

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
Очная

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 земельного 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 и 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.

Вид работы	Удельный вес	Период	Критерии оценки
<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)

Тестовое задание по дисциплине «Правовой режим недвижимого имущества»

Вариант 1

1. К недвижимым вещам относятся (ИПК 3.2):

а) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения

в) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

2. Какими признаками обладает недвижимое имущество «в силу природы» (ИПК 3.3):

а) наличие индивидуальных отличительных признаков, стационарность, постоянство местонахождения относительно системы координат

б) самостоятельное функциональное назначение, прочная связь с земельным участком и невозможность перемещения объекта без изменения своего назначения, индивидуальная (пространственная определенность)

в) прочная связь с землей, пространственная индивидуальность, неупотребляемость

3. С какого момента недвижимость «в силу природы» приобретает статус «недвижимого имущества» (ИПК 3.3):

а) с момента постановки на кадастровый учет

б) с момента государственной регистрации права на такое имущество

в) недвижимое имущество является таковым в силу своих природных свойств

4. Процедура образования земельного участка включает в себя следующие этапы (ИПК 2.2):

а) подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, межевание и постановку на кадастровый учет

б) межевание и постановку на кадастровый учет

в) межевание, постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права на земельный участок

5. Искусственный земельный участок относится к (ИПК 3.3):

- а) недвижимости «в силу природы»
- б) недвижимости «в силу закона»
- в) «квази-природным объектам»

6. Отличительными особенностями зданий и сооружений как объектов недвижимости (их отличия от объектов незавершенного строительства и самовольной постройки) являются (ИПК 2.2):

- а) *правомерность возведения и пригодность для эксплуатации по назначению*
- б) особое функциональное назначение
- в) правомерность возведения

7. Объект незавершенного строительства – это (ИПК 2.2):

- а) объект капитального строительства, который не введен в эксплуатацию, нет разрешения на ввод в эксплуатацию
- б) объект капитального строительства, который еще не принят на кадастровый учет
- в) *строящийся объект, в отношении которого полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы*

8. С какого момента морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания приобретают статус недвижимых вещей (ИПК 2.2):

- а) *с момента их государственной регистрации*
- б) независимо от факта их государственной регистрации
- в) с момента постановки на кадастровый учет

9. Предприятие и единый недвижимый комплекс (ЕНК) различаются между собой тем, что (ИПК 2.2):

- а) *в состав ЕНК в отличие от предприятия не входят имущественные права и обязанности*
- б) предприятие в отличие от ЕНК является единой неделимой вещью
- в) ЕНК в отличие от предприятия может отчуждаться по частям

10. Государственная регистрация сделки является (ИПК 3.2):

- а) элементом сделки
- б) формой сделки
- в) *одной из стадий заключения сделки*

11. Какие сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации (ИПК 3.2):

- а) договоры купли-продажи, мены, дарения
- б) *договор аренды земельного участка, здания, сооружения или нежилого помещения, заключенный на срок не менее одного года*
- в) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке

12. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица (ИПК 2.1):

- а) во владение которого передано это имущество*
- б) который первый заключил договор купли-продажи*
- в) который уплатил покупную цену по договору*

13. По договору продажи недвижимости от 12.10.22 АО «Созвездие» (Продавец) продало ООО «Прогресс» (Покупатель) административное здание. Покупатель платежным поручением перечислил на счет Продавца сумму покупной цены. Передача недвижимости и государственная регистрация перехода права собственности были отложены на 30.11.22 года, а уже 16.10.22 года несмотря на заключенный договор ОАО «Спектр» заключает новый договор купли-продажи, по которому то же здание было передано ООО «Прометей». Оба покупателя обратились с заявлениями в Управление Росреестра о государственной регистрации перехода права собственности.

Государственный регистратор отказал в регистрации, мотивируя отказ тем, что имеются два самостоятельных основания приобретения одного и того же объекта недвижимости разными лицами и регистрацию можно осуществить только в отношении одного из них. АО и ООО обратились с исками в суд о признании за одним из них права на объект недвижимости и принудительную государственную регистрацию. Чей иск будет удовлетворен (ИПК 2.3)?

