**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**

**Орский гуманитарно-технологический институт (филиал)**

**федерального государственного бюджетного образовательного учреждения**

**высшего образования «Оренбургский государственный университет»**

**(Орский гуманитарно-технологический институт (филиал) ОГУ)**

Кафедра менеджмента

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

**ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

 *«Б1.Д.В.7 Сделки с недвижимостью»*

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

*40.03.01 Юриспруденция*

(код и наименование направления подготовки)

*Гражданско-правовой*

 (наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация

*Бакалавр*

Форма обучения

*Очная, очно-заочная*

 Орск, 2021



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

| Код и наименование формируемых компетенций | Код и наименование индикатора достижения компетенции | Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций | Типы контроля | Виды оценочных средств по уровню сложности/шифр раздела в данном документе |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ПК\*-6 Способен осуществлять деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости | ПК\*-6-В-1 Осуществляет деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, а так же не относящихся к жилой недвижимости, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым и не относящихся к жилым территориальным зонамПК\*-6-В-2 Реализует деятельность при оказании услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала | **Знать:** основные понятия и нормы гражданского и жилищного права | Тестирование по лекционному материалу (ФТЗ обязателен по всем дисциплинам при реализации ОП уровня бакалавриата).Устное индивидуальное собеседование – опрос.  | Блок A – задания репродуктивного уровня |
| **Уметь:** применять правовые нормы в осуществлении деятельности в сфере гражданского и жилищного права | Выполнение и защита реферата.Устное индивидуальное собеседование – защита реферата.  | Блок B – задания реконструктивного уровня |
| **Владеть:** навыками оказания услуг в процессе реализации объектов недвижимости | Выполнение индивидуального творческого задания. | Блок C – задания творческого, практико-ориентированного и/или исследовательского уровня |
| ПК\*-7 Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением) | ПК\*-7-В-1 Обеспечивает организацию услуг по реализации вещных прав и прав требования на недвижимость и контроль деятельности работников в агентстве недвижимости или в структурном подразделении | **Знать:** особенности профессиональной деятельности в сфере недвижимости**Уметь:** применять нормы права в деятельности, связанной с реализацией объектов недвижимости**Владеть:** способностью организации услуг в сфере недвижимости | Тестирование по лекционному материалу (ФТЗ обязателен по всем дисциплинам при реализации ОП уровня бакалавриата).Устное индивидуальное собеседование – защита реферата. Выполнение индивидуального творческого задания | Блок A – задания репродуктивного уровня Блок B – задания реконструктивного уровняБлок C – задания творческого, практико-ориентированного и/или исследовательского уровня |

**Раздел 2 - Оценочные средства**

**Блок А - Оценочные средства для диагностирования сформированности уровня компетенций – «знать»**

**А.0****Тестовые задания**

Время выполнения теста – не более 40 минут. Выберите правильные ответы.

1. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(с момента такой регистрации)**.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку:

а) приобретает на нее право собственности

б) не приобретает на нее права собственности ни при каких условиях

в) приобретает на нее право собственности при выкупе

**г) приобретает на нее право собственности в случаях, предусмотренных ч.**

**3 ст. 222 ГК РФ**

3. Собственник вправе продать свою долю в праве собственности на недвижимое имущество после извещения в установленной законом форме остальных участников:

а) по истечении 5 дней;

б) по истечении 10 дней;

**в) по истечении месяца;**

г) по истечении года.

4.  При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке:

а) расторжения договора;

б) признания сделки недействительной;

**в) перевода на него прав и обязанностей покупателя;**

г) признания права собственности.

5. Раздел или выдел доли из совместной собственности невозможен:

**а) без предварительного определения доли каждого участника;**

б) в любом случае;

в) без решения суда;

г) без заключения дополнительного соглашения.

6. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд

а) безвозмездно;

**б) путем выкупа;**

в) путем обращения взыскания;

г) в судебном порядке.

7. В соответствии с законодательством РФ к недвижимости относятся: (выбрать несколько правильных ответов):

**а) земельные участки;**

б) деньги;

в) ценные бумаги;

**г) здания;**

**д) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда.**

8. Какие правомочия принадлежат собственнику недвижимости?

а) владения и залога;

б) реконструкции;

**в) владения, пользования и распоряжения;**

г) зависит от конкретного вида недвижимости.

9. Какое из перечисленных оснований прекращения права собственности на недвижимость относят к возмездным?

**а) реквизиция;**

б) конфискация;

в) отказ от права собственности;

г) уничтожение имущества.

10. 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;

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

в) одобрение сделки общим собранием акционеров большинством в 2/3 голосов акционеров общества;

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

11. Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся: (выбрать несколько правильных ответов)

**а) в аварийном состоянии;**

б) в многоквартирных домах;

в) в коммунальных квартирах;

**г) в общежитиях;**

**д) в домах закрытых военных городков.**

12. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(пяти лет)**.

13. Распоряжение недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется:

а) по решению суда;

б) по решению государственных органов;

**в) по соглашению всех ее участников;**

г) каждым участником самостоятельно.

14. При совершении сделок в процессе приватизации приоритет имеют:

а) общие положения ГК о порядке приобретения и прекращения права

собственности;

**б) нормы законов о приватизации;**

в) нормы жилищного права;

г) нормы земельного права.

