

**НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра сервиса недвижимости**

**ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

*Методические рекомендации по организации  
самостоятельной работы*

**Новосибирск 2018**

**УДК**

**ББК**

**О -**

**Кафедра Сервиса недвижимости**

**Составитель: д.с-х.н., проф. Н.Н.Шипилин**

**Операции с недвижимостью:** методические рекомендации по организации самостоятельной работы / Новосибирский государственный аграрный университет; сост. Н.Н.Шипилин. - Новосибирск, 2018.- 32 с.

Методические указания предназначены для студентов очной формы обучения факультета государственного и муниципального управления по направлению подготовки Сервис. Пособие содержит тематику и вопросы для самостоятельной работы по каждой теме, задания для самостоятельной работы, тематику докладов, список рекомендуемой литературы.

Утверждены и рекомендованы к изданию методической комиссией факультета ГМУ.

© Новосибирский государственный аграрный университет, 2018

## Введение

Учебная дисциплина «Операции с недвижимостью» тесно связана с другими дисциплинами государственного образовательного стандарта. С одной стороны, курс «Операции с недвижимостью» во многом опирается и тесно взаимосвязан с содержанием таких дисциплин, как «Сервисология» и «Сервисная деятельность». С другой стороны курс «Операции с недвижимостью» является базой для изучения таких дисциплин, как «Экономика предприятий сервиса», «Оценка недвижимости», «Организация и планирование деятельности предприятий сервиса» - последующих дисциплин по направлению подготовки Сервис.

Самостоятельная работа студентов рассматривается как одна из форм обучения, которая предусмотрена ФГОС ВО и рабочим учебным планом по направлению подготовки Сервис. Целью самостоятельной (внеаудиторной) работы студентов является обучение навыкам работы с учебной и научной литературой и практическими материалами, необходимыми для изучения дисциплины «Операции с недвижимостью» и развития у них способностей к самостоятельному анализу полученной информации.

В процессе изучения дисциплины «Операции с недвижимостью» студент должен выполнить следующие виды и объемы самостоятельной работы:

1. Подготовка и написание реферата – 9 ч.
2. Подготовка к текущему устному опросу по всем темам курса - 12 ч.
3. Подготовка к тестированию по разделам дисциплины – 8 ч.
4. Тестирование по разделам дисциплины – 6 ч.
5. Подготовка и выполнение контрольных работ по разделам – 8 ч.
6. Выполнение практических заданий – 8 ч.
8. Подготовка к зачету – 9 ч.

## Тематическое содержание дисциплины

### Тема: Введение. Недвижимость.

#### План:

1. Понятие «недвижимости» в римском праве, русском дореволюционном и современном российском гражданском законодательстве.
2. Особенности недвижимого имущества в отличие его от другого имущества.
3. Главные черты, характеризующие недвижимость по действующему российскому законодательству.

### Тема: Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости.

#### Контрольные вопросы и задания:

1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
2. Недвижимость как экономическое благо.
3. Недвижимость как товар.
4. Недвижимость как источник дохода.
5. Жизненный цикл недвижимости.
6. Характеристики и классификация объектов недвижимости.
7. Характеристика и классификация жилой и коммерческой недвижимости.
8. Факторы динамики потребительной стоимости объектов недвижимости.

#### Список тем для дискуссии:

1. Различные подходы к понятию «сервис», «сервисная деятельность».
2. Сервис как форма человеческой деятельности.
3. Сервисная деятельность как способ удовлетворения потребностей.
4. Потребности современного человека и возможности сервиса.

## 5. Антиобщественные потребности.

### **Вопросы для обсуждения:**

1. Какую роль играет сервисная деятельность в рыночной экономике и жизни общества?
2. Что вы знаете об особенностях развития сервиса в России, его проблемах и перспективах?
3. Какие услуги в сервисной деятельности занимают наибольший удельный вес и почему?
4. Почему сервису обслуживания в настоящее время уделяется так много внимания? Как вы думаете, с чем это связано? Оправдано ли это?
5. Какие механизмы, по вашему мнению, целесообразно задействовать для сегментации потребителей: наблюдение, самостоятельный выбор клиентов, опрос и т.д.?
6. Целесообразно ли использовать одну и ту же сегментацию для: а) завоевания или привлечения новых клиентов; б) удовлетворения их потребностей (качество обслуживания); в) формирования лояльности,- или же рациональнее иметь отдельную сегментацию для каждой из вышеназванных позиций?

