

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Бублик Владимир Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 31.08.2023 15:13:26
Уникальный программный ключ:
c51e862f35fca08ce36bdc9169348d2ba451f033

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ В. Ф. ЯКОВЛЕВА»

«Утверждено»
Решением Ученого Совета УрГЮУ
имени В. Ф. Яковлева
от 26.06.2023 года

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Частноправовое регулирование строительной деятельности

Основная профессиональная образовательная программа высшего образования – программа бакалавриата по направлению подготовки

40.04.01 Юриспруденция

(профиль (магистерская программа): **Юрист в сфере недвижимости, градостроительства и природных ресурсов**)

ЧАСТЬ 1. (не публикуется)

ЧАСТЬ 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ОЦЕНОЧНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ

| РАЗРАБОТЧИКИ | |
|----------------------|--|
| КАФЕДРА: | Предпринимательского права |
| АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ: | Григорьева Ольга Анатольевна, доцент, к.ю.н. |

I. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ

1. Дискуссия по теоретическим вопросам

Методические указания выполнения:

Теоретические вопросы / задания в том или ином виде используются при устном или письменном опросе студентов и проверяют степень и качество освоения ими теоретического материала по дисциплине, умение логично рассуждать, лаконично излагать свои мысли по существу дела.

При ответе на теоретический вопрос студент воспроизводит закрепленные в нормативных правовых актах и/или доктринальные определения правовых понятий, о которых идет речь. Указывает и раскрывает признаки, виды, классификации понятий и категорий; при необходимости дает общую характеристику правового регулирования рассматриваемых отношений с указанием актуальных источников; приводит примеры.

При этом студент демонстрирует владение профессиональной терминологией, умение соотносить между собой различные правовые понятия и категории, нормы различных по юридической силе и отраслевой принадлежности источников. При ответе на теоретический вопрос оценивается также осведомленность студента о существующих точках зрения ученых и/или правовых позициях судов по дискуссионным аспектам вопроса.

1. **Пример.** Приведите примеры использования в действующем законодательстве следующих понятий: «объект капитального строительства», «здание, строение, сооружение», «недвижимое имущество», «недвижимость». Используются ли данные понятия как синонимы или самостоятельно? В чем заключается их различие, исходя из анализа действующего законодательства?
2. Проанализируйте судебную практику и приведите по пять примеров (пять судебных постановлений), в которых рассматриваются спорные вопросы признания права собственности на самовольную постройку.

Ключ ответа/решение:

Для ответа на вопросы темы студент должен использовать понятие недвижимости согласно ст. 130 ГК РФ, понятие объекта капитального строительства согласно ст. 1 ГК РФ, судебную-арбитражную практику.

2. Тестовые задания

Тестирование проверяет знание и понимание студентом теоретического материала по определенной теме дисциплины, поэтому подготовка к нему требует изучения лекционного материала, учебной литературы, нормативных правовых актов по теме тестирования. Оценивание выполнения тестовых заданий осуществляется в зависимости от того, верно или неверно студент ответил на тестовое задание.

3. Практические задания

Заявителю 15.05.2015 выдано разрешение на строительство N RU 56303000-840, утвержденное постановлением Администрации г. Кемерово от 14.05.2015 N 56-п "О разрешении строительства девятиэтажного двухсекционного жилого дома на 72 квартиры КПД серии "Волга-В.9к" по ул. Московская в г. Кемерово".

Общество "Ипотечно-жилищная корпорация" 12.01.2017 обратилось в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 56:38:0212001:321, общей площадью 7002,8 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Кемерово, ул. Московская.

В регистрирующий орган 30.01.2017 представлен ответ Администрации г. Кемерово с приложением копии разрешения на строительство от 15.05.2015 N RU 56303000-840.

Письмом от 08.02.2017 N 01-08/415 Администрация г. Кемерово сообщила регистрирующему органу о том, что срок действия разрешения на строительство N RU 56303000-840 истек 30.11.2016.

Управление Росреестра 18.01.2017, 13.02.2017 уведомило общество "Ипотечно-жилищная корпорация" о приостановлении государственной регистрации с указанием причин, препятствующих государственной регистрации заявленных прав.

Управление Росреестра 20.02.2017 уведомило общество "Ипотечно-жилищная корпорация" об отказе в государственной регистрации права собственности.

Ссылаясь на незаконность обжалуемого отказа и нарушение прав и законных интересов заявителя, общество "Ипотечно-жилищная корпорация" обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Каким образом будет разрешено дело?

Ключ ответа/решение:

Для ответа на задание студент использует ст. 51,55 ГрК РФ.

4. Задачи (практические задания)

4.1. Решение ситуационной задачи

Методические указания выполнения:

Приступать к решению задач необходимо только после освоения теоретического материала и изучения необходимой судебной практики.

