

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Иркутский государственный университет»
(ФГБОУ ВО «ИГУ»)

Кафедра Гражданского права

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине **Управление коммерческой организацией**
код **Б1.В.02**

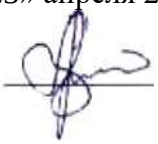
направление подготовки: **40.03.01 «Юриспруденция»**
направленность (профиль): **Юриспруденция**

Иркутск, 2025

Разработан в соответствии с ФГОС ВО, утвержденным Приказом Министерства образования и науки РФ от 13 августа 2020 г. № 1011

Согласовано с УМК Юридического института

Протокол № 6 от «23» апреля 2025 г.

Зам. Председателя 

В.В. Яковлев

Разработчик:

доцент кафедры гражданского права, к.э.н. Горбач О.В. 

ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине **Управление коммерческой организацией**
код **Б1.В.06**
Направление подготовки **40.03.01 «Юриспруденция»**
Направленность (профиль) подготовки: Юриспруденция
Наименование УГС (укрупненная группа специальностей) – 40.03.01

1. Компетенции (дескрипторы компетенций), формируемые в процессе изучения дисциплины курс 3 семестр 5, 6):

Индекс и наименование компетенции (в соответствии с ФГОС ВО (ВПО)	**Признаки проявления компетенции/ дескриптора (ов) в соответствии с уровнем формирования в процессе освоения дисциплины**
ПК-6 Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением)	**Базовый уровень**: ***Знать:*** - положения действующего законодательства и правовую доктрину в соответствующей сфере профессиональной деятельности по вопросам управления коммерческих организаций и заключения сделок с недвижимостью; - особенности различных видов толкования нормативно-правовых актов, в том числе, исторического, систематического, логического и иного толкования нормативных и локальных актов корпоративной сферы. ***Уметь:*** - применять на практике теоретические знания об управлении коммерческой организацией в процессе толкования нормативно-правовых, локальных и правоприменительных актов; - интерпретировать содержание системы общественных отношений, делать самостоятельные выводы, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по вопросам управления коммерческой организацией. ***Владеть:*** - навыками аналитического изучения, в том числе, методологией юридического исследования и умением формулировать правовые выводы из нормативного и фактического материала по вопросам управления коммерческими организациями; - умением вычленять правовые нормы в системе законодательства, иных источников права при помощи методологических подходов современной юридической науки, применимых к вопросам деятельности агентств недвижимости; **Повышенный уровень**: ***Знать:*** - положения действующего законодательства и правовую доктрину в соответствующей сфере профессиональной деятельности по вопросам управления коммерческих организаций и заключения сделок с недвижимостью;

	- особенности различных видов толкования нормативно-правовых актов, в том числе, исторического, систематического, логического и иного толкования нормативных и локальных актов корпоративной сферы; - основы по разработке стратегии правового поведения участников гражданского оборота на основе норм права и локальных корпоративных актов, при осуществлении ими своих прав и обязанностей, основанных на заключенных договорах. ***Уметь:*** - применять на практике теоретические знания об управлении коммерческой организацией в процессе толкования нормативно-правовых, локальных и правоприменительных актов; - интерпретировать содержание системы общественных отношений, делать самостоятельные выводы, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по вопросам управления коммерческой организацией; - на основе знаний материалов юридической практики, доктрины и действующего законодательства применять методику толкования нормативно-правовых актов, регулирующих договоры, заключаемые агентствами недвижимости. ***Владеть:*** - навыками аналитического изучения, в том числе, методологией юридического исследования и умением формулировать правовые выводы из нормативного и фактического материала по вопросам управления коммерческими организациями; - умением вычленять правовые нормы в системе законодательства, иных источников права при помощи методологических подходов современной юридической науки, применимых к вопросам деятельности агентств недвижимости; - навыками составления проектов различных гражданско-правовых договоров, заключаемых агентствами недвижимости в процессе осуществления своей деятельности

2. В результате освоения дисциплины обучающийся должен

Знать:

- положения действующего законодательства и правовую доктрину в соответствующей сфере профессиональной деятельности по вопросам управления коммерческих организаций и заключения сделок с недвижимостью;

- особенности различных видов толкования нормативно-правовых актов, в том числе, исторического, систематического, логического и иного толкования нормативных и локальных актов корпоративной сферы;

- основы по разработке стратегии правового поведения участников гражданского оборота на основе норм права и локальных корпоративных актов, при осуществлении ими своих прав и обязанностей, основанных на заключенных договорах.

