

**Приложение 2 к РПД К.М.06.03 Вещное право
40.03.01 Юриспруденция
Направленность (профиль) - Правоохранительная и правоприменительная
деятельность
Форма обучения - Очно-заочная
Года набора - 2022**

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

1. Общие сведения

1.	Кафедра	Юриспруденции
2.	Направление подготовки	40.03.01 Юриспруденция
3.	Направленность (профиль)	Правоохранительная и правоприменительная деятельность
4.	Дисциплина (модуль)	К.М.06.03 Вещное право
5.	Форма обучения	Очно-заочная
6.	Год набора	2022

2. Перечень компетенций

<p>УК-1 Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач</p> <p>ПК-2 Способен оценивать состояние законодательства, и вносить предложения по соблюдению и защите права и свободы человека и гражданина</p>
--

3. Критерии и показатели оценивания компетенций на различных этапах их формирования

Этап формирования компетенции (разделы, темы дисциплины)	Формируемая компетенция	Критерии и показатели оценивания компетенций			Формы контроля сформированности компетенций
		Знать:	Уметь:	Владеть:	
Тема 1. Основные положения института вещных прав. Объекты вещных прав.	УК-1 ПК-2	- основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в институте вещных прав.	- оперировать юридическими понятиями и категориями; - анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения; - анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы; - принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; - осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов; - давать квалифицированные юридические заключения и консультации; - правильно составлять и оформлять юридические документы.	- юридической терминологией; - навыками работы с правовыми актами; - навыками анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности; - навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики; - навыками разрешения правовых проблем и коллизий; - навыками реализации норм материального и процессуального права.	Доклады по вопросам плана практического занятия. Задание на понимание терминов. Выполнение заданий для самоконтроля. Решение практических заданий.

<p>Тема 2. Общие положения о праве собственности.</p>	<p>УК-1 ПК-2</p>	<p>- основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в части общих положений о праве собственности; - основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в части общих положений о праве собственности.</p>	<p>- оперировать юридическими понятиями и категориями; - анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения; - анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы; - принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; - осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов; - давать квалифицированные юридические заключения и консультации; - правильно составлять и оформлять юридические документы.</p>	<p>- юридической терминологией; - навыками работы с правовыми актами; - навыками анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности; - навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики; - навыками разрешения правовых проблем и коллизий; - навыками реализации норм материального и процессуального права.</p>	<p>Доклады по вопросам плана практического занятия. Решение задач. Составление презентации.</p>
<p>Тема 3. Правовые основы частной собственности, публичной собственности.</p>	<p>УК-1 ПК-2</p>	<p>Знать: - основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в части общих положений о</p>	<p>Уметь: - оперировать юридическими понятиями и категориями; - анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения; - анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы; - принимать решения и совершать юридические</p>	<p>Владеть: - юридической терминологией; - навыками работы с правовыми актами; - навыками анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, являющихся объектами</p>	<p>Доклады по вопросам плана практического занятия. Решение задач. Составление презентации.</p>

		частной и публичной собственности.	действия в точном соответствии с законом; - осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов; - давать квалифицированные юридические заключения и консультации; - правильно составлять и оформлять юридические документы.	профессиональной деятельности; - навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики; - навыками разрешения правовых проблем и коллизий; - навыками реализации норм материального и процессуального права.	
Тема 4. Приобретение и прекращение права собственности.	УК-1 ПК-2	Знать: - основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в части приобретения и прекращения права собственности.	Уметь: - оперировать юридическими понятиями и категориями; - анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения; - анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы; - принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; - осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов; - давать квалифицированные юридические заключения и консультации; - правильно составлять и оформлять юридические	Владеть: - юридической терминологией; - навыками работы с правовыми актами; - навыками анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности; - навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики; - навыками разрешения правовых проблем и коллизий; - навыками реализации	Доклады по вопросам плана практического занятия. Решение задач. Выполнение практических заданий.