### **ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ:**

#### **1. К недвижимости относятся:**

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| а) земля;            | в) нефть в переработке; |
| б) здания, строения; | г) дороги;              |
| д) самолеты;         |                         |

#### **2. К объектам недвижимости, созданным природой без участия труда человека относят:**

- |            |          |
|------------|----------|
| а) плотина | в) озеро |
| б) дороги  | г) дача  |

#### **3. К основным признакам недвижимости относятся:**

- а) неосязаемость
- б) материальность
- д) стационарность
- в) долговечность
- г) неизменяемость

**4. К недвижимости относятся транспортные средства (грузовые автомобили)**

- а) правильно;
- б) неправильно.

**5. Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ:**

- а) леса;
- б) обособленные водные объекты;
- в) ювелирные изделия;
- г) золотые прииски;
- д) металлургический завод;
- е) картина Рубенса.

**6. Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:**

- а) всех объектов;
- б) жилых домов, квартир, комнат;
- в) морских воздушных судов.

**7. Недвижимость в долгосрочном периоде**

- а) падает в цене;
- б) растет в цене;
- в) может расти, а может упасть.

**8. К какой группе относятся стандартные панельные дома в спальных районах?**

- а) Жилье повышенной комфортности
- б) Типовое жилье
- в) Жилье низких потребительских качеств

г) Жилье высокой степени комфортности

**9. Стоимость жилой недвижимости зависит от:**

- а) района города;
- б) времени постройки;
- г) правильно а, б, в.

**10. С ростом доходов населения рынок недвижимости**

- а) оживляется;
- б) замирает;
- в) не зависит от доходов.

**11. Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно**

- а) правильно;
- б) неправильно.

**12. Ипотека - это:**

- а) деятельность, которой занимается риэлтор;
- б) форма выплаты % по кредиту;
- в) кредит под залог недвижимости

**13. Рыночный метод (метод сравнения продаж) используется при**

- а) активном рынке;
- б) пассивном рынке;
- в) независимо от активности рынка.

**14. При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит от:**

- а) наличия лифта;
- б) места расположения;
- в) дохода покупателя.

**15. Классификация объектов оценки в оценочной деятельности выделяет:**

- а) движимые и недвижимые объекты, здания, сооружения;
- б) предприятие как объект оценки;

в) движимые и недвижимые объекты; объекты интеллектуальной собственности; предприятие (бизнес) как объект оценки.

**Тема: Рынок недвижимости.**

**Вопросы для самостоятельной работы:**

1. Основные элементы рынка недвижимости.
2. Система рынка недвижимости как сфер инвестиций.
3. Функции рынка недвижимости.
4. Субъекты рынка недвижимости.
5. Виды рынков недвижимости.

**Тема: Правовое обеспечение операций с недвижимостью**

**План:**

1. Общая характеристика вещных прав на недвижимое имущество.
2. Понятие права собственности и его формы: публичная и частная.
3. Виды публичной собственности: государственная и муниципальная.
4. Особенности сделок с недвижимостью.
5. Понятие сделки и их виды: купля-продажа, мена, дарение, аренда, залог (ипотека), рентные договоры, наследование.
6. Уровень жизни основной части граждан в середине XX века.
7. Сервисная деятельность в обществе постиндустриального типа.
8. Новые услуги в XXI веке.
9. Развитие сервисной деятельности на Руси.
10. Противоречия сервисной деятельности.

Доклад «История развития услуги (бытовые, услуги размещения, услуги питания, театральное искусство, банковские услуги, ростовщичество, цирк, ремесла и народные промыслы, изготовление ювелирных изделий, торговля, образовательные услуги, медицинские услуги и пр.).

**Тема: Договора по оформлению недвижимости в собственность**

**Вопросы для обсуждения:**

1. Договор купли-продажи; договор мены недвижимости;
2. договор дарения; договор определения или выделения долей;
3. договор ренты и пожизненного содержания;
4. договор прекращения или изменения обстоятельств по ранее заключенным договорам;
5. договора временного пользования жилыми помещениями;
6. договора безвозмездного пользования жилыми помещениями.
7. Документы, используемые в обороте недвижимости: договора, сопровождающие оформление сделок;
8. доверенность;
9. завещание;
- 10.свидетельство;
- 11.права устанавливающие документы;
- 12.протоколы,
- 13.уставы,
- 14.одобрения,
- 15.справки.

Изучить материалы исследований по удовлетворенности сервисом (обслуживанием) потребителей услуг и подготовить доклад. Информация по исследованиям должна быть только за последние три года с указанием источника и структуры, проводившей исследования.

**Тема: Правовое регулирование приватизации недвижимого имущества**

**Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие и способы приватизации, история развития приватизационного законодательства.
2. Объекты приватизации.