- а) ООО «Прогресс»*
- б) ООО «Прометей»*

14. В случае, когда продавец, заключивший договор купли-продажи недвижимости, утрачивает свою провозоспособность вследствие смерти либо ликвидации (ИПК 2.1):

- а) договор купли-продажи признается незаключенным*
- б) договор купли-продажи является недействительным*
- в) обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам*

15. По договору купли-продажи недвижимого имущества риск случайной гибели или повреждения такого имущества переходит с продавца на покупателя, по общему правилу, с момента (ИПК 3.2):

- а) уплаты покупателем покупной цены*
- б) с момента государственной регистрации перехода права собственности за покупателем*
- в) с момента передачи недвижимого имущества*

16. Продавец по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства не может быть в судебном порядке понужден к (ИПК 2.2):

- а) исполнению обязанности по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора*
- б) возврату уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее*
- в) к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем*

17. Иванов (собственник земельного участка) решил разделить участок на два участка, однако денежных средств на такой раздел у него не было. Поэтому Иванов обратился к Петрову с предложением о заключении договора купли-продажи одного из образуемых земельных участков. Петров согласился на такое предложение, и между ними был заключен договор купли-продажи земельного участка. Может ли еще не образованный земельный участок выступать в качестве предмета договора купли-продажи будущего недвижимой вещи (ИПК 2.3)?

а) да, может, но только при условии должной идентификации земельного участка в качестве предмета договора

б) нет, не может, поскольку действующее законодательство не допускает такой возможности

18. Различие между договором купли-продажи будущего недвижимого имущества и договором строительного подряда проводится, прежде всего (ИПК 2.2):

а) по тому, в чьей собственности находится земельный участок, на котором возводится объект недвижимости

б) по предмету договора

в) по сторонам договора

19. Договор дарения недвижимого имущества является (ИПК 3.2):

а) безвозмездным, консенсуальным, односторонне-обязывающим

б) безвозмездным, реальным, односторонне-обязывающим

в) безвозмездным, реальным, двусторонне-обязывающим

20. Группа граждан Германии обратилась в мэрию г. Неймана Калининградской области (этот город находится на приграничной территории) с просьбой предоставить им в собственность земельные участки, находящиеся в ведении города. Решением администрации в удовлетворении их просьбы было отказано. Такое решение не устроило заявителей, и они обжаловали его в судебном порядке. Подлежат ли удовлетворению иски граждан Германии (ИПК 2.3)?

а) подлежат, поскольку нет оснований для отказа в предоставлении гражданам Германии земельных участков в собственность

б) не подлежат, поскольку в соответствии с земельным законодательством РФ иностранные граждане могут обладать земельными участками, расположенными на приграничных территориях, только на праве аренды

21. Между Соколовым (даритель) и Кашеутовой (одаряемая) заключен договор дарения трехкомнатной квартиры, принадлежащей Соколову на праве собственности. Согласно условиям этого договора Соколов вправе отменить договор дарения, если он переживет одаряемого, а квартира возвращается в его собственность, если она сохранилась в натуре к моменту отмены договора дарения. Допускает ли действующее законодательство заключение договора дарения на таких условиях (ИПК 2.1)?

а) да, допускает

б) нет, не допускает

22. Обладает ли арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, преимущественным правом на заключение договора на новый срок (ИПК 2.2):

а) обладает

б) обладает, если земельный участок был предоставлен в аренду без проведения торгов либо был предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства для собственных нужд

в) не обладает

23. 18. 19.03.2018 ИП Казанков (арендатор) и ООО «Промпроект» (арендодатель) заключили договор аренды здания, который был 20.03.2019 возобновлен на неопределенный срок. 06.06.2019 ООО «Промпроект» продает здание в собственность АО «Ивестстрой», право собственности за которым на здание было зарегистрировано в установленном порядке. АО «Ивестстрой», полагая, что поскольку возобновленный на

неопределенный срок договор аренды между ИП Казанковым и предыдущим собственником не был зарегистрирован, то он является незаключенным. В этой связи АО обратилось в арбитражный суд с иском об освобождении здания ИП Казанковым, его занимающим. Полежит ли иск удовлетворению (ИПК 3.1)?