			документы.	норм материального и процессуального права.		
Тема 5. Собственность.	Общая	УК-1 ПК-2	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в части права общей собственности. 	<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оперировать юридическими понятиями и категориями; - анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения; - анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы; - принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; - осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов; - давать квалифицированные юридические заключения и консультации; - правильно составлять и оформлять юридические документы. 	<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - юридической терминологией; - навыками работы с правовыми актами; - навыками анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности; - навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики; - навыками разрешения правовых проблем и коллизий; - навыками реализации норм материального и процессуального права. 	<p>Доклады по вопросам плана практического занятия. Выполнение заданий для самоконтроля. Решение задач.</p>
Тема 6. Общие положения об ограниченных вещных правах.		УК-1 ПК-2	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов 	<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оперировать юридическими понятиями и категориями; - анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения; - анализировать, толковать и правильно применять 	<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - юридической терминологией; - навыками работы с правовыми актами; - навыками анализа различных правовых явлений, юридических 	<p>Доклады по вопросам плана практического занятия. Решение задач.</p>

		<p>субъектов, правоотношений в части осуществления и защиты вещных прав.</p>	<p>правовые нормы;</p> <ul style="list-style-type: none"> - принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; - осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов; - давать квалифицированные юридические заключения и консультации; - правильно составлять и оформлять юридические документы. 	<p>фактов, правовых норм и правовых отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности;</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики; - навыками разрешения правовых проблем и коллизий; - навыками реализации норм материального и процессуального права. 	
<p>Тема 7. Ограниченные вещные права на имущество юридических лиц.</p>	<p>УК-1 ПК-2</p>	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные положения отраслевых юридических и специальных наук, сущность и содержание основных понятий, категорий, институтов, правовых статусов субъектов, правоотношений в части ограниченных вещных прав на имущество юридических лиц. 	<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оперировать юридическими понятиями и категориями; - анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы; - принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; - осуществлять правовую экспертизу нормативных правовых актов; - давать квалифицированные юридические заключения и консультации; - правильно составлять и оформлять юридические 	<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - юридической терминологией; - навыками работы с правовыми актами; - навыками анализа правоприменительной и правоохранительной практики; - навыками разрешения правовых проблем и коллизий; - навыками реализации норм материального и процессуального права. 	<p>Доклады по вопросам плана практического занятия. Решение задач.</p>

			документы.		
--	--	--	------------	--	--

Итого предполагается следующие обязательные формы контроля этапов освоения компетенции: 7 - доклады по вопросам плана практического занятия; 1 - задания на понимание терминов; 2 – выполнение заданий для самоконтроля; 4 – решение задач; 1 – презентация; 1 – выполнение практических заданий.

Шкала оценивания в рамках балльно-рейтинговой системы

«неудовлетворительно» – 60 баллов и менее;
«хорошо» – 81-90 баллов

«удовлетворительно» – 61-80 баллов
«отлично» – 91-100 баллов

4. Критерии и шкалы оценивания

4.1 Презентация.

Структура презентации	Максимальное количество баллов
• Содержание	3,25
Наличие цели	0,65
Информация изложена полно и четко	0,65
Иллюстрации усиливают эффект восприятия текстовой части информации	0,65
Наличие выводов	0,65
Объём презентации оптимален для раскрытия темы	0,65
• Оформление презентации	0,75
Единый стиль оформления	0,25
Текст легко читается, фон сочетается с текстом и графикой	0,25
Ключевые слова в тексте выделены	0,25
• Общее впечатление от восприятия презентации	1
Максимальное количество баллов за одну презентацию	5

4.2. Работа на практических занятиях

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

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

4.3. 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 студента
15-20	<ul style="list-style-type: none"> - студент глубоко и всесторонне осветил проблематику вопроса; - уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, практически не прибегая к опорному конспекту; - студент не допускает неточностей в ответе; - умело обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения; - делает самостоятельные выводы и обобщения; - свободно владеет понятиями - свободно отвечает на дополнительные вопросы, демонстрируя достаточно глубокое понимание материала.
10-15	<ul style="list-style-type: none"> - студент достаточно полно осветил проблематику вопроса; - студент не допускает неточностей в ответе; - уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, только время от времени прибегая к опорному конспекту, подготовленному во время подготовки к зачету; - обосновывает и аргументирует выдвигаемые им положения; - пытается делать самостоятельные выводы и обобщения; - свободно владеет понятиями; - студент не испытывает трудностей при ответе на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала, ответы в целом удовлетворительные
5-10	<ul style="list-style-type: none"> - студент в целом осветил проблематику вопроса; - студент допускает отдельные неточности в ответе;

