

Приложение 2 к РПД Б1.О.22 Гражданское право  
38.03.02 Менеджмент  
Направленность (профиль)  
Логистика и управление предприятием  
Форма обучения – очная  
Год набора – 2021

**ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ  
ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)**

**1. Общие сведения**

1.	Кафедра	Гражданского и финансового права
2.	Направление подготовки	38.03.02 Менеджмент
3.	Направленность (профиль)	Логистика и управление предприятием
4.	Дисциплина (модуль)	Б1.О.22 Гражданское право
5.	Форма обучения	Очная
6.	Год набора	2021

**2. Перечень компетенций**

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм и имеющихся ресурсов и ограничений

**3. Критерии и показатели оценивания компетенций на различных этапах их формирования (стандартная таблица)**

Этап формирования компетенции (разделы, темы дисциплины)	Формируемая компетенция	Критерии и показатели оценивания компетенций			Формы контроля сформированности компетенций
		Знать:	Уметь:	Владеть:	
1. Понятие, предмет, метод, принципы гражданского права. Источники гражданского права.	УК-2	Понятие гражданского права, его сущность и роль в системе права. Основные категории науки. Основную систему источников гражданского права как отрасли частного права	Применять методологические понятия для анализа фактического материала, в том числе материалов средств массовой информации. Толковать нормы гражданского права (Конституции РФ, третьей части Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и подзаконных нормативных актов по вопросам, относящимся к наследственному законодательству; а также Постановления Верховного Суда РФ)	навыками обобщения и анализа специальной юридической литературы	Доклад, презентация, решение задач
2. Понятие, содержание, виды гражданских правоотношений	УК-2	Основные виды гражданских правоотношений.	Соотносить методологические концепции прошлого с современными задачами научного исследования.	навыками обобщения и анализа специальной юридической литературы	Доклад, презентация, решение задач
3. Граждане (физические лица) как субъекты	УК-2	Правовой статус граждан как субъектов гражданского	Применять в практической деятельности полученные знания к	навыками анализа конкретных ситуаций,	Доклад, решение задач, презентация

	гражданских правоотношений		правоотношения	решению конкретных задач в сфере защиты прав и свобод гражданина	составления юридических документов	
4	Юридические лица как субъекты гражданских правоотношений	УК-2	Признаки и основные характеристики отдельных видов юридических лиц.	Применять в практической деятельности полученные знания к решению конкретных задач в сфере правового регулирования деятельности юридических лиц	навыками решения практических задач	Доклад, решение задач, презентация, тест
5	Объекты гражданских правоотношений	УК-2	Особенности отдельных видов объектов гражданского правоотношения.	Формулировать цели и определять пути их достижения		Доклад, презентация, решение задач
6	Понятие, виды и форма сделок	УК-2	Основные формы мышления и способы их применения для обоснования собственных выводов и работы с аудиторией.	Обоснованно формулировать доказательства для признания сделок недействительными.	Способами подтверждения собственного мнения.	Доклад, решение задач, презентация
7	Представительство. Доверенность	УК-2	Понятие представительства и особенности отдельных видов доверенностей.	Планировать собственную работу и работу коллектива по достижению значимых целей.	Навыками анализа конкретных ситуаций, составления юридических документов	Доклад, решение задач, презентация
8	Сроки. Срок исковой давности	УК-2	Организационно-технические этапы собственного или коллективного исследования, позволяющие оптимально достигать поставленные цели.	Планировать собственную работу и работу коллектива по достижению значимых целей.	Способами планирования научно-исследовательской деятельности и оценки ее эффективности.	Доклад, решение задач, презентация, тест
9	Гражданско-правовая ответственность	УК-2	Порядок привлечения к гражданско-правовой ответственности.	Применять в практической деятельности полученные знания к решению конкретных задач в сфере привлечения к гражданско-правовой ответственности	Способами подтверждения собственного мнения.	Доклад, решение задач, презентация

Итого предполагается следующие обязательные формы контроля этапов освоения компетенции в 9 - доклады по вопросам плана практического занятия; 9 – презентации; 3 - решение теста; 7 – решение задач; 2 – подготовка конспекта.

**Шкала оценивания в рамках балльно-рейтинговой системы**  
«не зачтено» – 60 баллов и менее; «зачтено» – 61-100 баллов

## 4. Критерии и шкалы оценивания

### 1.1 Тест

Процент правильных ответов	До 60	61-80	81-90	91-100
Количество баллов за решенный тест	2	3	4	5

### 4.2 Доклад.

<b>1. Структурированность текста:</b>	<b>До 0,5</b>
Текст структурирован	0,5
Текст отчасти структурирован	0,25
Текст не структурирован	0,1
<b>2. Ясность и логичность изложения:</b>	<b>до 0,5</b>
Текст ясен, понятен, логично выстроен	0,5
Некоторые фрагменты ясны, некоторые нет, встречаются логические противоречия	0,25
Мысль изложена неясно, отдельные мысли, положения и примеры логически противоречат друг другу	0,1
<b>3. Рефлексивность размышлений автора:</b>	<b>до 0,5</b>
Автор разбирает возможные контраргументы и отвечает на напрашивающиеся вопросы	0,5
Авторская позиция просто излагается без кого-либо стремления её пояснить или ответить возможному оппоненту	0
<b>4. Наличие и аргументированность выводов:</b>	<b>До 0,5</b>
присутствуют аргументированные выводы, связанные с основным текстом и заявленной темой	0,5
неаргументированные выводы, выводы слабо связаны с основным текстом	0,25
Отсутствуют выводы как таковые	0
<b>5. Самостоятельность:</b>	<b>До 0,5</b>
видна самостоятельность размышлений автора	0,5
текст имеет компилятивный характер	0,25
текст очевидно не является самостоятельным, присутствует плагиат	0
<b>Максимальное количество баллов за одно эссе.</b>	<b>2,5</b>