Уметь:

- применять на практике теоретические знания об управлении коммерческой организацией в процессе толкования нормативно-правовых, локальных и правоприменительных актов;
- интерпретировать содержание системы общественных отношений, делать самостоятельные выводы, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по вопросам управления коммерческой организацией;
- на основе знаний материалов юридической практики, доктрины и действующего законодательства применять методику толкования нормативно-правовых актов, регулирующих договоры, заключаемые агентствами недвижимости.

Владеть:

- навыками аналитического изучения, в том числе, методологией юридического исследования и умением формулировать правовые выводы из нормативного и фактического материала по вопросам управления коммерческими организациями;
- умением вычленять правовые нормы в системе законодательства, иных источников права при помощи методологических подходов современной юридической науки, применимых к вопросам деятельности агентств недвижимости;
- навыками составления проектов различных гражданско-правовых договоров, заключаемых агентствами недвижимости в процессе осуществления своей деятельности.

Программа оценивания контролируемой компетенции:					
Тема или раздел дисциплдины[1]	**Формируемый признак компетенции**	**Показатель**	**Критерий оценивания**	**Наименование ОС[2]**	
				ТК[3]	**ПА[4]**
Организационно-правовые формы коммерческих организаций и их общая характеристика	**ПК-6**	Знать / уметь / владеть: организационно-правовые формы коммерческих организаций и их общая характеристика	**Критерии оценки** знаний студентов при проведении текущего контроля с использованием **тестовых заданий**: «*зачтено»* выставляется, если студент правильно решил от 50 до 100 % заданий; *«не зачтено»* выставляется, если студент ответил менее, чем на 50 % заданий. **Критерии оценки** знаний студентов при проведении **текущего и промежуточного контроля с использованием вопросов для текущего контроля и зачета**: *«зачтено»* ставится студенту, который проявил при ответе знания / умения / владение в полной мере; в достаточной мере, частично; «незачтено» ставится студенту, который проявил при ответе незнания / неумения / невладение	Вопросы по темам и разделам	Вопросы к зачету
Функции маркетинга агента недвижимости	**ПК-6**	Знать / уметь / владеть: функции маркетинга агента недвижимости		Вопросы по темам и разделам	Вопросы к зачету
Оценка недвижимого имущества	**ПК-6**	Знать / уметь / владеть: оценка недвижимого имущества		Вопросы по темам и разделам	Вопросы к зачету
Аренда и наем жилых помещений	**ПК-6**	Знать / уметь / владеть: аренда и наем жилых помещений		Вопросы по темам и разделам	Вопросы к зачету
Купля-продажа, мена, дарение, рента	**ПК-6**	Знать / уметь / владеть: купля-продажа, мена, дарение, рента		Вопросы по темам и разделам	Вопросы к зачету
Структура и деятельность агентства недвижимости. Виды услуг, предоставляемых агентством недвижимости	**ПК-6**	Знать / уметь / владеть: структура и деятельность агентства недвижимости. Виды услуг, предоставляемых агентством недвижимости		Вопросы по темам и разделам	Вопросы к зачету
Организационно-правовые формы коммерческих организаций и их общая характеристика	**ПК-6**	Знать / уметь / владеть: организационно-правовые формы коммерческих организаций и их общая характеристика		Вопросы по темам и разделам	Вопросы к зачету