3. Приватизация предприятий, жилых помещений.
4. Основания и порядок деприватизации отдельных объектов недвижимости.

На практическом занятии выполняются кейс-задания.

**Рассмотреть и смоделировать разные ситуации:**

Поведение потребителей услуг разных типов в контактной зоне.

Поведение работника предприятия сервиса в конфликтных ситуациях.

Пути выхода из конфликта.

**Тема: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество**

**Подготовка докладов по темам:**

1. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
2. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Объекты, подлежащие обязательной государственной регистрации.
4. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Вопросы для обсуждения:**

1. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью (ипотека, рента, пожизненное содержание).
3. Документы, удостоверяющие права на недвижимое имущество.
4. Государственный кадастр недвижимости: понятие, содержание, порядок ведения.

## Тема: Налогообложение недвижимого имущества

### **Вопросы для обсуждения.**

1. Недвижимое имущество, подлежащее налогообложению.
2. Общая характеристика и форма платы за недвижимое имущество.
3. Бремя содержания собственника.
4. Налоговые льготы (основания, категории плательщиков).
5. Налог на имущество физических лиц.
6. Налоговые вычеты для граждан

### **Задачи**

1. Составьте список, как минимум из 10 услуг, которыми вы пользовались за последнее время. Разделите их на категории с учетом типа сервисного процесса.
2. В каких случаях клиент может заменить физическое посещение места оказания услуги удаленным способом обслуживания?
3. Каким образом клиенты выбирают предприятие сервиса, что является для них главным?

1. Понятия: «качество услуги», «качество обслуживания».
2. Четыре типа качества.
3. Критерии и показатели качества.
4. Безопасность как показатель качества услуги.
5. Культура обслуживания как показатель качества.

### **ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ:**

#### **1. Определение налога и сбора приводится в:**

- a) Уголовном кодексе РФ
- b) Кодексе об административных правонарушениях
- c) Конституции РФ
- d) Налоговом кодексе РФ

**2. Что включается в понятие "недвижимость" согласно Германскому торговому уложению:**

- a) земля и все что с ней прочно связано;
- b) машины, оборудование;
- c) воздушное пространство.

**3. Что относится к факторам, позволяющим выделить из множества недвижимого имущества отдельные объекты недвижимости?**

- a) наличие права, стоимость объекта недвижимости;
- b) наличие права, возможность физического обособления, назначение объекта;
- c) назначение и местоположение объекта недвижимости.

**4. К специфическим особенностям рынка недвижимости относятся:**

- a) низкая эластичность предложения, относительно небольшое число участников рынка;
- b) циклический характер;
- c) сравнительно высокая степень государственного регулирования.

**5. Роль налогов на недвижимость для государства и налогоплательщиков:**

- a) является позитивной;
- b) является негативной;
- c) не является абсолютно позитивной;
- d) является абсолютно позитивной.

**6. Принципы, связанные с предназначением конкретного налога и реализации механизма его исчисления:**

- a) экономико-функциональные;
- b) организационно-правовые;
- c) экономико-организационные;
- d) социально-политические.

**7. Какие объекты не включаются в состав системы недвижимости в целях налогообложения?**

- a) участки недр;
- b) земельные участки;
- c) обособленные водные объекты.

**8. Среднегодовая стоимость имущества — это:**

- a) частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца налогового периода и последнее число налогового периода, на число месяцев в налоговом периоде, увеличенное на единицу
- b) частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца отчетного периода и 1-е число месяца, следующего за отчетным периодом, на количество месяцев в отчетном периоде, увеличенное на единицу
- c) среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения
- d) произведение соответствующей налоговой ставки и налоговой базы, определенной за налоговый период

**9. Каким образом исчисляется сумма налога на имущество организаций?**

- a) Сумма налога исчисляется как произведение соответствующей налоговой ставки и налоговой базы, определенной за налоговый период
- b) Сумма налога исчисляется как произведение соответствующей налоговой ставки и налоговой базы, определенной за отчетный период
- c) Сумма налога исчисляется как отношение соответствующей налоговой ставки к налоговой базе, определенной за отчетный период
- d) Сумма налога исчисляется как отношение соответствующей налоговой ставки к налоговой базе, определенной за налоговый период