	<ul style="list-style-type: none"> - уверенно, логично, последовательно и грамотно излагает материал, только с помощью опорного конспекта, подготовленного во время подготовки к зачету, испытывает серьезные трудности при продолжительном отрыве от него; - пытается аргументировать выдвигаем им положения; - пытается делать выводы и обобщения; - владеет основными понятиями; - студент пытается отвечать на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала, но испытывает трудности при ответе.
1-5	<ul style="list-style-type: none"> - студент слабо осветил проблематику вопроса; - студент допускает неточности в ответе; - 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; - не пытается делать выводы и обобщения; - слабо владеет понятиями; - студент не отвечает на дополнительные вопросы, которые должны демонстрировать понимание материала ИЛИ отвечает не верно.
0	<ul style="list-style-type: none"> - ответ отсутствует; - ответ не имеет никакого отношения к содержанию вопроса.

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. Право собственности в субъективном смысле - это юридически обеспеченная возможность для лица, присвоившего имущество по своему усмотрению:

- а) владеть им;
- б) пользоваться им;
- в) владеть и распоряжаться им;
- г) владеть, пользоваться и распоряжаться им.

2. Особенности приобретения, прекращения права собственности на имущество, а также владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, в чьей собственности находится имущество, могут устанавливаться лишь:

- а) договором;
- б) законом;
- в) местными обычаями;
- г) судом.

3. При первоначальных способах возникновения права собственности граждан на вещь это право возникает:

- а) из принятия наследства;
- б) из реорганизации юридического лица;
- в) при производстве новой вещи из принадлежащих ему материалов;
- г) из заключения договоров.

4. Под пользованием вещью, понимается совокупность действий, направленных на:

- а) извлечение из вещи полезных свойств;

- б) обеспечение сохранения вещи;
- в) управление вещью;
- г) изменение принадлежности вещи.

5. К первоначальному способу возникновения права собственности относятся:

- а) право собственности на вещь, полученную по договору дарения;
- б) право собственности на новую вещь, изготовленную по заказу муниципального органа;
- в) право собственности на новую вещь, изготовленную лицом для себя;
- г) право собственности на новую вещь, изготовленную по заказу юридического лица.

6. Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента:

- а) его создания;
- б) его государственной регистрации;
- в) подписания акта приемной комиссии;
- г) завершения самовольной постройки.

7. Объектами вещных прав являются:

- а) индивидуально-определенные вещи;
- б) действия;
- в) индивидуально-определенные вещи и действия;
- г) имущественные права.

8. Гражданин, не являющийся собственником имущества, приобретает право собственности на это имущество, если он добросовестно, открыто и непрерывно владел им как своим собственным недвижимым имуществом либо иным имуществом в течение соответственно:

- а) пятнадцати и пяти лет;
- б) двадцати и десяти лет;
- в) десяти и трех лет;
- г) пяти лет и одного года.

9. Сделки по отчуждению земельного участка, находящегося на праве аренды:

- а) не допускаются;
- б) допускаются;
- в) допускаются с разрешения органа, в собственности которого он находится;
- г) допускаются с согласия наследников.

10. Право ограниченного пользования земельным участком называется:

- а) виндикацией;
- б) сервитутом;
- в) сделкой;
- г) реквизицией.

Ключ

1 - г	2 - б	3 - в	4 - в	5 - в	6 - б	7 - а	8 - а	9 - а	10 - б
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

5.2. Типовое задание на понимание терминов

1. Принадлежность вещей, материальных и духовных ценностей определенным лицам, юридическое право на такую принадлежность и экономические отношения между людьми по поводу принадлежности, раздела, передела объектов собственности. Она находит свое проявление в отношениях владения, распоряжения, пользования объектами собственности. Различают государственную (федеральную и субъектов РФ), муниципальную, частную формы собственности.

2. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

3. Лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

4. Лица, владеющие и пользующиеся недвижимым имуществом по договору аренды, договору субаренды.

5. Истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), является требованием не владеющего вещью собственника к владеющему несобственнику о возврате ему вещи.

6. Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования.

7. Лица, являющиеся собственниками земельных участков.

8. Право ограниченного пользования чужим земельным участком без изъятия его у правообладателя (собственника, землевладельца, землепользователя), устанавливаемое в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

9. Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

10. Земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

1. Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации

2. Сервитут.

3. Земельный публичный сервитут.

4. Собственники земельных участков.

5. Землепользователи.

6. Виндикационный иск.

7. Арендаторы земельных участков.

8. Обладатели сервитута.

9. Правообладатели земельных участков.

10. Собственность.

Ключ:

1-10; 2-9; 3-8; 4-7; 5-6; 6-5; 7-4; 8-3; 9-2; 10-1.

5.3. Презентация: алгоритм и рекомендации по созданию презентации

Алгоритм создания презентации

1 этап – определение цели презентации

2 этап – подробное раскрытие информации,

3 этап - основные тезисы, выводы.

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;

- оставшиеся слайды имеют информативный характер.

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

Рекомендации по созданию презентации:

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 минут;

Примерные темы для подготовки презентаций:

1. Понятие и признаки вещного права.

2. Вещные и обязательственные права: вопросы соотношения.

3. Содержание вещного права.

4. Институт владения в гражданском праве.

5. Абсолютные и ограниченные вещные права.

6. Система вещных прав.

7. Особенности совместной собственности.

8. Совместная собственность супругов.

9. Совместная собственность глав крестьянских (фермерских) хозяйств.

10. Приватизация государственного и муниципального имущества: понятие, цели, правовое регулирование.

11. Ограниченные вещные права: понятие, сущность, признаки, виды.

12. Правовое регулирование сервитутных отношений в римском праве и дореволюционном праве.

13. Жилое помещение как объект вещных прав: понятие, назначение, особенности правового режима, виды и общая характеристика вещных прав на жилые помещения.

14. Выселение из жилого помещения: основания и порядок.

15. Вещно-правовые иски: понятие, виды, случаи предъявления, лица, уполномоченные их предъявить.

5.4. 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.

Примерные темы докладов:

1. Право собственности в римском праве.
2. Владение и держание в римском праве.
3. Ограниченные вещные права в российском дореволюционном праве.
4. История становления и развития вещных прав в отечественном гражданском праве.
5. Право собственности в гражданском праве зарубежных стран.
6. Право доверительной собственности (траст), его особенности.
7. Владение как институт в праве зарубежных стран.
8. Защита права собственности по законодательству зарубежных стран.
9. Права на чужие вещи в законодательстве зарубежных стран.
10. Понятие и признаки вещного права.
11. Вещные и обязательственные права: вопросы соотношения.
12. Система вещных прав.
13. Понятие и содержание права собственности.
14. Объекты и субъекты права собственности.
15. Право собственности граждан и юридических лиц.
16. Правовой режим общей совместной собственности.
17. Правовой режим общей долевой собственности.
18. Основания приобретения (возникновения) права собственности.
19. Прекращение права собственности: основания и порядок.
20. Ограниченные вещные права в гражданском праве России.
21. Понятие и содержание права оперативного управления имуществом.
22. Субъекты и объекты права оперативного управления.
23. Право аренды на имущество юридического лица.
24. Жилое помещение как объект вещных прав.
25. Право собственности на жилое помещение.
26. Ограниченные вещные права на жилые помещения.
27. Земельный участок как объект вещных прав.
28. Право собственности на земельный участок.
29. Ограниченные вещные права на земельные участки.
30. Право аренды и право безвозмездного срочного пользования земельным участком.
31. Право ограниченного пользования чужим земельным участком.
32. Право собственности и иные вещные права на лесные и водные объекты.
33. Охрана и защита права собственности.
34. Механизм охраны вещных прав: понятие, элементы, стадии.
35. Гражданско-правовые способы защиты вещных прав.