а) да, подлежит. Договор аренды, заключенный на неопределенный срок, подлежит государственной регистрации. По условиям задачи договор аренды не был зарегистрирован, соответственно, он не является заключенным. В связи с этим ИП Казанков обязан освободить здание

б) нет, не подлежит. Договор аренды, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации. За ИП Казанковым в силу ст. 617 ГК РФ сохраняется право аренды здания, несмотря на смену собственника такого здания

24. Уполномоченный орган (арендодатель) и учреждение (арендатор) заключили договор аренды здания, находящегося в муниципальной собственности. Согласно условиям договора размер арендной платы определяется в соответствии с решением представительного органа местного самоуправления об утверждении методики расчета платы за аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности. Управление обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с учреждения неосновательного обогащения, составляющего плату за пользование земельным участком, на котором расположено указанное здание.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении искового требования отказано. Суд исходил из того, что условиями договора не предусмотрено внесение арендодателю иных, кроме арендной платы, платежей за пользование имуществом и не указано, что плату за пользование земельным участком следует вносить отдельно от арендной платы за пользование зданием. Обосновано ли решение суда (ИПК 2.1)?

а) да, обосновано. Условиями договора не предусмотрено внесение арендодателю иных, кроме арендной платы, платежей за пользование имуществом;

б) нет, не обосновано. Если иное не установлено законом или договором, предусмотренная договором аренды здания (сооружения, помещения) арендная плата включает плату за пользование земельным участком, на котором расположена недвижимость, переданная в аренду

25. В 2018 году на торгах Департаментом г. Томска некоммерческому партнерству сроком на три года предоставлен в аренду земельный участок для строительства многопрофильного спортивно-оздоровительного комплекса. В 2021 Департамент отказал некоммерческому партнерству в заключении договора на новый срок со ссылкой на то, что согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах. Партнерство обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании данного отказа незаконным. Подлежит ли иск удовлетворению (ИПК 2.1)?

а) да, подлежит.

б) нет, не подлежит

Вариант 2

1. Можно ли приобрести в силу приобретательной давности право собственности на самовольную постройку (ИПК 2.2):

а) можно, если были соблюдены все условия, предусмотренные ст. 234 ГК РФ

б) нельзя в силу отсутствия такого условия, как добросовестность застройщика

2. Кадастровому учету подлежат следующие объекты недвижимости (ИПК 2.2):

а) земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства

б) земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства

в) земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания

3. Кадастровый учет (снятие с кадастрового учета) объектов недвижимости осуществляется на основании следующих документов (ИПК 2.2):

а) *межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории*

б) схемы расположения земельного участка, проекта межевания территории, проектной документации о качественных и количественных характеристиках лесных участков

в) проектно-сметной документации, разрешения на строительства

4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет (ИПК 3.3):

а) правоустанавливающее значение

б) *правоподтверждающее значение*

в) и правоустанавливающее, и правоподтверждающее значение

5. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество по своей отраслевой принадлежности является (ИПК 3.3):

а) гражданско-правовым институтом

б) административно-правовым институтом

в) *комплексным межотраслевым институтом*

6. Продавец по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства не может быть в судебном порядке понужден к (ИПК 2.2):

а) исполнению обязанности по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора

б) возврату уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее

в) *к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем*

7. Иванов (собственник земельного участка) решил разделить участок на два участка, однако денежных средств на такой раздел у него не было. Поэтому Иванов обратился к Петрову с предложением о заключении договора купли-продажи одного из образуемых земельных участков. Петров согласился на такое предложение, и между ними был заключен договор купли-продажи земельного участка. Может ли еще не образованный земельный участок выступать в качестве предмета договора купли-продажи будущей недвижимой вещи (ИПК 2.3)?

а) *да, может, но только при условии должной идентификации земельного участка в качестве предмета договора*

б) нет, не может, поскольку действующее законодательство не допускает такой возможности

8. Различие между договором купли-продажи будущего недвижимого имущества и договором строительного подряда проводится, прежде всего (ИПК 2.2):

а) *по тому, в чьей собственности находится земельный участок, на котором возводится объект недвижимости*

б) по предмету договора

в) по сторонам договора

9. Договор дарения недвижимого имущества является (ИПК 3.2):

- а) безвозмездным, консенсуальным, односторонне-обязывающим*
- б) безвозмездным, реальным, односторонне-обязывающим
- в) безвозмездным, реальным, двусторонне-обязывающим

10. Признание права (или обременения) отсутствующим является по своей природе (ИПК 3.3):

- а) иском о признании права
- б) негаторным иском
- в) самостоятельным способом защиты вещных прав*

11. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимость удостоверяются (ИПК 2.2):

- а) кадастровым паспортом
- б) свидетельством о государственной регистрации
- в) выпиской из ЕГРН*

12. Техническая ошибка – это (ИПК 2.1):

а) описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН

б) воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия

13. Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения об отказе в постановке на кадастровый учет навеса для ожидания транспорта, указывая на то, что ему был предоставлен земельный участок именно для возведения спорного объекта, имеющего прочную связь с землей, а демонтаж его без ущерба назначению невозможен. Правомерен ли отказ органа кадастрового учёта в постановке навеса на кадастровый учет (ИПК 2.1)?