**10. В зависимости от какого критерия устанавливаются ставки налога на имущество физических лиц?**

- a) Среднегодовая стоимость имущества
- b) Суммарная инвентаризационная стоимость имущества
- c) Остаточная стоимость имущества

d) Средняя стоимость имущества

**11. Какие лица признаются плательщиками налога на имущество физических лиц?**

- a) Индивидуальные предприниматели, в собственности которых находится имущество, признаваемое объектом налогообложения
- b) Физические лица, в собственности которых находится имущество, признаваемое объектом налогообложения
- c) Физические лица и юридические лица, в собственности которых находится имущество, признаваемое объектом налогообложения
- d) Юридические лица, в собственности которых находится имущество, признаваемое объектом налогообложения

**12. Какой участник налоговых отношений исчисляет налог на имущество физических лиц?**

- a) Налогоплательщик или налоговый орган по выбору налогоплательщика
- b) Налоговый орган
- c) Налогоплательщик
- d) Организация, в которой трудоустроен налогоплательщик

**13. Какое имущество относится к объектам налогообложения налогом на имущество физических лиц?**

- a) Дача
- b) Квартира
- c) Автомобиль
- d) Комната

**14. Процедуру установления налогов и сборов определяет:**

- a) Федеральный закон «О порядке установления налогов и сборов»
- b) Заключение Правительства РФ
- c) Трудовой кодекс РФ
- d) Конституция РФ

**15. Налог — это:**

- a) обязательный, индивидуальный безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях компенсации издержек государства на предоставление плательщикам каких-либо услуг
- b) обязательный взнос, взимаемый с организаций и физических лиц, уплата которого является одним из условий совершения в отношении плательщиков сборов государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами юридически значимых действий, включая предоставление определенных прав или выдачу разрешений (лицензий)
- c) обязательный, индивидуальный безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований
- d) обязательный взнос, взимаемый с организаций и физических лиц, уплата которого является одним из условий финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований

### **Примерные темы рефератов по дисциплине**

1. Российский рынок недвижимости: возникновение, развитие, правовые аспекты.
2. Основные операции (сделки) на рынках недвижимости.
3. Наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде.
4. Коммерческий наем жилья
5. Обмен жилых помещений.

6. Приватизация (деприватизация) жилья
7. Купля – продажа жилых помещений.
8. Субсидии на строительство или приобретение жилья.
9. Участие в долевом строительстве.
10. Мена жилыми помещениями
11. Аренда жилого помещения.
12. Дарение жилого помещения.
13. Наследование жилого помещения.
14. Рента на условиях пожизненного содержания с иждивением.
15. Ипотека (залог) жилья
16. Купля-продажа нежилых помещений
17. Аренда (субаренда) нежилых помещений.
18. Купля-продажа земельных участков
19. Предоставление земельного участка в собственность для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного строительства.
20. Аренда земельного участка и земельной доли.
21. Дарение земельных участков.
22. Продажа государственного имущества на аукционе.
23. Налогообложение недвижимого имущества.
24. Порядок осуществления государственной регистрации на недвижимое имущество.

### **Примерный перечень вопросов к зачету**

1. Понятие «недвижимость» в римском праве, русском дореволюционном и современном российском гражданском законодательстве.
2. Понятие и виды недвижимых вещей в цивилистике, действующем российском законодательстве и национальном законодательстве различных стран мира.

3. Особенности и признаки недвижимого имущества и его отличие от другого имущества.
4. Федеральные законы, Указы Президента РФ, нормативные правовые акты Правительства РФ, министерств и ведомств в системе законодательства о недвижимости.
5. Понятие земельной недвижимости: земля как недвижимость; земля как объект природы и хозяйствования.
6. Общая характеристика прав на недвижимое имущество.
7. Соотношение главной вещи и принадлежности в дореволюционном гражданском праве и российском законодательстве (гражданском и земельном).
8. Обеспечение «единства судьбы» земельного участка и расположенной на нём недвижимости в гражданском и земельном законодательстве.
9. Государственный кадастр недвижимости: понятие, принципы, содержание.
10. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости.
11. Понятие и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
12. Документы, удостоверяющие права на недвижимое имущество.
13. Особенности оценки недвижимости.
14. Правовой режим земельных участков как недвижимого имущества.
15. Здания и сооружения как объекты недвижимости: юридическое понятие и особенности правового режима.
16. Правовой режим объектов незавершенного строительства.
17. Жилые и нежилые помещения как недвижимость: понятие и особенности правового режима.