### 4.3 Конспект.

<b>1. Структурированность текста:</b>	<b>0-0,5</b>
Текст структурирован	0,5
Текст отчасти структурирован	0,25
Текст не структурирован	0
<b>2. Объём конспекта в соотношении с объёмом произведения:</b>	<b>0-0,5</b>
1 стр. конспекта к 10-30 стр. произведения.	0,5
1 стр. конспекта к 30-50 стр. произведения.	0,25
1 стр. конспекта к более 50 более стр. произведения.	0
<b>3. Ответ на общий, принципиальный вопрос по конспектируемой работе</b>	<b>0-1</b>
Студент отвечает без помощи конспекта и может указать, где в его конспекте и в каком разделе конспектируемой работы освещается этот вопрос	1
Студент не может ответить на вопрос без помощи конспекта, но в конспекте этот вопрос освещается, ИЛИ студент может ответить на вопрос, но в конспекте этот вопрос не освещается	0,5
Студент не может ответить на вопрос и не может найти ответ в конспекте	0
<b>4. Проработанность конспекта:</b>	<b>0,25-1</b>
Присутствуют: 1) прямые цитаты. 2) пересказ 3) собственные мысли, замечания и вопросы по поводу позиции и аргументов автора	1
Присутствуют 2 составляющие из 3	0,5
Присутствует 1 составляющая	0,25

<b>5. Самостоятельность и полнота:</b>	<b>0,25-1</b>
Конспект производит впечатление самостоятельной работы студента, прочитавшего всю книгу	1
Конспект производит впечатление, работы переписанной (компилированной) работы (из введения книги, заключения книги, оглавления книги, словарной статьи, критической литературы, реферата и др.)	0,25
<b>Максимальное количество баллов</b>	<b>4</b>

#### 4.4 Презентация

<b>Структура презентации</b>	<b>Максимальное количество баллов</b>
<b>• Содержание</b>	<b>1,25</b>
Наличие цели	0,25
Информация изложена полно и четко	0,25
Иллюстрации усиливают эффект восприятия текстовой части информации	0,25
Наличие выводов	0,25
Объём презентации оптимален для раскрытия темы	0,25
<b>• Оформление презентации</b>	<b>0,75</b>
Единый стиль оформления	0,25
Текст легко читается, фон сочетается с текстом и графикой	0,25
Ключевые слова в тексте выделены	0,25
<b>• Общее впечатление от восприятия презентации</b>	<b>0,5</b>
<b>Мах количество баллов за одну презентацию</b>	<b>2,5</b>

#### 4.5. Работа на практических занятиях

<b>Баллы за 1 практическое занятие</b>	<b>Характеристики работы обучающегося</b>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент глубоко и всесторонне усвоил проблематику;</li> <li>- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, практически не прибегая к опорным конспектам;</li> <li>- студент стремится участвовать в обсуждении каждого пункта плана практического занятия;</li> <li>- умело обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения;</li> <li>- делает самостоятельные выводы и обобщения;</li> <li>- свободно владеет понятиями;</li> <li>- активно участвует в обсуждении практических заданий.</li> </ul>
1,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент усвоил проблематику;</li> <li>- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, прибегая к опорным конспектам;</li> <li>- студент стремится участвовать в обсуждении большинства пунктов плана практического занятия;</li> <li>- обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения;</li> <li>- пытается делать самостоятельные выводы и обобщения;</li> <li>- свободно владеет понятиями;</li> <li>- участвует в обсуждении практических заданий.</li> </ul>
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент в целом усвоил проблематику;</li> <li>- допускает отдельные неточности в ответе;</li> <li>- студент стремится участвовать в обсуждении ряда пунктов плана практического занятия;</li> <li>- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, только с помощью опорного конспекта, не может излагать материал без продолжительного отрыва от него;</li> <li>- пытается аргументировать выдвигаем им положения;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- пытается делать выводы и обобщения;</li> <li>- владеет системой основных понятий;</li> <li>- мало участвует в обсуждении практических заданий.</li> </ul>
0,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студента слабо освоил проблематику;</li> <li>- допускает отдельные неточности в ответе;</li> <li>- студент стремится участвовать в обсуждении только отдельных пунктов плана практического занятия;</li> <li>- излагает материал, только с помощью опорного конспекта или иного источника, не может излагать материал без продолжительного отрыва от него;</li> <li>- испытывает трудности с аргументацией выдвигаемых им положений;</li> <li>- не пытается делать выводы и обобщения;</li> <li>- владеет некоторыми понятиями</li> <li>- практически не участвует в обсуждении практических заданий.</li> </ul>
0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент практически не усвоил проблематики;</li> <li>- в ответе допускает существенные ошибки и неточности при рассмотрении ее;</li> <li>- не может аргументировать высказываемые положения;</li> <li>- не формулирует выводов и обобщений;</li> <li>- не владеет понятийным аппаратом;</li> <li>- пробует эпизодически участвовать в обсуждении отдельных пунктов плана ИЛИ не работает на практическом занятии;</li> <li>- не участвует в обсуждении практических заданий.</li> </ul>

#### 4.7. Рекомендации по оцениванию ответа студента на зачете.

Ответ на один вопрос оценивается от 0 до 20 баллов, оценка по двум вопросам суммируется.

Баллы за ответ на 1 вопрос	Характеристики работы обучающегося
15-20	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент глубоко и всесторонне осветил проблематику вопроса;</li> <li>- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, практически не прибегая к опорному конспекту;</li> <li>- студент не допускает неточностей в ответе;</li> <li>- умело обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения;</li> <li>- делает самостоятельные выводы и обобщения;</li> <li>- свободно владеет понятиями</li> <li>- свободно отвечает на дополнительные вопросы, демонстрируя достаточно глубокое понимание материала.</li> </ul>
10-15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент достаточно полно осветил проблематику вопроса;</li> <li>- студент не допускает неточностей в ответе;</li> <li>- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, только время от времени прибегая к опорному конспекту, подготовленному во время подготовки к зачету;</li> <li>- обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения;</li> <li>- пытается делать самостоятельные выводы и обобщения;</li> <li>- свободно владеет понятиями;</li> <li>- студент не испытывает трудностей при ответе на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала, ответы в целом удовлетворительные</li> </ul>
5-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент в целом осветил проблематику вопроса;</li> <li>- студент допускает отдельные неточности в ответе;</li> <li>- уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, <b>только</b> с помощью опорного конспекта, подготовленного во время подготовки к зачету, испытывает <b>серьезные</b> трудности при продолжительном отрыве от него;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- пытается аргументировать выдвигаем им положения;</li> <li>- пытается делать выводы и обобщения;</li> <li>- владеет основными понятиями;</li> <li>- студент пытается отвечать на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала, но испытывает трудности при ответе.</li> </ul>
1-5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- студент слабо осветил проблематику вопроса;</li> <li>- студент допускает неточности в ответе;</li> <li>- излагает материал, только с помощью опорного конспекта, подготовленного во время подготовки к зачету, не может изложить больше 1-2 предложений по теме без отрыва от конспекта;</li> <li>- не пытается делать выводы и обобщения;</li> <li>- слабо владеет понятиями;</li> <li>- студент не отвечает на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала ИЛИ отвечает не верно.</li> </ul>
0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ответ отсутствует;</li> <li>- ответ не имеет никакого отношения к содержанию вопроса.</li> </ul>