- а) Не правомерен. Навес является недвижимой вещью
- б) Правомерен. Навес не является недвижимой вещью*

14. Постановлением главы Томского сельсовета от 5 апреля 1995 года № 9 Иванову для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства предоставлен земельный участок площадью 2040 кв. м в <...> Малининского района Томской области, о чем Малининским районным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству зарегистрировано право и выдано свидетельство праве собственности на землю от 7 мая 1995 года.

Иванов обратился в Управление Росреестра по Томской области с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости. Решением от 16 января 2018 года Иванову отказано в государственной регистрации права, поскольку в архивах правоустанавливающих документов на земельные участки Комитета по земельным ресурсам Малининского района, журнала выданных свидетельств, сведений о предоставлении земельного участка на имя Иванова отсутствуют.

Правомерен ли отказ Управления Росреестра во внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН (ИПК 2.3)?

а) не правомерен. При наличии у административного истца подлинника свидетельства о праве собственности на землю, отсутствие документов в архивах не может служить основанием для отказа в регистрации внесения сведений о ранее учтенном объекте

б) правомерен. В архивах должны храниться правоустанавливающие документы. При их отсутствии регистрирующий орган может отказать в регистрации внесения сведений о ранее учтенном объекте

15. В 2018 году на торгах Департаментом г. Томска некоммерческому партнерству сроком на три года предоставлен в аренду земельный участок для строительства многопрофильного спортивно-оздоровительного комплекса. В 2021 Департамент отказал некоммерческому партнерству в заключении договора на новый срок со ссылкой на то, что согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах. Партнерство обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании данного отказа незаконным. Подлежит ли иск удовлетворению (ИПК 2.1)?

а) да, подлежит.

б) нет, не подлежит

16. Земельный участок предоставлен гражданину И. на основании постановления Администрации г. Томска от 12.12.1995 в постоянное бессрочное пользование для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке гражданин И. построил жилой дом и зарегистрировал на него право собственности. Гражданин Т. планирует приобрести данный жилой дом и земельный участок. Можно ли выкупить в собственность земельный участок у гражданина И. вместе с жилым домом (ИПК 2.1)?

а) да, можно

б) нет, нельзя

17. У гражданина К. земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, участок был предоставлен в 1997 году для индивидуального жилищного строительства. Сохраняется ли право постоянного бессрочного пользования после введения Земельного кодекса РФ 2001 года (ИПК 2.1)?

а) да, сохраняется.

б) нет, не сохраняется. Право постоянного (бессрочного) пользования должно быть переоформлено на право аренды

18. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам (ИПК 3.2):

а) на конкурсе

б) на торгах или без проведения торгов

в) на аукционе – физическим лицам, на конкурсе – юридическим лицам.

19. Зарегистрировать право собственности на вновь возведенный объект вправе (ИПК 3.2):

а) только собственник земельного участка

б) собственник земельного участка, а также лицо, обладающее земельным участком на ином праве (например, на праве аренды)

в) любое лицо

20. К недвижимым вещам относятся (ИПК 3.2):

а) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения

в) *земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства*

21. Какими признаками обладает недвижимое имущество «в силу природы» (ИПК 3.3):

а) наличие индивидуальных отличительных признаков, стационарность, постоянство местонахождения относительно системы координат

б) *самостоятельное функциональное назначение, прочная связь с земельным участком и невозможность перемещения объекта без изменения своего назначения, индивидуальная (пространственная определенность)*

в) прочная связь с землей, пространственная индивидуальность, неупотребляемость

22. С какого момента недвижимость «в силу природы» приобретает статус «недвижимого имущества» (ИПК 3.3):

а) с момента постановки на кадастровый учет

б) с момента государственной регистрации права на такое имущество

в) *недвижимое имущество является таковым в силу своих природных свойств*

23. Процедура образования земельного участка включает в себя следующие этапы (ИПК 2.2):

а) подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, межевание и постановку на кадастровый учет

б) *межевание и постановку на кадастровый учет*

в) межевание, постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права на земельный участок

24. Искусственный земельный участок относится к (ИПК 3.3):