18. Участки недр как недвижимость: понятие и особенности правового режима.
19. Имущественные комплексы как недвижимость: понятие и особенности правового режима.
20. Понятие оборотоспособности объектов гражданских прав и особенности сделок с недвижимостью.
21. Оборотоспособность отдельных видов недвижимого имущества.
22. Понятие сделки с земельными участками и их виды.
23. Особенности оборота земельных участков.
24. Особенности сделок, предметом которых является жилое помещение.
25. Особенности сделок, предметом которых является предприятие.
26. Понятие, объекты и способы приватизации недвижимого имущества.
27. Приватизация земельных участков, ранее предоставленных в пользование гражданам и предоставляемых отдельным категориям лиц для ведения садоводства, огородничества, личного подсобного и дачного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.
28. Приватизация земель сельскохозяйственного назначения для организации крестьянских (фермерских) хозяйств и в порядке реорганизации сельскохозяйственных предприятий.
29. Приватизация земельного участка при приватизации государственных и муниципальных предприятий.
30. Особенности приватизации предприятий и жилых помещений.

## Глоссарий

**Акт передачи** – документ, используемый иногда вместо закладной в зависимости от характера законодательства в отношении объектов недвижимости. Акт передачи удостоверяет передачу титула на землю дочернему лицу (ипотечной компании или банку) в качестве залога, который обеспечивает гарантию выплаты долга на условиях и который возвращается после выплаты долга. В случае невыполнения обязательств со стороны заемщика доверенное лицо имеет право продать землю для компенсации долга.

**Акт покупки объекта недвижимости** – юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости. Акт покупки объекта недвижимости содержит, как правило, реквизиты продавца и покупателя объекта недвижимости, обозначение объекта недвижимости, принятое в документах регистрационной системы, реквизиты свидетелей сделки. Во многих странах, ведущих юридический кадастр, регистрация акта купли-продажи объекта недвижимости производится специальной службой при суде низшей инстанции или особым учреждением, имеющим права суда, которые одновременно с регистрацией акта оформляют титул (документ о праве собственности) нового владельца объекта недвижимости.

**Амортизация кредита** – процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

**Андеррайтинг** – анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

**Аренда земли** – форма землепользования, при которой собственник земли передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения на нем хозяйства за определенное вознаграждение.

**Арендатор** – юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости.

**Арендная плата** – плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

**Арендодатель** – юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

**Аукцион публичный** – способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

**База оценки объекта недвижимости** – вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств хозяйствующего субъекта (предприятия), т.е. долгосрочных активов, находящихся на ее балансе. Исчисляется как первоначальная стоимость приобретения или создания объекта недвижимости, по которой он был занесен в балансовую ведомость, за вычетом накопленного износа.

**Баланс основных средств** – составляемый хозяйствующим субъектом баланс, характеризует поступление, расходование и выбытие основных средств (зданий, сооружений, оборудования) за определенный период времени.

**Благоустройство** – совокупность работ по:

- инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружению водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.;

- улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.

**Вторичный ипотечный рынок** – рынок, где осуществляется купля-продажа первых закладных, предоставляющий возможность кредитору продавать кредит до наступления срока его полного погашения.

**Выборка** – часть совокупности экономических объектов или показателей, отобранных для изучения, чтобы сделать заключение обо всей совокупности. Выборка должна быть составлена таким образом, в таком количестве, чтобы быть статистически представительной (репрезентативной), то есть отображать исследуемую совокупность. Например, чтобы изучить спрос, предложение цены на рынке, достаточно обследовать только отдельные сегменты рынка.

**Выбытие основных средств** – ликвидация, реализация, передача другим хозяйствующим субъектам, гибель от стихийных бедствий объектов, числящихся в составе основных фондов.

**Генеральный менеджер проекта** – инвестиционно-строительная компания, которая утверждается в качестве ответственного исполнителя реализуемой программы ипотечного кредитования и наделяется для этого соответствующими правами по организации и осуществлению инвестиционной деятельности с участием банков, страховых компаний и третьих лиц. В качестве генерального менеджера проекта может выступать Фонд.

**Генеральный план** – часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

**Генеральный подрядчик** – с согласия заказчика может привлекать к выполнению своих обязательств отечественные и иностранные фирмы, но при этом всегда остается ответственным за выполнение работы субподрядчиками.

Генеральный подрядчик обычно участвует вместе с генеральным поставщиком в сдаче заказчику комплектного оборудования или объекта в целом.

**Государственная пошлина** – денежные сборы, взимаемые в установленном государственном порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т. д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

**Дата оценки объекта недвижимости** – дата, по состоянию на которую произведена его оценка.

**Декувер** – разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

**Дисконтирование** – широкоприменяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

**Добросовестный владелец** – тот, кто не знал и по обстоятельствам не мог знать о неправомерности своего законного владения.