**5. Типовые контрольные задания и методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.**

**5.1. Типовое тестовое задание**

1. К юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют обязательственные права, относятся:
  - 1) хозяйственные общества
  - 2) унитарные предприятия
  - 3) учреждения
  - 4) общественные организации
  
2. Минимальный размер уставного капитала открытого акционерного общества
  - 1) уставный капитал не формируется
  - 2) 5 000 МРОТ
  - 3) 1 000 МРОТ
  - 4) нет верного ответа
  
3. Коммандитист не имеет права:
  - 1) передать свою долю в складочном капитале товарищества третьему лицу
  - 2) знакомиться с годовыми отчетами и балансами товарищества
  - 3) участвовать в управлении товариществом
  - 4) получать часть прибыли товарищества
  
4. На ком лежит инициатива применения правил исковой давности в случае судебного разбирательства спора между сторонами?
  - 1) только на истце
  - 2) только на ответчике
  - 3) только на суде
  - 4) на сторонах
  
5. Государственная корпорация владеет имуществом на праве:
  - 1) аренды
  - 2) собственности
  - 3) оперативного управления
  - 4) хозяйственного ведения

6. Какие юридические лица ликвидируются с распределением оставшегося имущества между учредителями и/или участниками?

- 1) общественные фонды
- 2) государственные учреждения
- 3) полные товарищества
- 4) унитарные предприятия

7. Под претензионным понимают срок, в течение которого:

- 1) управомоченный субъект вправе обращаться к обязанному лицу для урегулирования разногласий между ними до обращения в суд
- 2) управомоченный субъект реализует свое право в строго определенное время
- 3) управомоченный субъект вправе потребовать совершения определенных действий по реализации своего права непосредственно от обязанного лица
- 4) обладатель субъективного права реализует те возможности, которые заложены в субъективном праве

8. Исключите вид срока, не подпадающего под приведенное основание классификации:

- 1) законные
- 2) императивные
- 3) договорные
- 4) судебные

9. Несоввершеннолетние в возрасте 13 лет:

- 1) полностью дееспособны
- 2) ограниченно дееспособны
- 3) частично дееспособны
- 4) недееспособны

10. Какой документ не является ценной бумагой?

- 1) коносамент
- 2) warrant
- 3) закладная
- 4) кассовый чек

**Ключ:**

<b>1.1</b>	<b>2.3</b>	<b>3.3</b>	<b>4.4</b>	<b>5.2</b>	<b>6.1</b>	<b>7.1</b>	<b>8.2</b>	<b>9.3</b>	<b>10.4</b>
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------

### **5.2. Типовое задание на понимание терминов**

Ниже приводятся определения важнейших терминов по данной теме. Выберите правильное определение для каждого термина из списка:

1. банкротство
2. бенефициар
3. вексель
4. исковая давность
5. договор

а) неплатежеспособностью должника признанная судом;

б) соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей;

в) срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено;

г) вид ценной бумаги, предоставляющей письменное обязательство в строго установленной законом форме, выдаваемое заемщиком кредитору, предоставляющая последнему право требовать с заемщика уплаты к определенному сроку суммы денег, указанной в векселе;

д) получатель платежа по страховому полису или лицо, в пользу которого создается доверительная собственность, или тот, кто получает выгоду или преимущество.

**Ключ к терминологическому заданию:** 1-а, 2-д, 3-г, 4-в, 5-б.

### **5.3. Подготовка доклада: алгоритм и рекомендации по написанию:**

Алгоритм создания доклада:

- 1 этап – определение темы доклада
- 2 этап – определение цели доклада
- 3 этап - подробное раскрытие информации
- 4 этап – формулирование основных тезисов и выводов.

При подготовке презентации доклада следует использовать 10-15 слайдов.

При этом:

- первый слайд – титульный. Предназначен для размещения названия презентации, имени докладчика и его контактной информации;

- на втором слайде необходимо разместить содержание презентации, а также краткое описание основных вопросов;

- все оставшиеся слайды имеют информативный характер.

Обычно подача информации осуществляется по плану: тезис – аргументация – вывод.

Рекомендации по созданию презентации доклада:

1. Читабельность (видимость из самых дальних уголков помещения и с различных устройств), текст должен быть набран 24-30-ым шрифтом.

2. Тщательно структурированная информация.

3. Наличие коротких и лаконичных заголовков, маркированных и нумерованных списков.

4. Каждому положению (идее) надо отвести отдельный абзац.

5. Главную идею надо выложить в первой строке абзаца.

6. Использовать табличные формы представления информации (диаграммы, схемы) для иллюстрации важнейших фактов, что даст возможность подать материал компактно и наглядно.

7. Графика должна органично дополнять текст.

8. Выступление с презентацией длится не более 10-15 минут.

#### **Примерные темы докладов:**

1. Гражданское право как отрасль частного права.

2. Порядок действия гражданского законодательства во времени, пространстве и по кругу лиц.

3. Юридические акты как основания возникновения, изменения и прекращения правоотношений.

4. Обычай делового оборота как источник гражданского права.

5. Соотношение внутреннего гражданского законодательства и норм международного права.

6. Классификация юридических лиц.

7. Правоспособностью и дееспособностью граждан как субъектов гражданского правоотношения.

8. Эмиссия ценных бумаг по гражданскому законодательству.

9. Проблемы удовлетворения требований кредиторов по законодательству о несостоятельности России и зарубежных стран.

10. Роль общественных объединений в формировании гражданского общества в России.

11. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России.

12. Понятие посредничества в гражданском праве.

13. Правовые проблемы наследования по действующему законодательству РФ.