Предлагаем следующий алгоритм решения задачи. Сначала в быстром темпе необходимо прочитать условие задачи для понимания общего смысла и сформулированного задания. Затем прочитать второй раз в медленном темпе для понимания проблемной ситуации и правильного установления ее внутренних связей, выявления заключенного в них конфликта. Повторное чтение задачи должно сопровождаться начертанием соответствующей схемы для наглядного восприятия условий задачи, а также формулированием подлежащих разрешению вопросов. С помощью схемы и текста задачи необходимо определиться с субъектным составом правоотношений, их характером, фактическими основаниями возникновения и их правовым регулированием. Далее

нужно оценить правовое положение и действия субъектов с позиции норм различных отраслей законодательства.

Формулируем выводы, подкрепляем каждый вывод детальной аргументацией. Решение задачи в письменной форме излагаем подробно, грамотно, логически непротиворечиво, с теоретическим, нормативным обоснованием, со ссылкой на действующую судебную практику (при наличии таковой).

Решение задачи обязательно должно содержать детальный анализ ситуации и опираться на конкретные нормы материального и процессуального права.

Пример. По результатам открытого аукциона в электронной форме, проведенного в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44 "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для государственных и муниципальных нужд" (далее - Закон о закупках), между подрядчиком (ООО) и заказчиком (Департамент ЖКХ) заключен контракт от 06.07.2015 N 12.

По условиям названного контракта подрядчик в соответствии с проектом (приложение N 4), техническим заданием (приложение N 1) и сметной документацией (приложение N 2) обязался выполнить работы по приведению общего имущества жилого многоквартирного дома (г. Киров, ул. Уральская, 77) в соответствии с требованиями законодательства в рамках исполнения решений судов, вступивших в законную силу (замена оконных блоков и металлических оконных сливов, замена дверных блоков, замена утеплителя перекрытий, замена обрешетки кровли, замена металлической кровли, замена металлического ограждения кровли и водосточных труб, ремонт ступеней лестничных маршей и перил межэтажных лестниц, ремонт ступеней лестницы в подвальное помещение, замена трубопровода и приборов системы отопления, замена трубопровода канализации (водоотведения), ремонт наружных стен дома, в том числе в подвале, ремонт бетонной отмостки; а также на основании приказа заместителя главы администрации города - начальника департамента ЖКХ от 12.09.2014 N СЭД-04-01-04-107 (устройство вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундамента, ремонт чердачного перекрытия с заменой балок, подшивкой потолков, ремонт квартир третьего этажа в плане восстановления отделки стен, потолков, полов, межкомнатных дверей, плиточных покрытий стен, полов, восстановления сан. узлов, ремонт межэтажных перекрытий над сан. узлами 1-го, 2-го этажей, восстановление сан. узлов 1-го, 2-го этажей, ремонт системы электроснабжения, силового оборудования, системы водоснабжения, вентиляции, установления тротуаров, площадок перед подъездами, газонов, восстановления козырьков над съездами).

Срок окончания работ - 20.12.2015 (пункт 2.1 контракта).

Цена контракта - 26 382 479 руб. 95 коп. (пункт 3.1 контракта).

На основании пункта 10.2 расторжение контракта допускается по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны контракта от исполнения в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 10.3 контракта заказчик вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно пункту 10.9 контракта заказчик обязан принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта, если в ходе исполнения контракта установлено, что подрядчик не соответствует установленным документацией о закупке требованиям к участникам закупки или предоставил недостоверную информацию о своем соответствии таким требованиям, что позволило ему стать победителем закупки.

В силу пункта 10.13 контракта заказчик вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта в случае, если обеспечение исполнения контракта перестало быть действительным и подрядчик не предоставил заказчику иное (новое обеспечение) на тех же условиях, объеме и в порядке, предусмотренными разделом 13 контракта.

Решением от 12.10.2017 заказчик, ссылаясь на предоставление подрядчиком в составе заявки на участие в аукционе подложных документов (несуществующего свидетельства СРО), а также непредставление подрядчиком нового обеспечения исполнения контракта, на основании пунктов

10.9, 10.13 контракта, статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 9 и пункта 1 части 15 статьи 95 Закона о закупках заявил об одностороннем отказе от исполнения контракта.

Не согласившись с действиями заказчика по одностороннему отказу от исполнения контракта, подрядчик обратился в арбитражный суд с требованиями о признании соответствующего решения заказчика недействительным.