а) недвижимости «в силу природы»

б) недвижимости «в силу закона»

в) *«квази-природным объектам»*

25. Отличительными особенностями зданий и сооружений как объектов недвижимости (их отличия от объектов незавершенного строительства и самовольной постройки) являются (ИПК 2.2):

а) *правомерность возведения и пригодность для эксплуатации по назначению*

б) особое функциональное назначение

в) правомерность возведения

Вариант 3

1. Государственная регистрация сделки является (ИПК 3.2):

а) элементом сделки

б) формой сделки

в) *одной из стадий заключения сделки*

2. Какие сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации (ИПК 3.2):

- а) договоры купли-продажи, мены, дарения
- б) *договор аренды земельного участка, здания, сооружения или нежилого помещения, заключенный на срок не менее одного года*
- в) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке

3. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица (ИПК 2.1):

- а) *во владение которого передано это имущество*
- б) *который первый заключил договор купли-продажи*
- в) *который уплатил покупную цену по договору*

4. По договору продажи недвижимости от 12.10.22 АО «Созвездие» (Продавец) продало ООО «Прогресс» (Покупатель) административное здание. Покупатель платежным поручением перечислил на счет Продавца сумму покупной цены. Передача недвижимости и государственная регистрация перехода права собственности были отложены на 30.11.22 года, а уже 16.10.22 года несмотря на заключенный договор ОАО «Спектр» заключает новый договор купли-продажи, по которому то же здание было передано ООО «Прометей». Оба покупателя обратились с заявлениями в Управление Росреестра о государственной регистрации перехода права собственности.

Государственный регистратор отказал в регистрации, мотивируя отказ тем, что имеются два самостоятельных основания приобретения одного и того же объекта недвижимости разными лицами и регистрацию можно осуществить только в отношении одного из них. АО и ООО обратились с исками в суд о признании за одним из них права на объект недвижимости и принудительную государственную регистрацию. Чей иск будет удовлетворен (ИПК 2.3)?

- а) ООО «Прогресс»
- б) *ООО «Прометей»*

5. В случае, когда продавец, заключивший договор купли-продажи недвижимости, утрачивает свою провозоспособность вследствие смерти либо ликвидации (ИПК 2.1):

- а) *договор купли-продажи признается незаключенным*
- б) *договор купли-продажи является недействительным*
- в) *обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам*

6. По договору купли-продажи недвижимого имущества риск случайной гибели или повреждения такого имущества переходит с продавца на покупателя, по общему правилу, с момента (ИПК 3.2):

- а) *уплаты покупателем покупной цены*
- б) *с момента государственной регистрации перехода права собственности за покупателем*
- в) *с момента передачи недвижимого имущества*

7. Продавец по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства не может быть в судебном порядке понужден к (ИПК 2.2):

- а) *исполнению обязанности по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора*
- б) *возврату уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее*

в) к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем

8. Иванов (собственник земельного участка) решил разделить участок на два участка, однако денежных средств на такой раздел у него не было. Поэтому Иванов обратился к Петрову с предложением о заключении договора купли-продажи одного из образуемых земельных участков. Петров согласился на такое предложение, и между ними был заключен договор купли-продажи земельного участка. Может ли еще не образованный земельный участок выступать в качестве предмета договора купли-продажи будущего недвижимой вещи (ИПК 2.3)?

а) да, может, но только при условии должной идентификации земельного участка в качестве предмета договора

б) нет, не может, поскольку действующее законодательство не допускает такой возможности

9. Различие между договором купли-продажи будущего недвижимого имущества и договором строительного подряда проводится, прежде всего (ИПК 2.2):

а) по тому, в чьей собственности находится земельный участок, на котором возводится объект недвижимости

б) по предмету договора

в) по сторонам договора

10. Договор дарения недвижимого имущества является (ИПК 3.2):

а) безвозмездным, консенсуальным, односторонне-обязывающим

б) безвозмездным, реальным, односторонне-обязывающим

в) безвозмездным, реальным, двусторонне-обязывающим

11. Группа граждан Германии обратилась в мэрию г. Неймана Калининградской области (этот город находится на приграничной территории) с просьбой предоставить им в собственность земельные участки, находящиеся в ведении города. Решением администрации в удовлетворении их просьбы было отказано. Такое решение не устроило заявителей, и они обжаловали его в судебном порядке. Подлежат ли удовлетворению иски граждан Германии (ИПК 2.3)?