15. Сделки с недвижимостью осуществляются в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ форме. **(письменной)**.

16. К видам общей собственности относится:

**а) долевая и совместная;**

б) собственность юридического лица, созданного на средства нескольких лиц;

в) собственность супругов;

г) собственность наследников.

17. Участник долевой собственности при невозможности предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерно его доле вправе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(требовать соответствующей компенсации)**.

18. Установите соответствие между способами приобретения права собственности на недвижимость и их конкретными проявлениями: к каждой позиции, данной в первом столбце, подберите соответствующую позицию из второго столбца:

а) наследование;

б) сделки об отчуждении имущества;

в) приобретательная давность;

г) приватизация;

д) приобретение права собственности на самовольную постройку.

1) первоначальный способ приобретения права собственности;

2) производный способ приобретения права собственности.

**Правильный ответ: А – 2; Б – 2; В – 1; Г – 2; Д – 1.**

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

а) возбуждения уголовного дела;

**б) требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами;**

в) выплаты стоимости недвижимого имущества в двойном размере;

г) признания сделки ничтожной.

20. Доверительным управляющим по договору доверительного управления недвижимости могут быть: (выбрать несколько правильных ответов)

а) органы государственной власти;

**б) коммерческая организация, за исключением унитарных предприятий;**

**в) индивидуальный предприниматель;**

г) органы местного самоуправления;

д) любое лицо.

21. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости:

а) применяется цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за

аналогичное имущество;

**б) договор считается незаключенным;**

в) договор недействителен;

г) применяется кадастровая стоимость объекта недвижимости.

22. Какой главный квалифицирующий признак договора дарения недвижимого

имущества?

а) возмездность;

б) добровольность;

**в) безвозмездность;**

г) обязательность.

23. В каких случаях при сделке купли-продажи недвижимого имущества требуется

нотариальное согласие супруга?

а) всегда;

б) не требуется никогда;

в) если имущество приобретено до заключения брака;

**г) если недвижимое имущество находится в совместной собственности супругов.**

24. Какие условия договора купли- продажи недвижимого имущества являются

существенными?

**а) предмет договора и цена;**

б) предмет договора, цена договора, перечень лиц, сохраняющих в соответствии с

законом право пользования помещением после его приобретения покупателем, с

указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением;

в) только цена объекта недвижимого имущества;

г) только предмет договора.

25. В каком из ниже перечисленных случаях запрещается дарение недвижимого

имущества? (выбрать несколько правильных ответов)

а) дарение недвижимого имущества между совершеннолетними дееспособными

гражданами РФ;

б) дарение недвижимого имущества между гражданами РФ, состоящих в родственных отношениях;

**в) дарение недвижимого имущества в отношениях между коммерческими организациями;**

**г) дарение недвижимого имущества от имени недееспособных граждан;**

**д) дарение недвижимого имущества от имени малолетних.**

26. При приватизации передача жилых помещений осуществляется бесплатно?

**а) да;**

б) нет;

в) в некоторых случаях;

г) с отсрочкой платежа.

27. При обременении земельного участка сервитутом собственник лишается прав

владения, пользования и распоряжения этим участком?

а) да;

**б) нет;**

в) остается только право владения;

г) остается только право пользования.

28. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(государственный кадастровый учет)**.

29. Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в течение:

а) одного месяца со дня подачи документов;

**б) двух месяцев со дня подачи документов;**

в) трех месяцев со дня подачи документов;

г) шести месяцев со дня подачи документов.

30. Кем осуществляется передача жилых помещений в собственность в порядке

приватизации? (выбрать несколько правильных ответов)

а) нотариусом;

**б) органами государственной власти;**

**в) органами местного самоуправления;**

г) прокурором

**д) предприятием.**

**А.1 Вопросы для устного собеседования при проведении текущей аттестации**

1. Как определяется понятие «недвижимое имущество» в современном российском праве?

*Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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.*

*К недвижимым вещам относятся также подлежащие*[*государственной регистрации*](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bdea2bfcf4/)*воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и*[*иное*](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bdea2bfcf4/)*имущество.*

*К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений*[*(машино-места)*](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bdea2bfcf4/)*, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете*[*порядке*](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452774/f6fe316584e24017e857963f7bbf028432485f08/#dst101004)*.*

2. Назовите существующие виды сделок с недвижимым имуществом.

*Основные виды сделок с недвижимостью: аренда, залог, наследование, дарение, купля-продажа, доверительное управление, постоянное пользование, полное хозяйственное ведение, страхование, лизинг, субаренда, взнос в акционерное общество, приватизация.*

***Аренда*** *— это право пользоваться чужой недвижимостью на определенных условиях. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору (нанимателю) недвижимое имущество за плату во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки, обособленные природные объекты, предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.*

*Одним из видов финансовой аренды является* ***лизинг****. По договору лизинга арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущест­ва осуществляется арендодателем.*

***Залог (ипотека)*** *недвижимости предназначен для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю). Другими словами, ипотека — это кредит, полученный под залог недвижимости*

***Ипотекой*** *признается залог предприятия, строения, зда­ния, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им. Ипотека обеспечивает обязательство, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения обязательств залогодателем получить удовлетворение за счет заложенной недвижимо­сти. Имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении залогодателя, т. е. должника. Договор об ипотеке заключается в виде закладной.*