**Доверенность** – документ, выдаваемый юридическому или физическому лицу, в котором определяются его полномочия совершать сделки или другие правомерные акты от имени другого лица (доверителя).

Доверенность носит срочный характер, срок действия указывается в самом документе. Действие доверенности прекращается также вследствие отмены ее доверителем, ликвидации юридического лица и других случаев, предусмотренных законодательством. По объему полномочий различают три вида доверенностей:

- разовая - на совершение одного конкретного действия;
- специальная - на совершение каких-либо однородных действий;
- общая или генеральная - на общее управление имуществом доверителя, заключение договоров и т.д.

**Договор** - соглашение сторон, по которому передается имущество, производится работа или оказывается услуга. Договор включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение

и прекращение (ответственность), т.е. установление, изменение и прекращение определенных имущественных связанных с ними неимущественных прав и обязанностей

К договору применяются правила о двух- и многосторонних сделках, а к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК.

Стороны могут заключать, так называемый смешанный договор, в котором содержатся элементы других договоров.

Договор считается состоявшимся, если между сторонами достигнуты соглашения по всем его существенным условиям.

**Договор займа** – договор, по которому одна сторона (заемодатель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заемщику такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

**Договор кредитный** – договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

**Договор найма жилого помещения** – договор, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или уполномоченное лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

**Должник** - сторона в обязательстве, от которой другая сторона - кредитор вправе потребовать совершения определенного действия (передачи объекта недвижимости, выполнения работ или услуг, уплаты долга) или воздержания от определенного действия.

**Долевая собственность** - часть доходов, имущества, других ценностей, на которую вправе претендовать один из участников общего дела, коллективных собственников, наследников. Мера, в которой участник общего дела вносит в него собственные ресурсы, денежные средства, именуемые долевым участием.

**Емкость рынка** - возможный годовой объем продаж определенного вида объектов недвижимости при сложившемся уровне цен, зависящий от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, от изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества объектов и затрат на рекламу.

**Жилищная сфера** - область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и

социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

**Жилищное право** - часть гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими.

**Жилищное товарищество** - товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

**Жилищный фонд** - совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы - приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

**Завещание** - распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней).

**Заказчик** - юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости. Заказчик обязан представить подрядчику стройплощадку, осуществлять своевременное финансирование строительства, осуществлять контроль и технадзор за соответствием объема, стоимости и качества работ.

**Законное владение** - фактическое обладание объектом недвижимости, в основе которого всегда лежит какое-либо правовое основание, возникающее на основании закона, договора, административного акта или решения суда.

**Износ** - снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования.

**Имущественное право** - вещное право: право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

**Инвестиции** - долгосрочные вложения капитала, имущественных и интеллектуальных ценностей в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения положительного социального эффекта; недвижимость, приобретенная для получения доходов или прибыли.

**Инвестиционная собственность** - собственность (недвижимость), которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода от перепродажи и т.д.

**Инвестиционная стоимость объекта недвижимости** – совокупность затрат на оплату предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ и услуг генерального менеджера проекта.

**Инвестор** –

- лицо, вкладывающее средства в недвижимость для извлечения дохода;
- держатель закладной, для которого банк осуществляет обслуживание ипотечного кредита.

**Инфраструктура** – комплекс хозяйств и служб, обслуживающих отрасли народного хозяйства. Например, в инфраструктуру строительной системы входят коммуникации и объекты жизнеобеспечения работников строительных предприятий.

**Исковая давность** - срок, установленный законодательством для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

**Кадастр земельный** - систематизированный свод сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Включает описание земельных угодий, участков, их площадь и месторасположение, конфигурацию, качество почв, стоимостную оценку земли. В кадастре указывается также, кто является собственником данной земли.

**Кадастровая съемка** - геодезические работы по земельному участку, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территорий, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие споров по границам земельного участка.

**Кадастровое землеустроительное дело** - совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик земельного участка (объекта недвижимости), являющихся основой для оформления правоустанавливающих документов.

**Капитальные вложения** - инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные работы, монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание многолетних насаждений).

Источниками финансирования капиталовложений могут являться: федеральный и местные бюджеты; кредиты банков и других кредитных учреждений; собственные средства юридических и физических лиц; средства иностранных государств, и также иностранных юридических и физических лиц.

**Кодекс** - синтезированный единый законодательный акт, регулирующий какую-либо область общественных отношений.

**Кондоминиум** - товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования; правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной собственности и элементы совместной собственности.