[1] Раздел, тема дисциплины указываются в соответствии с рабочей программой дисциплины (модуля)
[2] ОС – оценочное средство
[3] ТК – текущий контроль
[4] ПА – промежуточная аттестация

Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Вопросы для зачета:

1. Риэлторская деятельность: структура, основные направления, цели и задачи. Специфичность оказания риэлторской услуги.
2. Клиенториентированность в маркетинге риэлторских услуг.
3. Принципы профессионального поведения и модель компетенций агента по недвижимости.
4. Виды рекламных компаний
5. Маркетинг для агента недвижимости
6. Методики массовой оценки квартир
7. Оценка элитных квартир
8. Оценка ремонта и перепланировки
9. Оценка частных домовладений.
10. Оценщики недвижимости
11. Особенности подготовки и проведения сделок по приобретению недвижимости по ипотеке.
12. Требования банков к предметам залога. Подготовка сделки. Взаимодействие сторон.
13. Понятие договора коммерческого найма жилого помещения. Элементы договора: форма договора; субъекты договора, срок, цена.
14. Существенные условия договора. Виды договора коммерческого найма по срокам действия.
15. Правовой статус субъектов договора коммерческого найма жилого помещения: субъекты, обладающие самостоятельными правами и обязанностями и участники правоотношений, не обладающие самостоятельными правами и обязанностями. Отличие понятия «член семьи нанимателя» от понятия «постоянно проживающие с нанимателем граждане».
16. Содержание договора коммерческого найма жилого помещения. Преимущественное право нанимателя на перезаключение договора найма на новый срок.
17. Расторжение договора коммерческого найма.
18. Понятие договора социального найма жилого помещения. Основные сходства и отличия договора социального найма от смежных договоров (договора коммерческого найма, договора аренды жилого помещения).
19. Постановка на учет для получения жилья по договору социального найма. Малоимущие и нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане.
20. Внеочередное предоставление жилых помещений.
21. Субъекты договора социального найма жилого помещения. Члены семьи нанимателя.
22. Содержание договора социального найма жилого помещения.
23. Обмен жилыми помещениями.
24. Основания изменения договора социального найма жилого помещения.
25. Основания прекращения договора социального найма жилого помещения. Основания выселения граждан из занимаемого жилого помещения.
26. Понятие и виды сделок с жилыми помещениями. Жилое помещение, как объект сделок.
27. Государственная регистрация прав и сделок с жилыми помещениями.
28. Члены семьи собственника жилого помещения. Бывшие члены семьи.
29. Совершение сделок с участием несовершеннолетних.
30. Договор купли-продажи, мены, дарения, ренты.
31. Договор долевого участия в строительстве.
32. Приватизация жилого помещения.

Дополнительные материалы оценочных средств по дисциплине «Управление коммерческой деятельностью» размещены на Образовательном портале Иркутского государственного университета educa (**https://educa.isu.ru**). Получение доступа (пароля для доступа) к материалам **дисциплины «Управление коммерческой деятельностью»** на Образовательном портале educa осуществляется во взаимодействии с преподавателем ЮИ ИГУ.

Показатели и критерии оценки для проведения промежуточной аттестации по дисциплине