Ключ ответа/решение:

- 1) Положения ГК РФ о договоре, об обязательствах.
- 2) Федеральный закон от 05.04.2013 N 44

4.2. Анализ конкретной ситуации

ООО "Светлово", являясь застройщиком многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой по ул. К. Маркса в Октябрьском районе г. Ижевска строение N 1, 2, обратилось в организацию водопроводно-канализационного хозяйства МУП г. Ижевска "Ижводоканал" за получением технических условий на подключение данного объекта к централизованным сетям водоотведения; в соответствии с техническими условиями, выданными МУП г. Ижевска "Ижводоканал" обществу "Светлово" (приложение N1 к проекту договора от 14.09.2016 N1233-16к), точка подключения (технологического присоединения) определена - к канализационному коллектору диаметром 500 мм, проходящему с западной стороны жилого дома N434 по ул. К. Маркса, разрешенная подключаемая нагрузка по водоотведению - 12,11 куб. м/ч, также в технических условиях указано - при необходимости предусмотреть проектирование канализационной насосной станции (далее - КНС); приложением N2 к проекту договора от 14.09.2016 N1233-16к "Перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединению) к централизованной системе водоотведения" в числе мероприятий предусмотрено строительство участка канализации от наружной стены жилого дома до КНС, строительство КНС.

МУП г. Ижевска "Ижводоканал" обратилось в министерство с заявлением от 14.07.2016 N7636/17-15-11 об установлении индивидуального тарифа на подключение данного жилого дома к сетям водоотведения в размере 37 977 889 руб. 04 коп. без учета НДС, в том числе: платы за строительство сетей водоотведения 13 095 782 руб. 05 коп.; платы за строительство и модернизацию существующих объектов - 24 712 540 руб., приложив к заявлению материалы, обосновывающие размер запрашиваемого тарифа.

Представленные МУП г. Ижевска "Ижводоканал" сметные расчеты направлены министерством на экспертизу в АНО "Агентство по энергосбережению Удмуртской Республики"; согласно заключению АНО "Агентство по энергосбережению Удмуртской Республики" от 24.08.2016 N1/1190 сметная стоимость сети водоотведения составила 8 459 647 руб. (без НДС), сметная стоимость строительства КНС составила 19 392 235 руб. (без НДС).

Министерством составлено заключение, в соответствии с которым размер платы за подключение с учетом заключения АНО "Агентство по энергосбережению Удмуртской Республики" и налога на прибыль в размере 20% составляет 34 984 419 руб. 04 коп. (без учета НДС).

На основании п. 26 протокола заседания комиссии по тарифному регулированию министерства от 06.09.2016 N16 и в соответствии с приказом министерства от 06.09.2016 N16/26 плата за подключение жилого дома в индивидуальном порядке определена в размере 34 984 419 руб. 04 коп. (без учета НДС).

Полагая, что установленная плата в указанном размере является необоснованной, общество "Светлово" обратилось в арбитражный суд.

Решите дело.

4.3. Анализ судебной практики

Подборка судебной практики по теме «Проблемные вопросы правового режима вспомогательных объектов»

Ключ ответа/решение:

Студент должен использовать ГрК РФ, подзаконные акты Правительства РФ.

5. Доклад/реферат

Примерные темы докладов:

1. Строительные нормы и правила, руководящие документы как источники правового регулирования в сфере строительной деятельности.
2. Особенности правового положения технического заказчика.
3. Понятие и виды объектов капитального строительства.
4. Правовой режим объектов строительства, не относящихся к объектам капитального строительства.
5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
6. Особенности развития застроенных территорий.
7. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.
8. Организационно-правовой порядок обеспечения качества в строительстве.
9. Особенности подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям.
10. Особенности подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения.
11. Понятие и порядок осуществления строительного контроля.
12. Порядок контроля саморегулируемой организации за деятельностью своих членов.
13. Особенности государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
14. Виды ответственности за правонарушения в сфере строительной деятельности.
15. Особенности административной ответственности за правонарушения в сфере строительной деятельности.

Методические указания:

Тематика докладов/рефератов определяется преподавателем и доводится до сведения студентов в зависимости от необходимости использования такого оценочного средства в рамках учебного курса.

Доклад/реферат – это краткое изложение результатов изучения теоретических и практических аспектов заданной правовой темы, включающее обзор соответствующих информационных источников.

Целью использования данного оценочного средства является определение качества усвоения теоретического содержания дисциплины в ходе самостоятельной работы с литературой, нормативными правовыми актами, материалами правоприменительной практики. Кроме того, при подготовке доклада/реферата студенты развивают такие навыки как системное и критическое мышление, самоорганизация и саморазвитие. Публичное изложение результатов изучения какой-либо темы развивает коммуникативные навыки студента.

При оценивании доклада/реферата учитываются следующие характеристики работы: содержание доклада/реферата соответствует заявленной теме, указаны правовые источники, регулирующие рассматриваемые отношения, проведен анализ правовых понятий/категорий в рамках рассматриваемой темы, дана общая характеристика нормативно-правового регулирования и указаны существующие правовые и/или правоприменительные проблемы, использованы примеры правоприменительной практики, сделаны выводы. Библиография работы отвечает признакам достаточности и актуальности.