14. Недействительность сделок по ст. 169 ГК РФ: составы недействительных сделок и их правовые последствия.
15. Система способов обеспечения исполнения договорных обязательств.
16. Актуальные проблемы категории субъективного вещного права.
17. Договорные отношения по использованию изобретения в России.
18. Охрана имущественных прав несовершеннолетних.
19. Институт приобретательной давности в гражданском праве.
20. Договор купли-продажи: проблемы защиты прав потребителей.
21. Уступка права требования в гражданском законодательстве России.
22. Лизинговые отношения в российском гражданском праве.
23. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере.
24. Правовое регулирование возмездного оказания услуг.
25. Особенности государственной регистрации недвижимости.
26. Проблемы правового регулирования авторских правоотношений.
27. Принцип неприкосновенности собственности как один из основных начал гражданского законодательства.
28. Механизм гарантий субъективных прав собственника от вмешательства публичной власти.
29. Титулы приобретения (возникновения) права собственности.
30. Понятие осуществления субъективных гражданских прав.
31. Принципы осуществления гражданских прав.
32. Способы осуществления гражданских прав.
33. Активные действия уполномоченных лиц.
34. Право требовать соответствующего поведения обязанных лиц.
35. Пределы осуществления субъективных гражданских прав (права и охраняемые законом интересы других лиц; разумность и добросовестность действий правообладателя; соблюдение основ нравственности; осуществление прав в соответствии с их социальным назначением; недопущение монополистической деятельности и ограничения конкуренции).
36. Злоупотребление субъективными гражданскими правами (понятие, основные формы, последствия).
37. Право на защиту: понятие, содержание.
38. Формы защиты гражданских прав (юрисдикционная и неюрисдикционная (самозащита гражданских прав). Меры оперативного воздействия.
39. Порядок защиты гражданских прав (общий (судебный) и специальный (административный)).
40. Способы защиты гражданских прав (понятие; выбор способа защиты; разграничение меры защиты и меры ответственности; конкретные способы защиты).
41. Специфика защиты: а) имущественных прав; б) прав в сфере предпринимательства; в) нематериальных благ.
42. Кредитный договор и договор займа: сравнительно-правовой анализ.
43. Практические проблемы, связанные с нестабильностью правовой природы кредитного договора и договора поручительства.
44. Особенности отдельных видов договора розничной купли-продажи.
45. Особенности компенсации морального вреда.
46. Продажа недвижимости, находящейся в совместной собственности.
47. Ответственность за вред, причиненный третьим лицом транспортным средством.
48. Раздел наследственного имущества.
49. Соотношение договора подряда и договора возмездного оказания услуг.
50. Банкротство физических лиц и юридических лиц: сравнительно-правовой анализ.

#### **Примерные темы презентаций:**

1. Гражданско-правовое регулирование имущественных отношений как метод государственного и муниципального управления.
2. Соотношение науки и отрасли гражданского права.

3. Понятие и гражданско-правовое положение представительств и филиалов юридического лица.

4. Механизм реализации гражданско-правовой ответственности государственных органов и органов местного самоуправления.

5. Правовое государство как основная характеристика справедливого государственного управления.

6. Защита гражданских прав.

7. Органы местного самоуправления в гражданских правоотношениях.

8. Содержание видов нематериальных благ.

9. Понятие и классификация объектов гражданских прав.

10. Воля как критерий классификации юридических фактов.

11. Действия как основания совершения сделки.

12. Юридический статус доверенности.

13. Приостановление и исчисление срока исковой давности.

14. Право на судебную защиту и исковая давность.

15. Прекращение права собственности помимо воли собственника.

16. Перемена лиц в обязательстве.

17. Поручительство как способ обеспечения обязательств.

18. Банковская гарантия – особый способ обеспечения обязательств.

19. Обязательства из односторонних действий (действия в чужом интересе без поручения, публичное обещание награды, объявление конкурса, проведение игр и пари).

20. Право супруга при наследовании.

21. Гражданско-правовые основы информационного права, защита информации.

22. Значение сроков в авторском и патентном праве.

23. Правовые последствия недействительности сделки.

24. Купля-продажа: практические проблемы защиты прав потребителей.

25. Сравнительный анализ договора подряда и договора возмездного оказания услуг.

#### **5.4. Решение практических задач:**

##### **Образцы решения практических заданий:**

##### **Задача 1.**

На земельном участке располагаются объект недвижимости, принадлежащий организации на праве собственности, а также объект недвижимости, находящийся в муниципальной собственности. Вправе ли организация приватизировать земельный участок, на котором расположен ее объект недвижимости? При каких условиях она может совершить данную сделку?

**Ответ:** Организация вправе приватизировать земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования, образованный в результате раздела единого участка под частным и муниципальными объектами недвижимости.

Неделимый участок, на котором стоит муниципальный объект недвижимости, организация - собственник второго объекта недвижимости сможет выкупить, только если соблюдаются следующие условия:

- муниципальный объект не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление муниципальному учреждению или предприятию;

- земля под муниципальным объектом недвижимости (сооружением) используется на основании сервитута.

**Обоснование:** В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

На основании п. 7 ст. 28 Федерального закона N 178-ФЗ предоставление в собственность земельных участков собственникам расположенных на этих земельных участках зданий, строений, сооружений осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены земельным законодательством.

Согласно пп. 6 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК РФ.

Согласно п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, организация, имеющая в собственности здание, имеет право купить участок, на котором расположено это здание, без проведения торгов или взять его в аренду. Причем право это - исключительное, то есть участок может быть продан только собственнику здания.

Однако в рассматриваемой ситуации на едином земельном участке находятся два здания: одно - муниципальное, другое - в частной собственности.

Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В то же время согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения, в случае если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, ст. 35 ЗК РФ реализует принцип единства судьбы земельного участка и находящихся на нем здания, сооружения, закрепленный в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ.

Размер образуемого для продажи участка должен соответствовать п. 1 ст. 35 ЗК РФ, то есть выделяемый участок должен быть занятым недвижимостью и необходимым для ее использования.

В соответствии с ч. 1 ст. 42.9 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ образуемых земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

Размер участка, необходимого для эксплуатации здания, определяется согласно п. 10.5 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003): по проекту строительства этого объекта, а при отсутствии проекта строительства - по нормам отвода земель, установленным в строительных нормах и правилах (СНиП), действовавших на момент строительства.