Компетенция (шифр в соответствие с ФГОС ВО)	Показатели	Содержание задания	Признаки проявления		Критерии оценки	Оценка степени сформированности компетенции в соответствии с требованиями к результатам освоения дисциплины
ПК-6	***Знать:*** - положения действующего законодательства и правовую доктрину в соответствующей сфере профессиональной деятельности по вопросам управления коммерческих организаций и заключения сделок с недвижимостью; - особенности различных видов толкования нормативно-правовых актов, в том числе, исторического, систематического, логического и иного толкования нормативных и локальных актов корпоративной сферы; - основы по разработке стратегии правового поведения участников гражданского оборота на основе норм права и локальных корпоративных актов, при осуществлении ими своих прав и обязанностей, основанных на заключенных договорах. ***Уметь:*** - применять на практике теоретические знания об управлении коммерческой организацией в процессе толкования нормативно-правовых, локальных и правоприменительных актов; - интерпретировать содержание системы общественных отношений, делать самостоятельные выводы, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности по вопросам управления коммерческой организацией; - на основе знаний материалов юридической практики, доктрины и действующего законодательства применять методику толкования нормативно-правовых актов, регулирующих договоры, заключаемые агентствами недвижимости. ***Владеть:*** - навыками аналитического изучения, в том числе, методологией юридического исследования и умением формулировать правовые выводы из нормативного и фактического материала по вопросам управления коммерческими организациями; - умением вычленять правовые нормы в системе законодательства, иных источников права при помощи методологических подходов современной юридической науки, применимых к вопросам деятельности агентств недвижимости; - навыками составления проектов различных гражданско-правовых договоров, заключаемых агентствами недвижимости в процессе осуществления своей деятельности	1. Вопрос из перечня вопросов для зачета	Повышенный (максимально выраженные характеристики сформированности компетенции)	Знает в полной мере. Умеет в полной мере. Владеет в полной мере.	зачтено	Освоена в полной мере
			Базовый (превышение минимальных нормативов сформированности компетенции)	Знает в достаточной мере. Умеет в достаточной мере. Владеет в достаточной мере.		Освоена в достаточной мере
			Пороговый (обязательный, минимальная степень сформированности компетенций)	Знает частично Умеет частично. Владеет частично.		Освоена частично
			До-пороговый (компетенция не сформирована)	Не знает Не умеет Не владеет	не зачтено	Не освоена
		2. Вопрос из перечня вопросов для зачета	Повышенный (максимально выраженные характеристики сформированности компетенции)	Знает в полной мере. Умеет в полной мере. Владеет в полной мере.	зачтено	Освоена в полной мере
			Базовый (превышение минимальных нормативов сформированности компетенции)	Знает в достаточной мере. Умеет в достаточной мере. Владеет в достаточной мере.		Освоена в достаточной мере
			Пороговый (обязательный, минимальная степень сформированности компетенций)	Знает частично Умеет частично. Владеет частично.		Освоена частично
			До-пороговый (компетенция не сформирована)	Не знает Не умеет Не владеет	не зачтено	Не освоена

Оценочные средства для оценки текущей успеваемости студентов

1. Характеристика ОС для обеспечения текущего контроля по дисциплине

Раздел/ Тема*	Индекс и уровень формируемой компетенции или дескриптора	ОС	Содержание задания
Организационно-правовые формы коммерческих организаций и их общая характеристика.	**ПК-6** Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением)	Проверка домашнего задания, устный опросс	**Вопросы по теме 1.** 1. Проведите анализ Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой ГК Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» и ответьте письменно на нижеследующие вопросы. 1) Назовите основные изменения, внесенные в ГК Федеральным законом от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ. 2) Какие новые статьи, касающиеся всех юридических лиц, появились в ГК РФ, как они называются? 3) В какой статье ГК РФ дается понятие корпорации? Что такое корпорация? Чем она отличается от унитарного юридического лица? 4) Назовите виды коммерческих и некоммерческих корпораций. 5) Назовите виды унитарных юридических лиц. 6) Какие правила о корпорациях можно отнести к общей части корпоративного права? 7) Какая новая статья говорит о делении обществ на публичные и непубличные? Что это означает? Какие общества относятся к публичным, какие – к непубличным? 8) С какого момента вступил в силу Федеральный закон от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ? На какие отношения он распространяется?
Функции маркетинга агента недвижимости	**ПК-6** Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением)	контрольная работа, устный опрос	**Вопросы по теме 2.** 1. Риэлторская деятельность: структура, основные направления, цели и задачи. Специфичность оказания риэлторской услуги. 2. Клиенториентированность в маркетинге риэлторских услуг. 3. Принципы профессионального поведения и модель компетенций агента по недвижимости.