***Наследование****. Законодательством предусмотрено, что в случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследст­ву к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.*

***Дарение*** *есть безвозмездная передача имущества в собственность. В целях предупреждения растраты под видом дарения чужого имущества и других имущественных злоупотреблений установлены запреты и ограничения на дарение государственного и муниципального имущества, дарение между коммерческими организациями, дарение имущества несовершеннолетних, дарение государственным служащим, работникам лечебных и воспитательных учреждений. Установлены специальные правила, допускающие отмену дарения, в том числе ввиду обхода законодательства о банкротстве.*

*В качестве специального вида дарения действуют случаи пожертвований в общеполезных целях. Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанной жертвователем целью является основанием для отмены дарения.*

***Мена****. В соответствии с договором мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Отношения по возмездному отчуждению товаров путем их натурального обмена традиционно регулируются правилами о купле-продаже, так как по существу мены каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен. Специфические вопросы мены: порядок возмещения разницы в це­нах обмениваемых товаров; обязанность сторон провести встречное исполнение при обмене.*

***Доверительное управление имуществом****. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного лица. Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него доверительному управляющему. Этим подчеркивается, что российская правовая система не включает в себя такой правовой институт, как довери­тельная собственность (траст).*

***Безвозмездное пользование имуществом****. Современное законодательство сняло все ограничения по безвозмездному пользованию имуществом. Имеется широкая возможность заключать договора безвозмездного пользования имуществом, согласно которым ссудодатель обязуется передать или передает вещь в безвозмездное времен­ное пользование ссудополучателю, который обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она была получена, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором.*

***Страхование****. Страхование имущества производится на случай его утраты (гибели), недостачи или повреждения. В соответствии с договором имущественного страхования одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (стра­хового случая) возместить страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе.*

*Обязательным условием имущественного страхования является наличие у лица, в пользу которого заключен договор, интереса в сохранении застрахованного имущества. При отсутствии этого условия договор недействителен.*

***Купля-продажа*** *— это такая сделка, в которой прода­вец обязуется передать товар в собственность покупате­ля, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную цену. Законодательство выделяет правила, предусматривающие особенности договора про­дажи недвижимости.*

3. Определите особенности правового регулирования договора купли-продажи недвижимости.

*В соответствии со ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор купли-продажи недвижимого имущества заключается только в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение письменной формы договора купли-продажи недвижимого имущества влечет его недействительность.*

*К числу существенных условий договора купли-продажи недвижимого имущества относятся условия о предмете договора и о цене продаваемой недвижимости. В договоре купли-продажи недвижимого имущества должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче по договору в собственность покупателя. В договоре должны содержаться сведения, определяющие расположение указанного объекта недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.*

*В соответствии со ст. 555 ГК РФ, при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже считается незаключенным.*

*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. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество (ст. 556 ГК РФ).*

*Следует обратить внимание, что в соответствии со ст. 552 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости, покупателю, одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость, передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.*

*Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрено, что отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка либо соответствующий участок изъят из оборота (ст. 35 ЗК РФ).*

*Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.*

*Дополнительные требования, направленные на защиту проживающих в жилых помещениях граждан, сформулированы в ст. 558 ГК РФ. В частности, существенным условием договора продажи жилого дома (его части) или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, признается перечень таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор считается незаключенным.*

*Также законом регулируются правоотношения, возникающие с несовершеннолетними собственниками недвижимого имущества. Так, в силу ст. 37 ГК РФ, опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.*

*Еще одно условие, применимое к договорам купли-продажи недвижимости, установлено ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации. Так, согласно положениям указанной статьи, для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.*

*Необходимо отметить, что договор купли-продажи недвижимости согласно общим правилам, установленным ст.ст. 425, 433 ГК РФ, вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем.*

*В соответствии со ст. 551 ГК РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.*

4. Назовите особенности и существенные условия договора аренды недвижимого имущества.

*По договору аренды недвижимого имущества арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или только во временное пользование арендатору имущество, признаваемое недвижимым действующим законодательством. Таким образом, что сторонами по договору аренды недвижимости выступают:*

 *— арендатор (тот, кто приобретает недвижимость во временное владение и пользование);*

 *— и арендодатель (тот, кто передает недвижимость во временное владение и пользование).*

*Ими могут быть:*

*— дееспособные физические лица (лица, достигшие восемнадцатилетнего возраста, или приобретшие полную дееспособность до достижения восемнадцати лет по основаниям, предусмотренным законом);*

*— организации (с учетом требований, предусмотренных законом);*

*— публично-правовые образования (РФ, ее субъекты и муниципальные образования). Гражданское законодательство в качестве обязательного условия признания юридической силы договора выделяет достижение согласия сторон по всем существенным условиям договора. К* ***существенным условиям договора аренды*** *по общему правилу относится условие об объекте аренды, которое считается согласованным, если договор позволяет определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в пользование (владение и пользование), а также иные условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.*

*Так, согласно ГК РФ, существенными условиями являются: условие о предмете договора, иные условия, прямо предусмотренные законом в качестве таковых, а также иные условия, отдельно определенные сторонами в качестве таковых. Существенными условиями анализируемого вида договора являются:*

 *— Предмет (то есть передача недвижимости во временное владение и пользование либо только во временное пользование).*

 *— Размер арендной платы.*

*Согласно ч. 1 ст. 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы, при отсутствии согласованного условия о ее размере договор считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные*[*пунктом 3 статьи 424*](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452991/3f4368f181f833a15c0636db51cee2d81274ede9/#dst102008)*ГК РФ, не применяются.*

5. В чем состоит сущность и значение ипотеки?

*Ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, заключающийся в праве кредитора получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества.*

*Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ, по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным*[*законом*](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/d836e1193354d4edf46e84d116702bb4b87b0c2e/)*.*

*Предметом ипотеки могут быть индивидуальные и многоквартирные жилые дома, квартиры, земельные участки, здания, сооружения и иное недвижимое имущество.*

*Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества. Ипотечное жилищное кредитование граждан имеет ряд отличительных черт:*

*1) Кредиты носят целевой характер и предоставляются гражданам на цели приобретения жилья или строительства индивидуального жилья;*

*2) Обеспечением кредита, как правило, является жилье, приобретаемое с помощью кредита, или (в случае строительства индивидуального дома) залог земельного участка. На срок кредита недвижимость находится в залоге, и в случае дефолта заемщика кредитор может покрыть свои потери путем обращения взыскания на предмет залога;*

*3) Срок погашения кредита (кредитный период) достаточно длителен;*

*4) Обычно в течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, так что к концу кредитного периода основной долг полностью погашается.*

*5) Сумма кредита составляет обычно не более 60-70% оценочной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога;*

*6) Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика.*

*Одно из основных условий предоставления ипотечного кредита – необходимость внесения заемщиком первоначального взноса на оплату части жилья за счет собственных средств в сумме, как правило, не меньшей 30% его стоимости. Величина первоначального взноса имеет существенное значение.*

6. С какого момента сделка с недвижимостью считается заключённой, с какого момента происходит переход права собственности на объект недвижимости?

*Договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента подписания единого письменного документа обеими сторонами. Согласно статье 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение такой формы влечет недействительность (ничтожность) данной сделки. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (статья 551 ГК РФ).*

*Право собственности на недвижимое имущество переходит добросовестному с момента государственной регистрации, а именно с момента внесения соответствующей записи в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).*

7. Какие виды страховых рисков применяются при страховании недвижимого имущества?

*Страховые риски. Например:*

*- пожар;*

*- взрыв бытового газа;*

*- стихийные бедствия (явления природного характера);*

*- затопление водой из инженерных коммуникаций;*

*- действия третьих лиц (поджог, кража, хулиганство и другие), в результате которых повреждено жилье, коммерческие помещения.*

8. Охарактеризуйте правовую природу счета эскроу?

*Согласно ст. 926.1 ГК РФ:*

*1. По договору условного депонирования (эскроу) депонент обязуется передать на депонирование эскроу-агенту имущество в целях исполнения обязательства депонента по его передаче другому лицу, в пользу которого осуществляется депонирование имущества (бенефициару), а эскроу-агент обязуется обеспечить сохранность этого имущества и передать его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований.*

*Договор эскроу заключается между депонентом, бенефициаром и эскроу-агентом и должен предусматривать срок депонирования имущества. Срок действия договора эскроу не может превышать пять лет. Договор эскроу, заключенный на больший срок или без указания срока, считается заключенным на пять лет.*

*Договор эскроу подлежит нотариальному удостоверению, за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг.*

*2. При возникновении указанных в договоре эскроу оснований для передачи имущества бенефициару (в том числе при совершении бенефициаром или третьим лицом предусмотренных договором действий либо наступлении установленных договором срока или события) эскроу-агент обязан передать депонированное имущество бенефициару в соответствии с условиями договора эскроу. Если указанные в договоре эскроу основания передачи имущества бенефициару в течение срока действия договора эскроу не возникают, эскроу-агент обязан вернуть полученное имущество депоненту.*

*3. Объектом депонирования могут быть движимые вещи (включая наличные деньги, документарные ценные бумаги и документы), безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги.*

*4. После передачи объекта депонирования эскроу-агенту и в течение всего периода действия договора эскроу депонент не вправе распоряжаться данным имуществом, если иное не предусмотрено договором.*

*5. Обязательство депонента по передаче бенефициару имущества считается исполненным с момента передачи этого имущества эскроу-агенту.*

*6. Сторонами может быть заключен договор, на основании которого у эскроу-агента должно быть депонировано имущество, подлежащее передаче сторонами двустороннего договора друг другу (взаимное эскроу).*

9. Назовите особенности купли-продажи земельных участков.

*Согласно ст. 37 Земельного кодекса РФ:*

*1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие*[*государственный кадастровый учет*](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452764/921dde6cb45a0c0bddc3a34adccf24bca2136711/#dst101101)*. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.*

*2. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:*

*устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;*

*ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;*

*ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.*

*Указанные требования применяются также к*[*договору мены*](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_449455/ee80beaf127aa567ad1b523c57693d509137f90e/#dst100500)*.*

*3. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.*

10. Перечислите основные принципы и условия приватизации жилых помещений.

*Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 11.06.2021) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".*

*- Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз;*

*- Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.*

*- Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;*

*- Органы государственной власти или органы местного самоуправления, предприятия, учреждения вправе выкупать у граждан с их согласия жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, с целью более рационального их перераспределения;*

*- При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.*

**Рекомендации по оцениванию устных ответов студентов:**

С целью контроля и подготовки студентов к изучению новой темы вначале каждой практического занятия преподавателем проводится индивидуальный или фронтальный устный опрос по выполненным заданиям предыдущей темы.

Критерии оценки:

– правильность ответа по содержанию задания (учитывается количество и характер ошибок при ответе);

– полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);

– сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);

– логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);

– рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи (учитывается умение использовать наиболее прогрессивные и эффективные способы достижения цели);

– своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе (учитывается грамотно и с пользой применять наглядность и демонстрационный опыт при устном ответе);

– использование дополнительного материала (обязательное условие);

– рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутость выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей студентов).

**Оценка «отлично»** ставится, если студент: 1) полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса; 2) обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные; 3) излагает материал последовательно и правильно.

**Оценка «хорошо»** ставится, если студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «5», но допускает 1-2 ошибки, которые сам же исправляет.

**Оценка «удовлетворительно»** ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данного вопроса, но: 1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; 3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.

**Оценка «неудовлетворительно»**  ставится, если студент обнаруживает незнание ответа на соответствующий вопрос, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Оценка «2» отмечает такие недостатки в подготовке студента, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

**Блок В - Оценочные средства для диагностирования сформированности уровня компетенций – «уметь»**

**В.0 Темы рефератов**

1. Основные классификации недвижимого имущества.

2. Источники правового регулирования права недвижимости.

на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Договор купли-продажи недвижимости в современном российском праве.

4. Система норм, регулирующих аренду недвижимого имущества.

5. Общая характеристика договора аренды зданий и сооружений.

6. Сделки с предприятиями как имущественными комплексами.

7. Доверительное управление недвижимостью.

8. Ипотека (залог недвижимости).

9. Договор долевого участия в строительстве.

10. Договор дарения жилого помещения.

11. Договор мены жилыми помещениями.

12. Вопросы недвижимости в практике Верховного Суда Российской Федерации.

13. Земельный участок как объект недвижимого имущества

14. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

15. Сделки с объектами незавершенного строительства

**Требования к структуре, оформлению и критерии оценки реферата**

**Структура реферата**

1)     Реферат должен быть структурирован (по главам, разделам, параграфам). В зависимости от тематики реферата к нему могут быть оформлены приложения, содержащие документы, иллюстрации, таблицы, схемы и т.д.

2)     Реферат должен иметь следующую структуру:

-         титульный лист;

-         оглавление с указанием глав, параграфов, страниц;

-         введение;

-         основная часть (разбитая на главы и параграфы);

-         заключение;

-         список реферируемой литературы;

-         приложения (если есть).

3)     Общий объем реферата должен составлять 10-15 страниц машинописного текста: введение – 1-2 страницы, основная часть – 10-12 страниц, заключение – 1-2 страницы.

4)     Тема реферата (если выбирается студентом самостоятельно) должна соответствовать критериям:

-         грамотность с литературной точки зрения;

-         четкость рамок исследуемой проблемы (недопустима как излишняя широта, так и узкая ограниченность);

-         сочетание ёмкости и лаконичности формулировок;

-         адекватность уровню студенческой учебно-исследовательской работы (недопустима как чрезмерная упрощенность, так и излишняя наукообразность, а также использование спорной с научной точки зрения терминологии).

5)     Вводная часть должна включать в себя:

-         обоснование актуальности темы реферата с позиции научной значимости (малая изученность вопроса, его спорность, дискуссионность и прочее), либо современной востребованности;

-         постановку целей и формирование задач, которые требуется решить для выполнения цели;

-         краткий обзор и анализ источников базы, изучения литературы и прочих источников информации (при этом ограничение их только учебной и справочной литературой недопустимо).

6)     Основная часть реферата структурируется по главам, параграфам, количество и название которых определяются автором и руководителем. Подбор её должен быть направлен на рассмотрение и раскрытие основных положений выбранной темы. Основная часть реферата, помимо исследованного из разных источников содержания, должна включать в себя собственное мнение студента и сформулированные выводы, опирающиеся на приведенные факты.

Обязательным являются ссылки на авторов, чьи позиции, мнения, информация использованы в реферате. Цитирование и ссылки не должны подменять позиции автора реферата. Излишняя высокопарность, злоупотребления терминологией, объемные отступления от темы, несоразмерная растянутость отдельных глав, разделов, параграфов рассматриваются в качестве недостатков основной части реферата.

7)     Заключительная часть реферата состоит из подведения итогов выполненной работы, краткого и четкого изложения выводов, анализа степени выполнения поставленных во введении задач, указывается, что нового лично для себя ученики вынесли из работы над рефератом.

8)     Список литературы к реферату оформляется в алфавитной последовательности, в него вносится весь перечень изученных студентом в процессе написания реферата монографий, статей, учебников, справочников, энциклопедий.

9)     После списка литературы могут быть помещены различные приложения (таблицы, графики, диаграммы, иллюстрации и пр.) Каждое приложение нумеруется и оформляется с нового листа.