**Конъюнктура** - совокупность признаков, характеризующих текущее состояние экономики в определенный период, а также, сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которую характеризуют соотношение между спросом и предложением, уровень цен, товарные цены, портфель заказов по отрасли и иные экономические показатели.

**Коэффициент займа** – процентное выражение отношения величины ипотечного займа к стоимости недвижимого имущества (стоимость определяется как нижняя граница продажной цены или оценочной стоимости).

**Коэффициент застройки участка** - коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

**Кредитор** - заимодавец, юридическое или физическое лицо, предоставляющее займы денежные средства либо другие ценности, а также лицо, которому хозяйствующие субъекты задолжали денежные средства.

**Ликвидность** - легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значительного колебания цен.

**Листинг** – договор между собственником объекта недвижимости и лицензированным брокером по недвижимости, по которому брокер действует как агент по продаже объектов недвижимости, а собственник согласен оплатить брокеру комиссионные услуги.

**Межевание** - установление границ землепользования.

**Муниципальная собственность** – объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

**Муниципальное право** - правовое образование в системе права, совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе организации и деятельности местного самоуправления в городах, сельских поселениях и на других территориях.

**Муниципальный жилищный фонд** - фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном управлении муниципальных учреждений.

**Наследование** - получение на основании родства или по завещанию в собственность объектов недвижимости, денежных средств, ценных бумаг,

драгоценностей и т.д., оставшихся после смерти владельца. Юридически наследование оформляется свидетельством о праве на наследство, выдаваемым нотариальной конторой по месту жительства наследодателя.

### **Недвижимая собственность –**

- юридическое понятие, которое означает совокупность (пакет) прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения, и дохода от распоряжения недвижимым имуществом;

- единство физического тела – недвижимости и права собственности на него.

**Нежилое помещение** - помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

**Незавершенное строительство** - показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительномонтажные и другие работы, и объект оказывается «замороженным» на некоторый период времени.

Незавершенное строительство приводит к серьезным социально-экономическим последствиям – «омертвляются» ресурсы, которые в течение многих лет не дают никакой отдачи, морально и физически стареет техника, устаревает технология.

Незавершенное строительство определяется объемом капитальных вложений, которые освоены на объектах на определенный момент времени, и учитывается на балансе заказчиков.

**Нематериальные активы** - активы, используемые в течение длительного периода в деятельности хозяйствующего субъекта и приносящие доход. Это - права пользования объектами недвижимости, в том числе земельными участками, природными ресурсами. Патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии (включая лицензии на определенные виды деятельности), торговые марки и товарные знаки.

**Норма амортизации** - процентное отношение годовой суммы амортизации к первоначальной стоимости основных средств.

**Норма капитализации** - отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к чистому доходу от ее функционирования.

**Обязательство** - гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенные действия: передать объекты недвижимости, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия.

**Объекты отношений в сфере недвижимости** - права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости.

**Объекты права собственности** – предприятия как имущественные комплексы, земельные участки, огородные отводы, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социально-культурного и иного назначения, а также продукты интеллектуального и творческого труда.

**Ограничительные обязательства** - ограничительные положения в договоре купли-продажи недвижимости, то есть обязательства не изменять внешний вид дома, не возводить никаких строений без согласия продавца, не строить сооружений за пределами линии застройки, не осуществлять опасные виды деятельности, не допускать ограничения прав соседей на пользование освещением и коммуникациями и т.д.

**Описание недвижимости** – отражение недвижимости в регистрационных документах. Оно требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника к другому. Описание недвижимости - основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости, и должно точно отражать состав недвижимого имущества с учетом его составляющих.

**Опцион** –

- право покупки или аренды недвижимости в будущем на оговоренных в настоящее время условиях;
- предоставляемое собственником недвижимости другой стороне право выкупить или арендовать собственность в течение определенного периода времени по установленной цене и на установленных условиях;
- возможность выбора способа выполнения альтернативного обязательства;
- предварительное соглашение о заключении договора в будущем в сроки, обусловленные сторонами.

**Отвод земель** - предоставление в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами, земель (земельных участков).

**Оферта** –

- предложение заключить контракт в отношении конкретного предмета торгов на условиях, определяемых в тендерной документации;
- любое предложение заключить договор (в том числе и предварительный), исходящее от одной из сторон.

**Оценщик недвижимого имущества** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества

**Перевод долга** - сделка, вследствие которой с согласия кредитора должник в обязательстве заменяется новым лицом, принимающим обязательство первоначального должника.

**План земельного участка** - чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографические - с изображением рельефа местности.