			4. Виды рекламных компаний 5. Маркетинг для агента недвижимости
Оценка недвижимого имущества	**ПК-6** Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением)	Проверка домашнего задания, устный опросс	**Вопросы по теме 3.** 1. Методики массовой оценки квартир 2. Оценка элитных квартир 3. Оценка ремонта и перепланировки 4. Оценка частных домовладений. 5. Оценщики недвижимости 6. Особенности подготовки и проведения сделок по приобретению недвижимости по ипотеке. Основные условия ипотечного кредитования. Требования банков к предметам залога. Подготовка сделки. Взаимодействие сторон.
Аренда и наем жилых помещений	**ПК-6** Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением)	Проверка домашнего задания, устный опросс	**Вопросы и задание по теме 4.** 1. Понятие договора коммерческого найма жилого помещения. Элементы договора: форма договора; субъекты договора, срок, цена. 2. Существенные условия договора. Виды договора коммерческого найма по срокам действия. 3. Правовой статус субъектов договора коммерческого найма жилого помещения: субъекты, обладающие самостоятельными правами и обязанностями и участники правоотношений, не обладающие самостоятельными правами и обязанностями. Отличие понятия «член семьи нанимателя» от понятия «постоянно проживающие с нанимателем граждане». 4. Содержание договора коммерческого найма жилого помещения. Преимущественное право нанимателя на перезаключение договора найма на новый срок. 5. Расторжение договора коммерческого найма. 6. Выявить сходства и отличия договора социального и коммерческого найма жилого помещения.
Купля-продажа, мена, дарение, рента.	**ПК-6** Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением)	Проверка домашнего задания, устный опросс	**Задания по теме 5.** 1. Составьте договор купли-продажи жилого помещения 2. Составьте договор мены жилого помещения с условиями доплаты за неравноценное жилье 3. Составьте договор дарения жилого помещения

			4. Составьте договор пожизненного содержания с иждивением (под выплату ренты передается жилое помещение). 5. Составьте схему «Общие черты сделок с жилыми помещениями» 6. Определите последовательность действий сторон при заключении сделок с жилыми помещениями (на примере любого договора).
Структура и деятельность агентства недвижимости. Виды услуг, предоставляемых агентством недвижимости.	**ПК-6** Способен руководить агентством недвижимости (структурным подразделением)	Проверка домашнего задания, устный опросс	**Вопросы и задания по теме 6.** 1. Составить документы, необходимые для создания агентства недвижимости. 2. Определите последовательность действий при создании агентства недвижимости.

2. Оценочные средства, обеспечивающие диагностику сформированности компетенций, заявленных в рабочей программе дисциплины (модуля)

Результат диагностики сформированности компетенций ПК-2	Показатели	Критерии	Соответствие/ несоответствие	Зачет
Знать/уметь/владеть: организационно-правовые формы коммерческих организаций и их общая характеристика. Понятие и признаки юридического лица. Функции юридического лица. Порядок создания, деятельности и прекращения деятельности юридических лиц. Правоспособность юридического лица. Учредительные документы юридического лица. Устав юридического лица и его содержание. Индивидуализация юридического лица. Наименование и место нахождения юридического лица. Порядок управления деятельностью юридического лица. Виды юридических лиц. Характеристика отдельных видов коммерческих юридических лиц	**Определяет / раскрывает / демонстрирует знания:** организационно-правовые формы коммерческих организаций и их общая характеристика. Понятие и признаки юридического лица. Функции юридического лица. Порядок создания, деятельности и прекращения деятельности юридических лиц. Правоспособность юридического лица. Учредительные документы юридического лица. Устав юридического лица и его содержание. Индивидуализация юридического лица. Наименование и место нахождения юридического лица. Порядок управления деятельностью юридического лица. Виды юридических лиц. Характеристика отдельных видов коммерческих юридических лиц	**Определение / раскрытие / демонстрация знаний:** понятие гражданско-организационно-правовые формы коммерческих организаций и их общая характеристика. Понятие и признаки юридического лица. Функции юридического лица. Порядок создания, деятельности и прекращения деятельности юридических лиц. Правоспособность юридического лица. Учредительные документы юридического лица. Устав юридического лица и его содержание. Индивидуализация юридического лица. Наименование и место нахождения юридического лица. Порядок управления деятельностью юридического лица. Виды юридических лиц. Характеристика отдельных видов коммерческих юридических лиц	Соответствует/не соответствует	Зачтено/ не зачтено
Знать/уметь/владеть: риэлторская деятельность: структура, основные направления, цели и задачи. Специфичность оказания риэлторской услуги. Клиенториентированность в маркетинге риэлтор-	**Определяет / раскрывает / демонстрирует знания:** риэлторская деятельность: структура, основные направления, цели и задачи. Специфичность оказания риэлторской услуги. Клиенториентированность в маркетинге риэлторских	**Определение / раскрытие / демонстрация знаний:** риэлторская деятельность: структура, основные направления, цели и задачи. Специфичность оказания риэлторской услуги. Клиенториентированность в маркетинге риэлторских	Соответствует/не соответствует	Зачтено/ не зачтено