**Оформление реферата**

Реферат должен быть представлен в сброшюрованном виде. Оформление реферата производится в соответствии с требованиями, предъявляемыми СТО 02069024.101–2015 РАБОТЫ СТУДЕНЧЕСКИЕ. Общие требования и правила оформления (утвержден 28.12.2015). <http://osu.ru/doc/385>

**Руководство и рецензирование реферата**

1)    Руководителем реферата является преподаватель, ведущий данную дисциплину.

2)    Деятельность руководителя включает в себя:

* предложения и (или) корректировку темы реферата;
* обсуждение содержания и плана реферата;
* рекомендации по подбору литературы;
* планирование и контроль за работой над рефератом;
* написание отзыва, содержащего анализ реферата и оценку исследовательских качеств обучающегося, проявленных в ходе выполнения работы.

**Критерии оценки реферата**

К общим критериям можно отнести:

* Соответствие реферата теме.
* Глубина и полнота раскрытия темы.
* Адекватность передачи первоисточника.
* Логичность, связность.
* Доказательность.
* Структурная упорядоченность (наличие введения, основной части, заключения, их оптимальное соотношение).
* Оформление (наличие плана, списка литературы, культура, цитирования, сноски и т.д.).
* Языковая правильность.

Частные критерии относятся к конкретным структурным частям реферата: введению, основной части, заключению.

1) Критерии оценки введения:

* Наличие обоснования выбора темы, её актуальности.
* Наличие сформулированных целей и задач работы.
* Наличие краткой характеристики первоисточников.

2)     Критерии оценки основной части:

* Структурирования материала по разделам, параграфам, абзацам.
* Наличие заголовка к частям текста и их удачность.
* Проблемность и разносторонность в изложении материала.
* Выделение в тексте основных понятий и терминов, их толкование.
* Наличие примеров, иллюстрирующих теоретические положения.

3)    Критерии оценки заключения:

* Наличие выводов по результатам анализа.
* Выражение своего мнения по проблеме.

**Процедура подготовки и защиты реферата**

Процедура защиты реферата состоит из этапов:

* выступление студента в течение 5-7 мин.
* ответы студента на вопросы преподавателя, поставленные в пределах темы реферата;

Оценка **«отлично»** ставится, если выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

Оценка **«хорошо»** – основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы.

Оценка **«удовлетворительно»** – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты студент затрудняется с формулировкой выводов.

Оценка **«неудовлетворительно»** – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы или реферат обучающимся не представлен.

**B.1 Практические задания**

1. 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?

2. Гражданин обратился в суд с заявлением о признании права собственности на бесхозяйную недвижимость по давности владения. Суд отказал в удовлетворении заявления, мотивируя решение тем, что предварительная постановка на учет этого имущества по заявлению органа местного самоуправления не производилась. Изложите Ваше мнение по существу решения суда. Каковы сроки приобретательной давности? Является ли необходимым условием для приобретения права частной собственности на объект недвижимости в силу приобретательной давности отказ судом в признании права муниципальной собственности?

3. Многоквартирный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции межведомственной комиссией. Органом местного самоуправления принято решение об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, для муниципальных нужд. Вправе ли орган местного самоуправления принять такое решение? Могут ли жильцы оспорить такое решение? Вправе ли они требовать предоставления им других жилых помещений?

4. В 2013 году гражданин И. приобрел здание лыжной базы. На земельный участок, на котором был объект невидимости, был заключен договор аренды сроком на 50 лет. В результате пожара в 2020-м году здание лыжной базы было уничтожено. Сохранилось ли право собственности на здание лыжной базы у гражданина И.? Сохранилось ли право аренды земельного участка у гражданина И.? Имеет ли право гражданин И. на приватизацию арендуемого земельного участка?

**Критерии оценки заданий реконструктивного уровня**

**Оценка «отлично»** ставится, если студент умеет анализировать и объяснять не только результат, но и процесс получения этого результата. Понимает структуру процесса добычи знаний, его организацию, последовательность этапов, связи между ними. Знание характеризуются системностью. Имеет практику рефлексии своей собственной умственной деятельности.

**Оценка «хорошо»** – самостоятельно воспроизводит знания с элементами их преобразования. Применяет знания в видоизмененной, но близкой к типовой ситуации, однако проявляет при этом некоторую неуверенность. Понимает структуру этих знаний, связи между их элементами. Выделяет элементы, "видит" объединяющую идею и целое, его знания имеют высокий уровень системности. Воспроизводит процесс добывания знаний, но без помощи извне не всегда справляется.

**Оценка «удовлетворительно»** – самостоятельно воспроизводит знания с элементами преобразования. Применяет их в видоизмененной, но близкой к типовой ситуации. Дает свою собственную интерпретацию материала (объяснение, краткое изложение). Умеет устанавливать причинно-следственные связи, осуществляет перенос действий. Нуждается в помощи преподавателя. Неспособен к рефлексии своей собственной умственной деятельности.

**Оценка «неудовлетворительно»** – самостоятельно воспроизводит знания с элементами преобразования. Применяет их в видоизмененной, но близкой к типовой ситуации. Не может дать свою собственную интерпретацию материала (объяснение, краткое изложение). Не умеет устанавливать причинно-следственные связи, не осуществляет перенос действий. Неспособен к рефлексии своей собственной умственной деятельности.

