права собственности на березы как на объекты недвижимости. Продавец с иском согласился, и суд удовлетворил требование, обязав регистрирующий орган зарегистрировать за истцом право собственности на деревья. Решение вступило в

законную силу 05.03.2007. Управление Росреестра исполнило это решение. Затем Территориальное управление Росимущества передало участок, на котором росли березы, в аренду Иванову (в ноябре 2007 г.), а потом продало ему этот участок (договор от 21.06.2014). Право собственности предпринимателя на участок также было зарегистрировано.

Однако впоследствии Росимущество обратилось в суд с иском к Территориальному управлению Росимущества и Иванову о признании недействительным заключенного ответчиками договора купли-продажи участка, находящегося в собственности Российской Федерации, о применении последствий недействительности сделки, о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности Иванова на многолетние насаждения (березы). Росимущество обосновывало свой иск следующим. В соответствии со ст. 16 ФЗ от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие ЛК РФ» леса и многолетние насаждения исключены из перечня объектов недвижимости, поэтому после вступления в действие этого закона они не подлежали государственной регистрации в качестве объектов недвижимости. Следовательно, земельные участки, находящиеся в публичной собственности, на которых расположены многолетние насаждения, не могли быть приватизированы по правилам ст. 36 ЗК РФ. В связи с этим зарегистрированное право собственности Иванова на многолетние насаждения подлежит признанию отсутствующим, а договор купли-продажи от 21.06.2014 земельного участка, на котором расположены эти насаждения, является недействительной сделкой.

**Вопросы:** Являются ли многолетние насаждения объектами недвижимости по законодательству РФ? Подлежим ли иск удовлетворению? Обоснуйте свой ответ.

## **Задача 2**

Во исполнение Закона Красноярского края от 21.07.2006 № 142 «О разграничении имущества, находящегося в собственности муниципального образования Тоготский район, между вновь образованными городским, сельскими поселениями и муниципальным образованием Тоготский район, в состав которого они входят» распоряжением главы муниципального образования Тоготский район от 22.11.2006 № 1873-р «О передаче имущества Актецкому сельскому поселению То-готского района» земельный участок, предназначенный для эксплуатации стадиона, безвозмездно передан в собственность Актецкому сельскому поселению. Затем Администрация Актецкого сельского поселения передала данный участок в аренду предпринимателю для эксплуатации стадиона сроком на 15 лет. Государственная регистрация договора произведена в установленном порядке.

Управлением Росреестра по Красноярскому краю 22.12.2009 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя и выданы свидетельства о регистрации права на бытовое помещение общей площадью 30 кв. метра лит. А и коридор, душевую лит. Б общей площадью 10 кв. метра.

Управлением Росреестра по Красноярскому краю 06.07.2010 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя и выдано свидетельство о регистрации права на мини-футбольное поле общей площадью 1472 кв. метра лит. VI.

Предприниматель 21.02.2011 обратился в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка с видом разрешенного использования – для эксплуатации стадиона. В связи с приостановлением рассмотрения данного заявления предприниматель обратился в суд общей юрисдикции с заявлением о признании незаконными действий администрации.

**Вопросы:** Являются ли мини-футбольное поле и стадион объектами недвижимости? Обладает ли предприниматель исключительным правом на приобретение

в собственность земельно-го участка? Подлежит ли иск удовлетворению? Обоснуйте свой ответ.

#### **Критерии оценки:**

Решение задачи (кейса) оценивается на оценки «зачтено» и «не зачтено».

**Оценка «зачтено»** выставляется за четкий, не позволяющий двойного толкования ответ, содержащий ссылки на действующее законодательство и судебную практику, а также за способность анализировать рассматриваемую норму и применять ее в конкретном случае на практике, убедительно аргументируя свои выводы.

Оценка «зачтено» также выставляется за четкий содержащий ссылки на нормативную базу ответ, который первоначально не позволяет однозначно трактовать изложенный студентом материал, но при этом с помощью дополнительных вопросов студент показывает способность ориентироваться в нормах и применять их к соответствующим обстоятельствам.

**Оценка «не зачтено»** ставится, если задача не решена, решена неверно (дана неправильная юридическая квалификация, сформулировано некорректное ходатайство, озвучены неправильные правовые последствия совершения отдельного процессуального действия).

✓ **Использование интерактивных методов** (является средством измерения формирования ПК-2, ПК-3).