ских услуг. Принципы профессионального поведения и модель компетенций агента по недвижимости. Виды рекламных компаний Маркетинг для агента недвижимости	услуг. Принципы профессионального поведения и модель компетенций агента по недвижимости. Виды рекламных компаний Маркетинг для агента недвижимости	услуг. Принципы профессионального поведения и модель компетенций агента по недвижимости. Виды рекламных компаний Маркетинг для агента недвижимости		
Знать/уметь/владеть: договор аренды. Договор коммерческого и социального найма жилого помещения	**Определяет / раскрывает / демонстрирует знания:** договор аренды. Договор коммерческого и социального найма жилого помещения	**Определение / раскрытие / демонстрация знаний:** договор аренды. Договор коммерческого и социального найма жилого помещения	Соответствует/не соответствует	Зачтено/ не зачтено
Знать/уметь/владеть: право собственности. Правила реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Приватизация жилых помещений. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Недействительность сделок с недвижимостью. Рента и пожизненное содержание с иждивением. Дарение недвижимости, купля-продажа, мена и обмен. Оформление сделки. Регистрация прав на недвижимость	**Определяет / раскрывает / демонстрирует знания:** право собственности. Правила реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Приватизация жилых помещений. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Недействительность сделок с недвижимостью. Рента и пожизненное содержание с иждивением. Дарение недвижимости, купля-продажа, мена и обмен. Оформление сделки. Регистрация прав на недвижимость	**Определение / раскрытие / демонстрация знаний:** право собственности. Правила реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Приватизация жилых помещений. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Недействительность сделок с недвижимостью. Рента и пожизненное содержание с иждивением. Дарение недвижимости, купля-продажа, мена и обмен. Оформление сделки. Регистрация прав на недвижимость	Соответствует/не соответствует	Зачтено/ не зачтено
Знать/уметь/владеть: примерная организационная структура и открытие собственного агентства. Экспертиза предлагаемых договоров	**Определяет / раскрывает / демонстрирует знания:** примерная организационная структура и открытие собственного агентства. Экспертиза предлагаемых договоров	**Определение / раскрытие / демонстрация знаний:** примерная организационная структура и открытие собственного агентства. Экспертиза предлагаемых договоров	Соответствует/не соответствует	Зачтено/ не зачтено
Знать/уметь/владеть: примерная организационная структура и открытие собственного агентства. Экспертиза предлагаемых договоров	**Определяет / раскрывает / демонстрирует знания:** примерная организационная структура и открытие собственного агентства. Экспертиза предлагаемых договоров	**Определение / раскрытие / демонстрация знаний:** примерная организационная структура и открытие собственного агентства. Экспертиза предлагаемых договоров	Соответствует/не соответствует	Зачтено/ не зачтено