Согласно п. 4 разд. 3.2.2 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной Постановлением Госстроя России от 29.10.2002 N 150, размеры земельных участков в границах застроенных территорий городских и сельских поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

Соответственно, в рассматриваемой ситуации необходимо урегулировать вопрос таким образом, чтобы здание, принадлежащее организации, стояло на земельном участке, принадлежащем организации на каком-либо праве; муниципальное здание - на муниципальной земле.

Именно по такому пути шла практика применения ныне отмененной ст. 36 ЗК РФ, затрагивавшей сходные вопросы. Так, Арбитражный суд Дальневосточного округа в Постановлении от 30.09.2014 N Ф03-4105/2014 по делу N А59-5058/2013 высказал мнение, что исключительность закрепленного в ст. 36 ЗК РФ права на приватизацию земельного участка собственником здания, строения, сооружения, на нем расположенного, означает, что такой собственник вправе приватизировать исключительно земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования.

Поэтому очевидным решением кажется раздел земельного участка, вследствие которого образуются новые земельные участки для эксплуатации каждого из объектов недвижимости (ст. 11.4 ЗК РФ, ч. 2 ст. 24 Федерального закона N 221-ФЗ).

Однако земельный участок может оказаться и неделимым. В соответствии с п. 2 ст. 39.20

ЗК РФ неделимый земельный участок - участок, раздел которого невозможно произвести без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам.

С 01.03.2015 для неделимых участков со зданиями, одно из которых находится в частной собственности, а другое - эксплуатируется на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предусмотрено специальное правило. Согласно п. 3 ст. 39.20 ЗК РФ, если 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.

Согласно ст. 294 Гражданского кодекса РФ право хозяйственного ведения может принадлежать только государственным или муниципальным предприятиям. В соответствии со ст. 296 ГК РФ на праве оперативного управления могут пользоваться имуществом казенные предприятия и учреждения.

Соответственно, в рассматриваемой ситуации возможно, что муниципальным объектом недвижимости пользуется муниципальное учреждение или предприятие на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Таким образом, в случае неделимости рассматриваемого земельного участка и использования муниципального объекта недвижимости владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления приобрести участок на праве собственности не получится. Его можно только взять в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Рассмотрим другую ситуацию: муниципальный объект на неделимом участке не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление.

Статья 39.20 ЗК РФ не рассматривает возможности приобретения муниципального участка в собственность, если часть зданий на нем находится в частной собственности, а часть - в муниципальной.

В то же время ст. 39.16 ЗК РФ устанавливает перечень оснований к отказу в продаже земельных участков без проведения торгов (то есть в продаже участков согласно ст. 39.3 ЗК РФ, в том числе и собственнику здания на участке). Одно из таких оснований предусмотрено пп. 5 ст. 39.16 ЗК РФ: если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если сооружение (в том числе сооружение, строительство которого не завершено) размещается на земельном участке на условиях сервитута или с заявлением о предоставлении земельного участка обратился правообладатель этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства.

Соответственно, нельзя приватизировать земельный участок, если на нем есть муниципальная недвижимость и земля под ней используется не на основании сервитута. Однако данное правило не дает ответа на вопрос, какое право на земельный участок будет можно получить. Вместе с тем пп. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ разрешает приобретать землю в аренду без проведения торгов собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления.

Таким образом, из совокупного анализа норм пп. 9 п. 2 ст. 39.6, пп. 5 ст. 39.16, ст. 39.20 ЗК РФ следует, что неделимый участок, на котором расположен муниципальный объект недвижимости, организация - собственник второго объекта недвижимости сможет выкупить, только если не нарушено одно из следующих условий:

- муниципальный объект не передан в хозяйственное ведение или оперативное управление муниципальному учреждению или организации;
- земля под муниципальным объектом недвижимости используется на основании сервитута.

Судебная практика по вопросу приватизации участка, на котором расположено два объекта недвижимости, принадлежащие разным собственникам, отсутствует в силу новизны правовой нормы п. 3 ст. 39.20 ЗК РФ. Однако следует признать, что новые нормы ЗК РФ, действующие с 01.03.2015, соответствуют тенденциям судебной практики.

Так, Президиум ВАС РФ в Постановлении от 18.09.2012 N 3333/12 по делу N А11-4231/2011 поддержал мнение суда первой инстанции, что абз. 2 п. 3 ст. 36 ЗК РФ (о запрете на выкуп участка, если в здании на нем есть муниципальные и частные помещения) подлежит

применению и в той ситуации, когда одним из собственников здания является публичное образование, а принадлежащее такому субъекту имущество составляет его казну и не закреплено ни за одним из юридических лиц, основанных на публичном участии, на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления. То есть наличие двух собственников долей в праве на недвижимость на одном участке вне зависимости от способа управления муниципальным объектом исключает возможность выкупить участок одним из собственников.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

- организация вправе выкупить земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования, образованный на основании строительных и градостроительных правил, проекта здания, в результате раздела единого участка под частным и муниципальным зданиями;
- организация не вправе выкупить неделимый земельный участок, если муниципальный объект недвижимости используется владельцем на правах хозяйственного ведения или оперативного управления;
- организация не вправе выкупить земельный участок, если земля под муниципальным объектом недвижимости (сооружением) используется владельцем не на основании сервитута.

## **Задача 2.**

Организация имеет задолженность перед департаментом муниципального образования по договору об установке и эксплуатации рекламной конструкции, срок действия которого истек 01.06.2016. Вправе ли департамент муниципального образования при взыскании неустойки в судебном порядке начислить неустойку на задолженность по дате обращения с иском в арбитражный суд?

**Ответ:** По нашему мнению, не вправе. В рассмотренном случае департамент муниципального образования вправе начислить неустойку на задолженность не по дате обращения с иском в арбитражный суд, а по дате расторжения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

**Обоснование:** Из ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Закон N 38-ФЗ) следует, что установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором. В случае если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ. По окончании срока действия договора об установке и эксплуатации рекламной конструкции обязательства сторон по договору прекращаются. Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции осуществляется в соответствии с нормами рассматриваемого Федерального закона и гражданского законодательства.