а) подлежат, поскольку нет оснований для отказа в предоставлении гражданам Германии земельных участков в собственность

б) не подлежат, поскольку в соответствии с земельным законодательством РФ иностранные граждане могут обладать земельными участками, расположенными на приграничных территориях, только на праве аренды

12. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество по своей отраслевой принадлежности является (ИПК 3.3):

а) гражданско-правовым институтом

б) административно-правовым институтом

в) комплексным межотраслевым институтом

13. Признание права (или обременения) отсутствующим является по своей природе (ИПК 3.3):

а) иском о признании права

б) негаторным иском

в) самостоятельным способом защиты вещных прав

14. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимость удостоверяются (ИПК 2.2):

- а) кадастровым паспортом
- б) свидетельством о государственной регистрации
- в) *выпиской из ЕГРН*

15. Техническая ошибка – это (ИПК 2.1):

а) *описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН*

б) воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия

16. Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения об отказе в постановке на кадастровый учет навеса для ожидания транспорта, указывая на то, что ему был предоставлен земельный участок именно для возведения спорного объекта, имеющего прочную связь с землей, а демонтаж его без ущерба назначению невозможен. Правомерен ли отказ органа кадастрового учёта в постановке навеса на кадастровый учет (ИПК 2.1)?

- а) Не правомерен. Навес является недвижимой вещью
- б) *Правомерен. Навес не является недвижимой вещью*

17. Постановлением главы Томского сельсовета от 5 апреля 1995 года № 9 Иванову для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства предоставлен земельный участок площадью 2040 кв. м в <...> Малининского района Томской области, о чем Малининским районным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству зарегистрировано право и выдано свидетельство праве собственности на землю от 7 мая 1995 года.

Иванов обратился в Управление Росреестра по Томской области с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости. Решением от 16 января 2018 года Иванову отказано в государственной регистрации права, поскольку в архивах правоустанавливающих документов на земельные участки Комитета по земельным ресурсам Малининского района, журнала выданных свидетельств, сведений о предоставлении земельного участка на имя Иванова отсутствуют.

Правомерен ли отказ Управления Росреестра во внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН (ИПК 2.3)?

а) *не правомерен. При наличии у административного истца подлинника свидетельства о праве собственности на землю, отсутствие документов в архивах не может служить основанием для отказа в регистрации внесения сведений о ранее учтенном объекте*

б) правомерен. В архивах должны храниться правоустанавливающие документы. При их отсутствии регистрирующий орган может отказать в регистрации внесения сведений о ранее учтенном объекте

18. К недвижимым вещам относятся (ИПК 3.2):

а) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения

в) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

19. Какими признаками обладает недвижимое имущество «в силу природы» (ИПК 3.3):

а) наличие индивидуальных отличительных признаков, стационарность, постоянство местонахождения относительно системы координат

б) самостоятельное функциональное назначение, прочная связь с земельным участком и невозможность перемещения объекта без изменения своего назначения, индивидуальная (пространственная определенность)

в) прочная связь с землей, пространственная индивидуальность, неупотребляемость

20. С какого момента недвижимое имущество «в силу природы» приобретает статус «недвижимого имущества» (ИПК 3.3):

а) с момента постановки на кадастровый учет

б) с момента государственной регистрации права на такое имущество

в) недвижимое имущество является таковым в силу своих природных свойств

21. Процедура образования земельного участка включает в себя следующие этапы (ИПК 2.2):

а) подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, межевание и постановку на кадастровый учет

б) межевание и постановку на кадастровый учет

в) межевание, постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права на земельный участок

22. Искусственный земельный участок относится к (ИПК 3.3):

а) недвижимости «в силу природы»

б) недвижимости «в силу закона»

в) «квази-природным объектам»

23. Отличительными особенностями зданий и сооружений как объектов недвижимости (их отличия от объектов незавершенного строительства и самовольной постройки) являются (ИПК 2.2):

а) правомерность возведения и пригодность для эксплуатации по назначению

б) особое функциональное назначение

в) правомерность возведения

24. Объект незавершенного строительства – это (ИПК 2.2):

а) объект капитального строительства, который не введен в эксплуатацию, нет разрешения на ввод в эксплуатацию

б) объект капитального строительства, который еще не принят на кадастровый учет

в) строящийся объект, в отношении которого полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы

25. Предприятие и единый недвижимый комплекс (ЕНК) различаются между собой тем, что (ИПК 2.2):