Основным интерактивным методом на семинарских занятиях служит управляемая дискуссия. Управляемая дискуссия представляет собой обсуждение обучающимися представленного доклада и (или) спорных положений действующего законодательства. Каждый из участников дискуссии должен высказаться по теме доклада и (или) поставленных на обсуждение преподавателем спорных положений действующего законодательства. Высказанные идеи записываются и обсуждаются. После обсуждения формулируются выводы и предложения, которые предоставляются всем участникам дискуссии.

Участие в дискуссии оценивается путем оценки активности работы обучающегося, глубины знаний по поставленному вопросу. Критерии оценки доклада приведены выше.

### **3. Оценочные материалы итогового контроля (промежуточной аттестации) и критерии оценивания**

**Зачёт** проводится в устной форме по билетам, в том числе, возможно индивидуальное собеседование по перечню вопросов к промежуточной аттестации. Билет содержит два теоретических вопроса. Продолжительность зачета 1,5 часа.

Билеты содержат вопросы, проверяющие ПК-2, ПК-3.

Ответ на вопросы даются в развернутой форме, предполагают приведение примеров краткую интерпретацию полученных результатов.

#### Примерный перечень теоретических вопросов:

1. Институт недвижимости и его развитие в дореволюционный и советский периоды.
2. Понятие и признаки недвижимого имущества.
3. Виды недвижимого имущества (общая характеристика).
4. Земельный участок как объект недвижимости.
5. Здания и сооружения как объекты недвижимости.
6. Объект незавершенного строительства как объект недвижимости.
7. Особенности правового режима жилых и нежилых помещений.
8. Машино-место как объект недвижимости.

9. Морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания как объекты недвижимости.
10. Имущественные комплексы как объекты недвижимости.
11. Особенности сделок с недвижимым имуществом.
12. Договор купли-продажи недвижимости.
13. Договор мены недвижимости.
14. Договор дарения недвижимости.
15. Договор ренты.
16. Договор аренды недвижимости.
17. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.
18. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов.
19. Внесение недвижимости в качестве вклада в уставной (складочный) капитал юридического лица.
20. Залог недвижимости (ипотека).
21. Основания возникновения прав на недвижимое имущество, не относящиеся к сделкам.
22. Кадастровый учет объектов недвижимости: понятие, порядок, сроки.
23. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (источники, их соотношение). Отраслевая принадлежность института государственной регистрации прав.
24. Правовая природа и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация ранее возникших прав на недвижимое имущество.
25. Понятие и составные части Единого государственного реестра недвижимости и правила его ведения.
26. Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество: стадии, сроки.
27. Приостановление, прекращение и отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
28. Признание права (обременения) отсутствующим.
29. Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.
30. Правовой статус органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основания и формы ответственности органа регистрации и государственного регистратора прав.

Результаты зачета определяются оценками «зачтено», «не зачтено».

Оценка «зачтено» ставится студенту, показавшему всесторонние знания учебного и нормативного материала, способному свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоившему основную и ознакомившийся с дополнительной литературой, рекомендованной кафедрой. Также оценка «зачтено» выставляется студентам, обнаружившим полное знание учебного материала, успешно выполняющим предусмотренные в программе задания, усвоившим основную литературу, рекомендованную кафедрой, демонстрирующим систематический характер знаний по дисциплине и способным к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности. Наконец, оценкой «зачтено» оцениваются ответы обучающихся, показавших знание основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и в предстоящей работе по профессии, справляющихся с выполнением заданий, предусмотренных программой, но допустивших погрешности в ответе на зачете, не носящие принципиального характера, когда установлено, что студент обладает необходимыми знаниями для последующего устранения указанных погрешностей под руководством преподавателя.

Оценка «не зачтено» выставляется обучающимся, обнаружившим пробелы в знаниях основного учебного материала, допускающим принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий. Такой оценки заслуживают ответы обучающихся, носящие несистематизированный, отрывочный, поверхностный характер, когда студент не понимает существа излагаемых им вопросов, что свидетельствует о том, что он не может дальше продолжать обучение или приступать к профессиональной деятельности без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

<b>Вид работы</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>Период</b>	<b>Критерии оценки</b>
<i>решение практических задач (кейсов)</i>	50 %	<i>в течение семестра</i>	<i>зачтено/не зачтено</i>
<i>устный опрос</i>	40 %	<i>в течение семестра</i>	<i>зачтено/не зачтено</i>
<i>проверочные (контрольные) работы</i>	10 %	<i>в течение семестра</i>	<i>зачтено/не зачтено</i>

#### **4. Оценочные материалы для проверки остаточных знаний (сформированности компетенций)**

Примерная тематика рефератов

1. Территория России как правовое понятие в градостроительстве.
2. Правовое обеспечение согласованности интересов (на примере градостроительства)
3. Планирование как направление градостроительной деятельности.
4. Правила землепользования и застройки.
5. Планировка территории: правовые вопросы.
6. Принцип публичности деятельности по развитию территорий и конституционные права граждан.
7. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности.
8. Публичные слушания и общественные обсуждения – инструмент обеспечения баланса публичных и частных интересов.
9. Освоение территорий и ее договорное опосредование.