**Блок C**

**Задания творческого уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения**

**С.1 Индивидуальные творческие задания для текущей аттестации**

**Решите задачи, пользуясь следующим алгоритмом:**

1. Внимательно прочитайте условия задачи;

2. Обозначьте вопросы, на которые необходимо ответить;

3. Определить круг нормативных актов и материалов судебной практики, необходимых для решения задачи;

4. Подберите учебную литературу, способствующую получению правильному ответу на вопросы, поставленные в задаче;

5. Проведите постатейный анализ нормативных актов и материалов судебной практики;

6. В случае возникновения затруднений нужно использовать дополнительные источники: комментарии к закону, учебные пособия, научную и специальную литературу;

7. Дайте развернутый ответ со ссылками на нормативные акты.

**С.1 - Индивидуальные творческие задания**

Задача 1. Группа граждан с 1989 года самовольно заняла в пригородной зоне земельные участки, на которых занималась индивидуальным садоводством. В 2018 году администрация города потребовала освободить земельные участки, так как там планируется строительство коттеджей. Пользователи отказались освободить земельные участки, ссылаясь на то, что почти 30 лет никаких претензий к ним не предъявлялось, земли были бросовые, и они вложили в их улучшение значительные средства, построили домики и имеют право на эти земельные участки. Как должен быть разрешен спор? Могут ли граждане в сложившейся ситуации оформить права на указанные земли? Что бы вы порекомендовали гражданам?

Задача 2. Акционерное общество «Рассвет» арендовало у жилищно-строительного кооператива (ЖСК) подвальное помещение для размещения торгового склада. Через месяц из-за неисправностей канализационных труб, находившихся в подвале, оно оказалось залитым, и арендатору был причинен материальный ущерб в сумме I млн руб. Акционерное общество обратилось к ЖСК с требованием о возмещении ущерба. Арендодатель отказался удовлетворить это требование, ссылаясь на то, что подвальное помещение находилось во владении и пользовании арендатора и ЖСК не мог знать о неисправностях канализационных труб. Как следует решить спор?

Задача 3. Пользователи двух соседних земельных участков их приватизировали, после чего собственник одного участка запретил соседу проезд и проход по своей территории. В свою очередь тот закрыл доступ к колодцу, которым до приватизации они пользовались сообща. Свои действия они объяснили тем, что став собственниками земельных участков, они вправе не допускать к ним кого бы то ни было. Как разрешить возникший спор? Дайте понятие сервитута и порядок его установления.

**Критерии оценки заданий творческого уровня**

**Оценка «отлично»** - ответ на вопрос задачи дан правильный. Объяснение хода её решения подробное, последовательное, грамотное, с теоретическими обоснованиями и ссылками на нормативно-правовые акты.

**Оценка «хорошо»** - ответ на вопрос задачи дан правильный. Объяснение хода её решения подробное, но недостаточно логичное, с единичными ошибками в деталях, некоторыми затруднениями в теоретическом обосновании и указании нормативно-правовых актов.

**Оценка «удовлетворительно»** - ответ на вопрос задачи дан правильный. Объяснение хода её решения недостаточно полное, непоследовательное, с ошибками, слабым теоретическим обоснованием.

**Оценка «неудовлетворительно»** - ответ на вопрос задачи дан неправильный. Объяснение хода её решения дано неполное, непоследовательное, с грубыми ошибками, без теоретического обоснования и ссылок на нормативно-правовые акты.

**Блок D**

Состав билета

**Орский гуманитарно-технологический институт (филиал)**

**федерального государственного бюджетного образовательного учреждения**

**высшего образования «Оренбургский государственный университет»**

Факультет  [инженерии, экономики и права](https://og-ti.ru/institut/institut/podrazdelenija/fakultet-inzhenerii-ekonomiki-i-prava)

Кафедра [менеджмента](https://og-ti.ru/institut/institut/podrazdelenija/kafedra-ekonomiki-i-upravlenija)

Направление подготовки 40.03.01 юриспруденция

Профиль гражданско-правовой

Дисциплина:Сделки с недвижимостью

**Билет № \_\_\_**

 1. Понятие и классификация объектов недвижимости.

2. Особенности купли-продажи жилых помещений.

Составитель Подпись А.А. Лыков

Заведующий кафедрой Подпись И.В. Зенченко

**Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания**

| *4-балльная**шкала* | *Отлично* | *Хорошо* | *Удовлетворительно* | *Неудовлетворительно* |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *100 балльная шкала* | *85-100* | *70-84* | *50-69* | *0-49* |
| *Бинарная шкала* | *Зачтено* | *Не зачтено* |

**Оценивание выполнения тестов**

| 4-балльная шкала | Показатели | Критерии |
| --- | --- | --- |
| Отлично | 1. Полнота выполнения тестовых заданий;2. Своевременность выполнения;3. Правильность ответов на вопросы;4. Самостоятельность тестирования. | Выполнено 85-100 % заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа дан полный, правильный ответ на поставленный вопрос. |
| Хорошо | Выполнено 70-84 % заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа были допущены неточности в определении понятий, терминов и др. |
| Удовлетворительно | Выполнено 50-69 % заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа дан неполный ответ на поставленный вопрос. |
| Неудовлетворительно  | Выполнено 0-49 % заданий предложенного теста, на поставленные вопросы ответ отсутствует или неполный, допущены существенные ошибки в теоретическом материале (терминах, понятиях). |