а) в состав ЕНК в отличие от предприятия не входят имущественные права и обязанности

б) предприятие в отличие от ЕНК является единой неделимой вещью

в) ЕНК в отличие от предприятия может отчуждаться по частям

Задачи с ответами по дисциплине «Правовой режим недвижимого имущества»

Задача 1

Между Нурбековым (Продавец) и Алексеевым (Покупатель) был заключен договор продажи жилого дома, а также подписан передаточный акт, подтверждающий факт передачи жилого дома продавцом покупателю. Стороны договора условились, что через три дня они обратятся с заявлениями в Управление Росреестра для государственной регистрации перехода права собственности. Отмечая сделку, граждане устроили вечеринку в доме, который являлся объектом продажи, во время которой вспыхнул пожар, который Нурбеков и Алексеев не смогли погасить своими силами, к моменту приезда пожарной команды дом уже сгорел. Продавец тем не менее потребовал уплаты покупной цены, а поскольку покупатель отказался платить добровольно, обратился в суд с иском.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Ответ: иск подлежит удовлетворению.

Согласно ч. 1 ст. 459 ГК РФ если иное не предусмотрено договором купли-продажи, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю.

В соответствии с ч. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что риск случайной гибели (повреждения) имущества перешел с продавца (Нурбекова) на покупателя (Алексеева) в момент передачи жилого дома, что было подтверждено подписанным сторонами договора передаточным актом. В связи с чем покупатель (Нурбеков) обязан оплатить покупную цену жилого дома продавцу (Алексееву).

Задача 2

По договору купли-продажи ООО «Ромашка» продало АО «Бабочка» здание склада. Покупатель передал продавцу необходимую денежную сумму, а продавец передал здание склада покупателю по акту приемки-передачи. До государственной регистрации перехода права собственности на склад ООО «Ромашка» заключило новый договор купли-продажи, по которому то же самое здание склада было продано ООО «Пчела», право собственности которого было зарегистрировано в установленном порядке. АО «Бабочка» обратилось в суд с иском о признании права собственности на здание за ним.

Подлежит ли иск АО «Бабочка» удовлетворению?

Ответ: иск не подлежит удовлетворению. Кроме этого, АО «Бабочка» выбрало ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

В соответствии с п. 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «"О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"» если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права

собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

Задача 3

По договору продажи недвижимости от 12.10.22 АО «Созвездие» (Продавец) продало ООО «Прогресс» (Покупатель) административное здание. Покупатель платежным поручением перечислил на счет Продавца сумму покупной цены. Государственная регистрация перехода права собственности была отложена на 30.11.22 года, а уже 16.10.22 года, несмотря на заключенный договор, АО «Спектр» заключает новый договор купли-продажи, по которому то же здание было передано ООО «Прометей». Оба покупателя обратились с заявлениями в Управление Росреестра о государственной регистрации перехода права собственности. Государственный регистратор отказал в регистрации, мотивируя отказ тем, что имеются два самостоятельных основания приобретения одного и того же объекта недвижимости разными лицами и регистрацию можно осуществить только в отношении одного из них. АО и ООО обратились с исками в суд о государственной регистрации перехода права собственности.

Чей иск будет удовлетворен?

Ответ: будет удовлетворён иск ООО «Прометей».

В соответствии с п. 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «"О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"» если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к статье 398 ГК РФ. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом.

Задача 4

Иванов (собственник земельного участка) решил разделить участок на два участка, однако денежных средств на такой раздел у него не было. Поэтому Иванов обратился к Петрову с предложением о заключении договора купли-продажи одного из образуемых земельных участков. Петров согласился на такое предложение, и между ними был заключен договор купли-продажи земельного участка.

Может ли еще не образованный земельный участок выступать в качестве предмета договора купли-продажи?

Ответ: может. Действующее законодательство допускает заключение договора купли-продажи в отношении еще не образованного земельного участка.

В соответствии с ч. 2 ст. 455 ГК РФ договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

Согласно п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем"» судам необходимо исходить из того, что разъяснения, содержащиеся в настоящем Постановлении, подлежат применению также в случаях, когда предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, заключенного между юридическими лицами и (или) гражданами, является земельный участок, который на момент заключения договора еще не образован в порядке, установленном федеральным законом (глава I.1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Задача 5

Между Соколовым (даритель) и Кашеутовой (одаряемая) заключен договор дарения трехкомнатной квартиры, принадлежащей Соколову на праве собственности. Согласно условиям этого договора Соколов вправе отменить договор дарения, если он переживет одаряемого, а квартира возвращается в его собственность, если она сохранилась в натуре к моменту отмены договора дарения.