Письменная работа выполняется в соответствии с установленными требованиями к структуре и оформлению, включая соблюдение этики цитирования.

Работа должна включать:

- 1) введение, в котором студент раскрывает нормативное регулирование заданной темы со ссылкой на конкретные нормы законов;
- 2) основную часть, в которой студент должен выполнить обобщение судебной практики, проанализировав не менее трех дел, рассмотренных судами за истекшие два года. Анализ судебной практики выполняется в подробном виде с указанием аргументации по каждому делу и со ссылкой на конкретное решение (постановление / определение) судебной инстанции.
- 3) заключительную часть, в которой студент излагает свою позицию по исследованной тематике с использованием научной литературы (не менее пяти источников) и с оформлением постраничных ссылок на использованную литературу.

Устное выступление по возможности должно сопровождаться презентацией и указанием на использованные источники информации.

II. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

Для подготовки к зачету студенту необходимо в рабочей программе дисциплины найти перечень вопросов для зачета и внимательно ознакомиться с их содержанием. Затем необходимо изучить/повторить теоретический материал по дисциплине в соответствии с указанным перечнем вопросов, используя лекционный материал, конспекты практических занятий, учебную литературу и нормативные правовые акты.

При выполнении тестовых заданий на зачете студенту следует внимательно прочитать каждый из поставленных вопросов. Это позволит определить область знаний, проверить наличие которых призван тот или иной вопрос. После ознакомления с вопросом следует приступать к прочтению предлагаемых вариантов ответа. Причем, рекомендуем прочитать все варианты, даже если один из них кажется вполне удовлетворительным. В качестве ответа надлежит выбрать тот, который соответствует правильному ответу.

Если совокупности баллов текущей аттестации и теста недостаточно для получения оценки «зачтено», студент выполняет решение ситуационной задачи. Сначала в быстром темпе необходимо прочитать условие задачи для понимания общего смысла и сформулированного задания. Затем прочитать второй раз в медленном темпе для понимания проблемной ситуации и правильного установления ее внутренних связей, выявления заключенного в них конфликта. Повторное чтение задачи должно сопровождаться начертанием соответствующей схемы для наглядного восприятия условий задачи, а также формулированием подлежащих разрешению вопросов. С помощью схемы и текста задачи необходимо определиться с субъектным составом правоотношений, их характером, фактическими основаниями возникновения и их правовым регулированием. Далее нужно оценить правовое положение и действия субъектов с позиции норм различных отраслей законодательства.

Формулируем выводы, подкрепляем каждый вывод детальной аргументацией. Решение задачи в устной форме излагаем подробно, грамотно, логически непротиворечиво, с теоретическим, нормативным обоснованием.

Типовые вопросы для зачета:

1. Нормативные акты, регламентирующие организацию и управление строительной деятельностью. Разграничение полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления по регулированию отношений в сфере организации и управления строительной деятельностью
2. Особенности применения строительных норм и правил, руководящих документов.

3. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования как субъекты отношений в сфере организации, управления строительной деятельностью.
4. Понятие застройщика, технического заказчика, подрядчика, инвестора.
5. Лица, выполняющие инженерные изыскания. Лица, осуществляющие подготовку проектной документации.
6. Понятие объекта капитального строительства.
7. Правовой режим зданий, строений, сооружений. Правовой режим объектов незавершенного строительства. Правовой режим самовольной постройки. Правовой режим объектов строительства, не относящихся к объектам капитального строительства.
8. Значение и функции градостроительного регламента.
9. Значение и функции градостроительного плана земельного участка.
10. Особенности развития застроенных территорий.
11. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Архитектурно-строительное проектирование.
12. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.
13. Разрешение на строительство. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации.
14. Организационно-правовой порядок обеспечения качества в строительстве.
15. Порядок определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и определения платы за подключение, заключения договора о подключении.
16. Особенности подключения объекта капитального строительства к электрическим, газовым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения.
17. Строительный контроль.
18. Государственный строительный надзор.
19. Порядок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
20. Порядок проведения и оформления результатов проверок за осуществлением строительной деятельности. Права подконтрольных лиц при проведении проверок в области строительной деятельности.
21. Правовой статус саморегулируемой организации. Виды саморегулируемых организаций.
22. Правовое положение членов саморегулируемой организации.
23. Порядок получения допуска к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
24. Контроль саморегулируемой организации за деятельностью своих членов.
25. Требования к опубликованию, размещению и представлению проектной декларации в контролирующие органы. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве.
26. Контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
27. Отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
28. Виды ответственности за правонарушения в сфере строительной деятельности.
29. Особенности административной ответственности за правонарушения в сфере строительной деятельности.

ЧАСТЬ 3. (не публикуется)