Согласно п. 1 ст. 307 Гражданского кодекса РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и тому подобное либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями (ст. 309 ГК РФ).

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором (п. 1 ст. 329 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Следует отметить, что согласно позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Определениях от 19.04.2016 N 34-КГ16-5, от 01.03.2016 N 4-КГ15-70, неустойка является мерой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, направленной на восстановление нарушенного права. В то время как пени - санкция, которая является текущей, начисляемой периодически за каждый день в течение периода просрочки с момента, когда платеж должен быть совершен, и до момента, когда он был фактически произведен (Постановление Президиума ВАС РФ от 20.02.1996 N 8244/95).

Согласно п. 1 ст. 407 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

Разрешая споры, связанные с расторжением договоров, суды должны иметь в виду, что по смыслу п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора прекращается обязанность должника совершать в будущем действия, которые являются предметом договора (например, отгружать товары по договору поставки, выполнять работы по договору подряда, выдавать денежные средства по договору кредита и т.п.). Поэтому неустойка, установленная на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения указанной обязанности, начисляется до даты прекращения этого обязательства, то есть до даты расторжения договора (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 «О последствиях расторжения договора»).

На основании изложенного, учитывая, что в ч. 5 ст. 19 Закона N 38-ФЗ императивно установлено, что по окончании срока действия договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции обязательства сторон по договору прекращаются, департамент муниципального образования вправе начислить неустойку на задолженность по дате расторжения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

В судебной практике сложилась позиция, согласно которой взыскание неустойки за период после окончания срока действия договора неправомерно (Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 01.04.2016 по делу N А68-3456/2015, Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2015 по делу N А41-459/15).

Таким образом, по нашему мнению, в рассмотренном случае департамент муниципального образования вправе начислить неустойку на задолженность не по дате обращения с иском в арбитражный суд, а по дате расторжения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

### **Задача 3.**

В случае если на земельном участке, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации, организацией размещены объекты (конструкции) сотовой связи без установления сервитута, вправе ли уполномоченный орган потребовать от организации освободить земельный участок?

**Ответ:** По нашему мнению, уполномоченный орган не вправе требовать от организации освободить земельный участок, так как размещение на земельном участке, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации, объектов (конструкций) сотовой связи без установления сервитута является законным.

**Обоснование:** Согласно п. 2 ст. 76 Земельного кодекса РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

В п. 1 ст. 39.33 ЗК РФ перечислены случаи, в которых использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута в том числе при размещении нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством РФ.

На основании п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (за исключением объектов, указанных в п. п. 1 и 2 ст. 39.36 ЗК РФ), устанавливаются Правительством РФ. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта РФ.

Так, согласно п. 11 Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300, линии связи, линейно-кабельные сооружения связи и иные сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство, относятся к объектам, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

В соответствии с п. 4 ст. 39.36 ЗК РФ, в случае если объекты, размещенные в соответствии с п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ, предназначены для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предоставление гражданам, юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых или под поверхностью которых размещены указанные объекты, не влечет за собой принудительные снос или демонтаж указанных объектов (за исключением случаев, если наличие указанных объектов приводит к невозможности использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием).

Таким образом, считаем, что, в случае если на земельном участке, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации, организацией размещены объекты (конструкции) сотовой связи без установления сервитута, уполномоченный орган не вправе требовать от организации освободить земельный участок.

#### **Задача 4.**

Будет ли сделка по продаже земельного участка одному из собственников находящейся на нем недвижимости считаться действительной, если на данном земельном участке располагаются объекты недвижимости, находящиеся в собственности другого лица, которое не заявляло о праве на получение в собственность или в аренду земельного участка, занятого принадлежащим ему недвижимым имуществом?

**Ответ:** Сделка по продаже земельного участка одному из собственников находящейся на нем недвижимости может быть признана недействительной, если она совершена после 1 марта 2015 г.:

- с неделимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 Гражданского кодекса РФ как противоречащая п. п. 2, 5 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ;

- с делимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ только в части продажи участка, занятого зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания;

- с неделимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ;

- с делимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, только в части продажи участка, занятого зданием второго собственника и необходимого для использования этого здания.

Рассматриваемая сделка может быть признана недействительной, если она совершена до 1 марта 2015 г.

- с неделимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 36 ЗК РФ, если истец не желает реализовать право на выкуп;

- с делимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 36 ЗК РФ, только в части продажи части участка, занятой зданием второго собственника и необходимого для использования этого здания;

- с неделимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ;

- с делимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, только в части продажи участка, занятой зданием второго собственника и необходимого для использования этого здания.

**Обоснование:** В соответствии со ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, предусмотренным законом. Такие основания для данной сделки содержатся в ст. ст. 168 - 179 ГК РФ, а также гл. 30 ГК РФ, посвященной купле-продаже. ЗК РФ не устанавливает самостоятельных оснований для признания сделки купли-продажи в целом недействительной. Глава 30 ГК РФ не содержит правил о недействительности по рассматриваемому основанию.

Соответственно, данная сделка может быть признана в целом недействительной по причине продажи одному лицу участка, на котором расположена недвижимость в том числе другого лица, лишь по основанию ст. 168 ГК РФ - как противоречащая закону. Значит, необходимо выяснить, соответствует ли данная сделка закону.

В настоящее время действует редакция ЗК РФ, вступившая в силу 1 марта 2015 г. Она содержит новую ст. 39.20, подробно регулирующую предоставление муниципальных участков в собственность и аренду владельцам и собственникам зданий и сооружений на этих участках.

Согласно п. п. 1 и 2 ст. 39.20 ЗК РФ, регулирующей особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение, если иное не установлено законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. В случае если здание, сооружение, расположенные на неделимом земельном участке, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на неделимом земельном участке расположены несколько объектов, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно п. 5 ст. 39.20 ЗК РФ для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

Таким образом, в отношении муниципальных или государственных неделимых участков, на которых расположены несколько зданий в частной собственности, принадлежащих различным лицам, ЗК РФ содержит специальные нормы, допускающие предоставление только в долевую собственность на основании совместного обращения собственников недвижимости.

Соответственно, сделка купли-продажи неделимого муниципального или государственного земельного участка, совершенная с одним собственником недвижимости на участке в отсутствие волеизъявления другого собственника, может быть по этому основанию признана недействительной (как не соответствующая п. п. 2, 5 ст. 39.20 ЗК РФ).