Допускает ли действующее законодательство заключение договора дарения на таких условиях?

Ответ: да, допускает. Согласно ч. 4 ст. 578 ГК РФ в договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

Задача 6

19.03.2018 ИП Казанков (арендатор) и ООО «Промпроект» (арендодатель) заключили договор аренды здания, который был 20.03.2019 возобновлен на неопределенный срок. 06.06.2019 ООО «Промпроект» продает здание в собственность АО «Ивестстрой», право собственности за которым на здание было зарегистрировано в установленном порядке. АО «Ивестстрой», полагая, что поскольку возобновленный на неопределенный срок договор аренды между ИП Казанковым и предыдущим собственником не был зарегистрирован, то он является незаключенным. В этой связи АО обратилось в арбитражный суд с иском об освобождении здания ИП Казанковым, его занимающим, т.к. данное лицо, по мнению АО, без законных оснований владеет и пользуется указанным зданием.

Полежит ли иск удовлетворению?

Ответ: иск не подлежит удовлетворению.

Согласно ч. 2 ст. 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный только на срок не менее одного года.

В соответствии с ч. 1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что договор аренды, возобновленный по условиям задачи на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации, соответственно, является заключенным. За ИП Казанковым сохраняется право аренды здания, несмотря на смену собственника такого здания.

Задача 7

Уполномоченный орган (арендодатель) и учреждение (арендатор) заключили договор аренды здания, находящегося в муниципальной собственности. Через некоторое время Управление обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с учреждения неосновательного обогащения, составляющего плату за пользование земельным участком, на котором расположено указанное здание.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении искового требования отказано. Суд исходил из того, что условиями договора не предусмотрено внесение арендодателю иных, кроме арендной платы, платежей за пользование имуществом и не указано, что плату за пользование земельным участком следует вносить отдельно от арендной платы за пользование зданием.

Обосновано ли решение суда?

Ответ: нет, не обосновано. В соответствии с ч. 2 ст. 654 ГК РФ, если иное не установлено законом или договором, предусмотренная договором аренды здания (сооружения, помещения) арендная плата включает в себя также плату за пользование земельным участком, на котором расположена недвижимость, переданная в аренду.

Задача 8

В 2018 году на торгах Департаментом г. Томска некоммерческому партнерству сроком на три года предоставлен в аренду земельный участок для строительства многопрофильного спортивно-оздоровительного комплекса. В 2021 Департамент отказал некоммерческому партнерству в заключении договора на новый срок со ссылкой на то, что согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах. Партнерство обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании данного отказа незаконным.

Подлежит ли иск удовлетворению?

Ответ: нет, не подлежит.

В соответствии с ч. 3 ст. 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях: 1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов; 2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства для собственных нужд.

Как видно, некоммерческое партнёрство не относится к числу арендаторов, обладающих преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов. В связи с этим Департамент обоснованно отказал партнерству в заключении договора аренды.

Задача 9

Группа граждан Германии обратилась в мэрию г. Неймана Калининградской области (этот город находится на приграничной территории) с просьбой предоставить им в собственность земельные участки, находящиеся в ведении города. Решением администрации в удовлетворении их просьбы было отказано. Такое решение не устроило заявителей, изъявивших желание стать собственниками земельных участков, и они обжаловали его в судебном порядке.

Подлежат ли удовлетворению иски граждан Германии?

Ответ: нет, не подлежат.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Задача 10

В процессе приватизации государственное предприятие реорганизовано и создано три акционерных общества: АО "Авангард", АО "Новатор", АО "Нева". Административное здание, ранее используемое государственным предприятием,

передано в общую долевую собственность в равных долях, каждому по ¼ доли, созданным в процессе приватизации акционерным обществам. Оставшиеся помещения, составляющие 1/4 здания, занимает государственное учреждение СЭС.

На каком праве могут использовать земельный участок АО "Авангард", АО "Новатор", АО "Нева" и государственное учреждение СЭС?

Ответ: на праве аренды. В соответствии с п. 3 ст. 39.20 ЗК РФ, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Информация о разработчиках

Имекова Мария Павловна, к.ю.н., доцент кафедры гражданского права ЮИ ТГУ.