5.5. Примеры решения ситуационных задач:

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 муниципальным 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.

5.6. Перечень вопросов для подготовки к зачету:

1. Источники курса «Вещное право» (охарактеризовать любой источник на выбор).
2. Конституция России в системе источников «Вещного права».
3. Концепция развития гражданского законодательства в системе в системе источников «Вещного права».
4. Вещное право как субъективное гражданское право. Отличия от обязательственного права. Классификация вещных прав.
5. Понятие вещи. Соотношение понятий «вещь» и «имущество». Юридическая классификация вещей.
6. Вещи не ограниченные в обороте, ограниченные в обороте и изъяты из него: понятие, признаки, правовой режим.
7. Вещи индивидуально-определенные и родовые. Вещи потребляемые и непотребляемые: понятие, признаки, правовой режим.
8. Вещи делимые и неделимые. Вещи простые и сложные. Главная вещь и принадлежность.
9. Вещи движимые и недвижимые: понятие, признаки, правовой режим.
10. Плоды, продукция, доходы как объекты гражданских прав.
11. Животные как объекты гражданских прав.
12. Деньги, валютные ценности и ценные бумаги как объекты гражданских прав.
13. Содержание права собственности.

14. Ограничение права собственности. Бремя содержания, риск случайной гибели имущества.
15. Способы приобретения права собственности. Виды способов приобретения права собственности, их отличительные признаки.
16. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности: отличительные признаки.
17. Приобретение права собственности на вновь созданную вещь. Самовольная постройка.
18. Переработка как способ приобретения права собственности.
19. Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей как способ приобретения права собственности.
20. Приобретение права собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого не известен, на имущество, от которого собственник отказался либо утратил на него право.
21. Приобретательная давность.
22. Приобретение права собственности на основании сделки.
23. Наследование имущества гражданина в случае его смерти.
24. Приобретение права собственности на имущество реорганизованного юридического лица: основание и порядок.
25. Отчуждение собственником своего имущества другим лицам и отказ собственника от права собственности как способы прекращения права собственности.
26. Принудительное изъятие имущества у собственника: основание и порядок.
27. Долевая собственность: понятие, основания возникновения, понятие, основания возникновения, признаки, владение, пользование, распоряжение общим имуществом, раздел имущества.
28. Совместная собственность: понятие, основания возникновения, признаки, владение, пользование, распоряжение общим имуществом, раздел имущества.
29. Совместная собственность супругов.
30. Совместная собственность глав крестьянских (фермерских) хозяйств.
31. Приватизация государственного и муниципального имущества: понятие, цели, правовое регулирование.
32. Ограниченные вещные права: понятие, сущность, признаки, виды.
33. Правовое регулирование сервитутных отношений в современном российском праве.
34. Понятие сервитута, основание и порядок возникновения и прекращения сервитута.
35. Земельный участок как объект вещных прав, виды и общая характеристика вещных прав на землю.
36. Право застройки: понятие, история развития как правового института и правовое регулирование в современном российском законодательстве.
37. Жилое помещение как объект вещных прав: понятие, назначение, особенности правового режима, виды и общая характеристика вещных прав на жилые помещения.
38. Выселение из жилого помещения: основания и порядок.
39. Право хозяйственного ведения: понятие, содержание, правовое регулирование, субъекты, основания и порядок приобретения и прекращения.
40. Право оперативного управления: понятие, содержание, правовое регулирование, субъекты, основания и порядок приобретения и прекращения.
41. Право залога: понятие, сущность, основания возникновения и прекращения, виды залога, стороны залогового правоотношения.
42. Право удержания: понятие, сущность, основания возникновения, особенности.
43. Осуществление гражданских прав: понятие, способы, принципы. Пределы осуществления гражданских прав.

44. Защита гражданских прав: понятие, формы, способы.
45. Вещно-правовые иски: понятие, виды, случаи предъявления, лица, управомоченные их предъявить.
46. Особенности негаторного и виндикационного исков.
47. Защита прав владельца, не являющегося собственником.