Что касается делимого участка, а также земель, находящихся в частной собственности, то специальных норм, не допускающих продажу участка одному из собственников, нет. Однако эти ситуации будут подчиняться общим нормам ст. 1 и правилам о собственности на землю ст. 35 ЗК РФ.

Необходимо учитывать, что п. 1 ст. 10 ГК РФ установлено, что не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Одним из принципов земельного права (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ) является единство судьбы земельного участка, согласно которому все прочно связанные с землей объекты следуют судьбе земельных участков. Размер образуемых для продажи участков должен соответствовать п. 1 ст. 35 ЗК РФ, то есть выделяемый участок должен быть занятым недвижимостью и необходимым для ее использования.

Соответственно, продажа делимого участка одному собственнику нарушает исключительное право второго собственника на выкуп земли лишь в отношении выкупа участка



в части, занятой объектом недвижимости второго собственника и необходимой для его эксплуатации.

Кроме того, правило ст. 35 ЗК РФ устанавливает, что собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Указанный порядок предусмотрен ст. 250 ГК РФ: продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее (если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения продавец вправе продать свою долю любому лицу).

Нарушение преимущественного права покупки дает собственнику здания на проданном участке право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки (п. 3 ст. 250 ГК РФ, п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Однако в рассматриваемой ситуации на участке находятся два здания в собственности разных лиц, вследствие чего неясно, как соотносятся их исключительные права на покупку земли.

Учитывая позицию, высказанную в Постановлении Президиума ВАС РФ от 01.03.2011 N 13535/10 по делу N А41-42032/09, можно предположить, что собственник второго здания может требовать перевода на себя сделки в части предоставления земли под его зданием и необходимой для использования этого здания.

Таким образом, выкуп единого делимого участка в государственной, муниципальной собственности или участка, как делимого, так и неделимого, в частной собственности, одним из собственников недвижимости нарушает нормы ЗК РФ; нарушает права второго собственника недвижимости. В отношении муниципального неделимого участка сделка может быть признана недействительной полностью, так как она не соответствует п. п. 2, 5 ст. 39.20 ЗК РФ. В отношении муниципального делимого участка сделка может быть признана недействительной в части предоставления земли под зданием второго собственника и необходимой для использования этого здания как не соответствующая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ.

Федеральные законы от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 08.03.2015) и от 21.07.2014 N 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которыми внесены указанные изменения, вступившие в силу с 1 марта, не предусмотрели правил об обратном действии изменений на отношения, возникшие до 1 марта 2015 г.

Таким образом, договоры, заключенные до 1 марта 2015 г., могут быть признаны недействительными по предложенному основанию, если таковое не соответствует ЗК РФ на момент совершения сделки.

Необходимо отметить, что в свете законодательства, действовавшего до 1 марта 2015 г., ответ на рассматриваемый вопрос для государственных, муниципальных земель давало Постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 N 4275/11 по делу N А48-2067/2010. Оно гласит, что иск собственника объекта недвижимости, чьи права при приватизации земельного участка не были учтены, о признании полностью недействительной этой сделки приватизации как противоречащей ст. 36 ЗК РФ может быть удовлетворен арбитражным судом

- либо при признании иска покупателем по этой сделке;
- либо при совокупности двух условий: земельный участок неделим; истец не готов (не желает) реализовать право на его выкуп.

Что касается делимых участков, то в указанном Постановлении содержится мнение, что, в случае если земельный участок делим, но собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, не готов реализовать предусмотренное ст. 36 ЗК РФ право на приватизацию земельного участка, он вправе ставить вопрос о признании указанной

сделки недействительной лишь в отношении части земельного участка, находящейся под его объектом недвижимости и необходимой для использования такового.

Что же касается продажи участка в частной собственности, то правила предыдущей редакции ст. 35 ЗК РФ в основном аналогичны действующей редакции. То есть выкуп земельного участка, находящегося в частной собственности, одним из собственников недвижимости нарушает правила пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ; нарушает права второго собственника недвижимости; является злоупотреблением правом и может быть признан недействительной сделкой.

Таким образом, рассматриваемая сделка может быть признана недействительной, если она совершена после 1 марта 2015 г.:

- с неделимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая п. п. 2, 5 ст. 39.20 ЗК РФ;

- с делимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ только в части продажи участка, занятого зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания;

- с неделимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ;

- с делимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, только в части продажи участка, занятого зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания.

Рассматриваемая сделка может быть признана недействительной, если она совершена до 1 марта 2015 г.:

- с неделимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 36 ЗК РФ, если истец не желает реализовать право на выкуп;

- с делимым участком в государственной, муниципальной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 36 ЗК РФ, только в части продажи части участка, занятой зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания;

- с неделимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ;

- с делимым участком в частной собственности, - по основанию ст. 168 ГК РФ как противоречащая пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, только в части продажи участка, занятой зданием второго собственника и необходимым для использования этого здания.

### **Задача 5.**

В конце прошлого года (в 2015 г.) продан земельный участок. В этом году (в 2016 г.) в связи с невыполнением обязательств по оплате было подписано соглашение о расторжении договора купли-продажи. Как отражается в налоговом учете для целей налога на прибыль возврат земельного участка (организация на общем режиме налогообложения)?

**Ответ:** Если в 2015 г. организацией был продан земельный участок, а в 2016 г. в связи с невыполнением обязательств по оплате было подписано соглашение о расторжении договора купли-продажи, то в момент расторжения договора налогоплательщик отражает во внереализационных доходах стоимость возвращенного участка, на которую был уменьшен доход от реализации данного товара, как доходы прошлых лет, выявленные в отчетном (налоговом) периоде, и одновременно сумма договорной стоимости земельного участка, учтенная ранее в доходах, отражается в составе внереализационных расходов в качестве убытков прошлых налоговых периодов.

**Обоснование:** Переход права собственности к покупателю на земельный участок по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса РФ, п. 1 ст. 25 Земельного кодекса РФ).

Из содержания вопроса следует, что стороны пришли к соглашению о расторжении договора и возврате имущества (п. 1 ст. 450, п. 4 ст. 453 ГК РФ).