*Критерии оценки реферата*

Результат выполненной работы получает оценку «зачтено», если содержание реферата соответствует заявленной тематике; реферат оформлен в соответствии с общими требованиями написания и техническими требованиями оформления реферата; реферат имеет четкую композицию и структуру; в тексте реферата отсутствуют логические нарушения в представлении материала; корректно оформлены и в полном объеме представлены список использованной литературы и ссылки на использованную литературу в тексте реферата; отсутствуют орфографические, пунктуационные, грамматические, лексические, стилистические и иные ошибки в авторском тексте; реферат представляет собой самостоятельное исследование, представлен качественный анализ найденного материала, отсутствуют факты плагиата.

Результат выполненной работы получает оценку «не зачтено», если содержание реферата не соответствует заявленной тематике или в реферате отмечены нарушения общих требований написания реферата; есть ошибки в техническом оформлении; есть нарушения композиции и структуры; в тексте реферата есть логические нарушения в представлении материала; не в полном объеме представлен список использованной литературы, есть ошибки в его оформлении; отсутствуют или некорректно оформлены и не в полном объеме представлены ссылки на использованную литературу в тексте реферата; есть многочисленные орфографические, пунктуационные, грамматические,

лексические, стилистические и иные ошибки в авторском тексте; реферат не представляет собой самостоятельного исследования, отсутствует анализ найденного материала, имеют место факты плагиата

Типовые задания для проведения текущего контроля успеваемости по дисциплине

Примерные задачи и задания

Задание 1

Проанализируйте правила землепользования и застройки отдельного муниципального образования и выделите базовые положения, обеспечивающие устойчивое развитие территории данного муниципального образования.

Задание 2

Проанализируйте действующие в Вашем субъекте РФ нормативы градостроительного проектирования. Каковы их цели принятия, содержание.

Задание 3

Проанализируйте действующие в определенном субъекте РФ положения о публичных слушаниях. Определите каким образом это положение обеспечивает частные и публичные интересы в сфере градостроительной деятельности.

Примерные тестовые вопросы

- 1) правила землепользования и застройки это
  - a. это специальная процедура по зонированию земель в целях их застройки
  - b. Это нормативный правовой акт муниципального образования
  - c. Это подзаконный нормативный акт РФ
- 2) К документации по планировке территорий относится
  - a. Проект межевания территории
  - b. Схема территориального планирования муниципального образования
  - c. Правила землепользования и застройки
- 3) Нормы о договоре о развитии застроенной территории содержатся в:
  - a. Гражданском кодексе РФ
  - b. Земельном кодексе РФ
  - c. Градостроительном кодексе РФ
- 4) Нормативы градостроительного проектирования - это:
  - a. правовой акт субъекта РФ
  - b. подзаконный нормативный акт РФ
  - c. локальный нормативный правовой акт
- 5) градостроительное зонирование устанавливается:
  - a. схемой территориального планирования
  - b. правилами землепользования и застройки
  - c. документацией по планировке территорий

*Критерий оценивания решения кейс-задачи*

Оценка «отлично» выставляется за четкий, не позволяющий двойного толкования ответ, содержащий ссылки на действующее законодательство и судебную практику, а также за способность анализировать рассматриваемую норму и применять ее в конкретном случае на практике, убедительно аргументируя свои выводы.

Оценка «хорошо» выставляется за четкий содержащий ссылки на нормативную базу ответ, который первоначально не позволяет однозначно трактовать изложенный студентом материал, но при этом с помощью дополнительных вопросов студент показывает способность ориентироваться в нормах и применять их к соответствующим обстоятельствам.

Оценка «удовлетворительно» выставляется за ответ, содержащий только краткое поверхностное изложение изученного материала, слабую способность применить необходимую правовую норму в конкретной ситуации, а также свидетельствует о возможности последующего обучения.

Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, имеющему существенные пробелы в знании основного материала по программе, а также допустившему принципиальные ошибки при изложении материала

### **Информация о разработчиках**

Болтанова Елена Сергеевна, д.ю.н., заведующий кафедрой гражданского права ЮИ ТГУ.