**Оценивание выполнения проверочных работ**

| 4-балльная шкала | Показатели | Критерии |
| --- | --- | --- |
| Отлично | 1. Полнота выполнения 2. Своевременность выполнения.3. Правильность ответов на вопросы.4. Самостоятельность.5. Грамотность. | Выполнены все задания, дан полный, развернутый ответ на поставленные вопросы. |
| Хорошо | Выполнены все задания, дан полный, развернутый ответ на поставленные вопросы; однако были допущены неточности в определении понятий, терминов и др. |
| Удовлетворительно | Выполнено более половины заданий, дан неполный ответ на поставленный вопрос, в ответе не присутствуют доказательные примеры, текст со стилистическими и орфографическими ошибками. |
| Неудовлетворительно  | Выполнено менее половины заданий, на поставленные вопросы ответ отсутствует или неполный, допущены существенные ошибки в теоретическом материале (терминах, понятиях). |

**Оценивание выполнения индивидуальных творческих заданий, рефератов, докладов**

| 4-балльная шкала | Показатели | Критерии |
| --- | --- | --- |
| Отлично | 1. Степень раскрытия темы.2. Своевременность выполнения задания.3. Глубина анализа источников литературы.4. Аргументированность выводов.5. Самостоятельность выполнения.6. Правильность оформления.7. Культура речи. | Полностью раскрыта заявленная тема, материал излагается свободно, выдержаны структура и объем реферата, студент демонстрирует способность анализировать материал, делать выводы, отвечать на вопросы по теме реферата. |
| Хорошо | Достаточно полно раскрыта заявленная тема, материал излагается свободно, но при этом имеются неточности в изложении материала или не выдержан объем и структура реферата, имеются трудности при ответе на дополнительные вопросы. |
| Удовлетворительно | Заявленная тема раскрыта недостаточно полно, студент затрудняется излагать материал без опоры на конспект, имеются неточности в представленном материале, не выдержан объем и структура реферата, студент не может ответить на дополнительные вопросы. |
| Неудовлетворительно  | Заявленная тема не раскрыта, студент не может излагать материал без опоры на конспект, имеются существенные ошибки в представленном материале, не выдержан объем и структура реферата, студент не может ответить на дополнительные вопросы, что демонстрирует отсутствие понимания материала контролируемого раздела. |

**Оценивание ответа на дифференцированном зачете**

| 4-балльная шкала | Показатели | Критерии |
| --- | --- | --- |
| Отлично | 1. Полнота изложения теоретического материала;2. Полнота и правильность решения практического задания;3. Правильность и/или аргументированность изложения;4. Самостоятельность ответа;5. Культура речи. | Дан полный, в логической последовательности развернутый ответ на поставленный вопрос, где студент продемонстрировал знания предмета в полном объеме учебной программы, достаточно глубоко осмысливает дисциплину, самостоятельно, и исчерпывающе отвечает на дополнительные вопросы, приводит собственные примеры по проблематике поставленного вопроса. |
| Хорошо | Дан развернутый ответ на поставленный вопрос, где студент демонстрирует знания, приобретенные на лекционных и семинарских занятиях, а также полученные посредством изучения обязательных учебных материалов по курсу, дает аргументированные ответы, приводит примеры, в ответе присутствует свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается неточность в ответе.  |
| Удовлетворительно | Дан ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой дисциплины, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы, знанием основных вопросов теории, слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры, недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа. |
| Неудовлетворительно  | Дан ответ, который содержит ряд серьезных неточностей, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы, незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов, неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Выводы поверхностны. Студент не способен ответить на вопросы даже при дополнительных наводящих вопросах преподавателя. |

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

Тестирование проводится на практических занятиях после изучения раздела или перед выставлением промежуточной аттестации (на усмотрение преподавателя).

На тестирование отводится 40 минут. Каждый вариант тестовых заданий включает 30 вопросов. За каждый правильный ответ на вопрос с единственно верным вариантом дается 1 балл, правильные ответы на тесты других типов (с множественным ответом, на сопоставление, на определение последовательности, открытые тесты) оцениваются в 2 балла. Набранные студентом баллы переводятся в проценты от максимальной суммы баллов за данный тест. Перевод в оценку проводится по критериям, изложенным выше.

Такие виды работ как реферат и контрольная работа выполняются студентом один раз за весь период обучения дисциплине. Распределение тем проводится преподавателем с учетом мнения и интересов студентов. Студент может предложить свою тему реферата при условии, что она соответствует разделам изучаемой дисциплины. Оцениваются работы по критериям, изложенным выше.

Требования, предъявляемые к оформлению письменных работ, изложены в:

*СТО 02069024.101–2015. Стандарт организации. Работы студенческие. Общие требования и правила оформления (http://www.osu.ru/docs/official/standart-/standart\_101-2015.pd).*

В экзаменационный билет включено два теоретических вопроса. Экзамен проводится в устной форме. На подготовку к ответу студенту отводится 20 минут. Оценивание ответа проводится по критериям, изложенным выше.