Расходы на приобретение земельного участка в целях исчисления налога на прибыль учитываются только при его дальнейшей реализации (пп. 2 п. 1 ст. 268 Налогового кодекса РФ,

Письма Минфина России от 30.08.2012 N 03-03-06/1/443, от 28.05.2012 N 03-03-10/57 (доведено до нижестоящих налоговых органов Письмом ФНС России от 07.06.2012 N ЕД-4-3/9380@)).

Доход от реализации земельного участка и расход в виде его стоимости учтены налогоплательщиком при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль в 2015 г. (п. п. 1, 3 ст. 271, ст. 268 НК РФ).

При возврате земельного участка право собственности переходит от покупателя к продавцу, соответственно, возврат недвижимого имущества при расторжении договора купли-продажи в целях налогообложения рассматривается в качестве самостоятельной хозяйственной операции.

Исходя из разъяснений контролирующих органов в аналогичной ситуации при возврате некачественных товаров доходы и расходы продавца должны отражаться в налоговом учете в том периоде, в котором договор считается прекращенным (Письма Минфина России от 16.06.2011 N 03-03-06/1/351, от 02.06.2010 N 03-03-06/1/370, от 03.06.2010 N 03-03-06/1/378 и УФНС России по г. Москве от 23.12.2011 N 16-15/124436@). При этом в момент расторжения договора налогоплательщик отражает во внереализационных доходах стоимость возвращенного участка, на которую был уменьшен доход от реализации данного товара, как доходы прошлых лет, выявленные в отчетном (налоговом) периоде (п. 10 ч. 2 ст. 250 НК РФ). Одновременно сумма договорной стоимости земельного участка, учтенная ранее в доходах, отражается в составе внереализационных расходов на основании пп. 1 п. 2 ст. 265 НК РФ в качестве убытков прошлых налоговых периодов.

Учитывая вышеизложенное, положения п. 1 ст. 54, п. 1 ст. 81 НК РФ, предписывающие произвести пересчет налоговых обязательств и представить уточненную декларацию в случае обнаружения ошибок (искажений) при исчислении налоговой базы, в данном случае применению не подлежат. Ведь ошибок (искажений) при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль в периоде совершения сделки купли-продажи земельного участка не было допущено, а возврат товара в связи с расторжением договора, произошедшим в другом налоговом периоде, является самостоятельной операцией.

### **5.5. Перечень вопросов к зачету.**

1. Понятие гражданского права, его предмет и метод. Отграничение гражданского права от других отраслей (трудовое, административное, уголовное право).
2. Принципы гражданского права.
3. Источники гражданского права. Гражданское законодательство и иные акты, содержащие нормы гражданского права.
4. Субъекты гражданского права.
5. Действия гражданско-правовых нормативных актов во времени, в пространстве и по кругу лиц.
6. Толкование гражданско-правовых норм.
7. Аналогия закона и аналогия права. Обычай.
8. Понятие, элементы и виды гражданских правоотношений.
9. Основания возникновения, изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей.
10. Осуществление гражданских прав. Пределы и ограничения гражданских прав.
11. Формы и способы защиты гражданских прав. Исполнение гражданских обязанностей.
12. Самозащита гражданских прав.
13. Понятие и структура убытков.
14. Возмещение убытков. Возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления. Компенсация ущерба, причиненного правомерными действиями государственных органов и органов местного самоуправления.
15. Понятие и содержание правоспособности гражданина.
16. Дееспособностью гражданина. Дееспособностью несовершеннолетних и малолетних. Эмансипация.
17. Порядок и основания признания гражданина недееспособным и ограниченно дееспособным. Опекa и попечительство. Правовое положение опекунов и попечителей.
18. Патронаж. Патронат.

19. Порядок признания гражданина безвестно отсутствующим и объявление гражданина умершим. Установление факта смерти.
20. Предпринимательская деятельность гражданина. Регистрация предпринимателей.
21. Понятие юридического лица. Общая и специальная правоспособность юридического лица.
22. Виды юридических лиц и их государственная регистрация.
23. Порядок и способы образования юридических лиц.
24. Органы юридического лица. Наименование и место нахождения юридического лица.
25. Основания и порядок реорганизации юридических лиц.
26. Основания и порядок ликвидации юридического лица.
27. Корпоративные и унитарные юридические лица. Понятия и характеристика.
28. Хозяйственные товарищества и общества: понятие и сравнительная характеристика.
29. Крестьянское (фермерское) хозяйство: понятие, права и обязанности участников.
30. Общество с ограниченной ответственностью: понятие, учредительные документы, органы управления, права и обязанности участников. ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».
31. Общая характеристика акционерных обществ. ФЗ «Об акционерных обществах».
32. Публично-правовые образования как субъекты гражданского права.
33. Общая характеристика некоммерческих организаций.
34. Понятие и виды объектов гражданских правоотношений.
35. Понятие и классификация вещей в гражданском праве.
36. Государственная регистрация прав на имущество: понятие, возникновение, субъекты регистрации.
37. Ценные бумаги: понятие, виды.
38. Нематериальные блага: общая характеристика.
39. Компенсация морального вреда.
40. Защита чести, достоинства и деловой репутации.
41. Охрана изображения гражданина.
42. Охрана частной жизни гражданина.
43. Личные неимущественные права граждан: особенности их защиты.
44. Понятие и виды сделок.
45. Форма сделок и правовые последствия ее нарушения.
46. Условия действительности сделок.
47. Понятие оспоримых и ничтожных сделок и их правовые последствия.
48. Право на оспаривание сделки. Сроки давности при оспаривании сделок.
49. Решения собраний как основание возникновения гражданских прав и обязанностей: понятие, оформление, повестка дня.
50. Порядок принятия решения собрания. Недействительность решений собраний.
51. Понятие и сущность представительства. Субъекты представительства.
52. Основания возникновения отношений представительства.
53. Виды представительства.
54. Содержание правоотношения представительства. Доверенность.
55. Прекращение представительства.
56. Понятие и виды сроков в гражданском праве. Определение начала течения и окончания срока.
57. Понятие и виды сроков исковой давности. Применение исковой давности.
58. Начало течения срока исковой давности. Приостановление течения срока исковой давности. Перерыв срока исковой давности. Восстановление срока исковой давности.
59. Последствия истечения срока исковой давности.
60. Требования, на которые исковая давность не распространяется.