**План ситуационный** - план, показывающий размещение объекта недвижимости в увязке ближайшими населенными пунктами, источниками и внешними сетями энерго-, тепло- и водоснабжения, сооружениями и сетями канализации, а также основные особенности природных условий территории в районе нахождения объекта недвижимости.

**Подрядные торги** - форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

**Права на развитие** - любые права, оговоренные муниципальными (местными) органами или застройщиком, в части ведения нового строительства.

**Право** - система общеобязательных норм, признанных и охраняемых государством.

**Право собственности** - полномочия собственника владеть, пользоваться и распоряжаться объектом недвижимости, включая право присвоения дохода от владения и дохода от его использования.

**Право собственности на землю** - право лица, имеющего в собственности земельный участок, продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

**Право частной собственности** - право каждого иметь объекты недвижимости в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться ими как единолично, так и совместно с другими лицами. Право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен принадлежащего ему объекта недвижимости, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение объекта недвижимости для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

**Правовая норма** - общеобязательное правило поведения в обществе, признанное и охраняемое государством.

**Правовой статус** - сумма прав и обязанностей, принадлежащих субъекту права.

**Правоспособность гражданина** - способность иметь гражданские права, нести ответственность и исполнять обязанности, предусмотренные законом, признаваемая в равной мере за всеми гражданами.

**Правоспособность юридического лица** - способность юридического лица иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

**Приватизация жилья** - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственных и муниципальных жилищных фондах, а для граждан, нанявших занимаемые жилые помещения, - по месту найма жилых помещений.

**Приватизация по конкурсу** - приобретение у государства в частную собственность физическими или юридическими лицами объекта приватизации либо права аренды на объект недвижимости, входящего в объект приватизации, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к объекту приватизации. Право приобретения приватизируемого объекта передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям конкурса и содержит максимальную цену.

**Принципы оценки объектов недвижимости** - методические правила, на которых основывается процесс оценки недвижимости и позволяющие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присутствующих на рынке недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

**Приобретательская давность** - добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости, как своим собственным, в течение пятнадцати лет, либо иным имуществом как своим собственным в течение пяти лет, в результате чего гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником этого имущества, приобретает на него право собственности.

**Собственник недвижимости** - физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

**Сюрвейер** – специалист по оценке, управлению и развитию недвижимости.

**Текущая отдача** - отношение текущих денежных поступлений от инвестиций к инвестиционным затратам.

**Тендер** - конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами ofert с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство, управление объектом, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

**Товар инвестиционного комплекса** - полностью законченные строительством и подготовленные к функционированию (в т.ч. производственному) объекты инвестиционной деятельности.

**Улучшения (усовершенствования) объектов недвижимости** - качественные изменения земли, которые могут проявляться как в изменении качества земли (ее плодородия), так и в создании на земле зданий, сооружений и пр.

**Услуга по оценке объекта недвижимости** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки объекта недвижимости.

**Финансирование недвижимости** – использование финансовых ресурсов для приобретения и развития объектов недвижимости. Принято различать краткосрочное финансирование – в период создания объекта недвижимости и долгосрочное – финансирование приобретения объекта недвижимости или представление финансовых ресурсов на длительный срок под залог объекта недвижимости.

**Эмитент жилищного сертификата** - юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств, а также юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все указанные права.

**Эскроу** – подписанный и скрепленный печатью документ, выдаваемый при условии, что он вступит в силу только после наступления определенного события. На период между оформлением документа и его вступлением в силу он, как правило, передается третьей стороне. При проведении сделок с объектами недвижимости такой третьей стороной является специализированная фирма, оказывающая эскро-услуги. Счета «эскроу» используются также в процессе ипотечного кредитования для депонирования средств, предназначенных для уплаты налога и страховки.

**Этика оценщика недвижимого имущества** – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки недвижимого имущества

**Юридический кадастр** – систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

## **Учебно-методическое обеспечение**

### **Список основной литературы**

1. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е.А. Савельева. — М.: Вузовский учебник: ИНФРА М, 2017. — 336 с. (ЭБС «Инфра-М»)

### **Список дополнительной литературы**

1. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью: практикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. (ЭБС «Инфра-М»)
2. Боголюбов С. А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - Питер Пресс, 2009 г.
3. Голубева Н. В. Плата за землю. Комментарий к положениям Земельного и Налогового кодексов Российской Федерации. «Деловой двор». 2009 г.
4. Горемыкин В. А. Рынок недвижимости. - М.:МЭГУ,1994.
5. Горемыкин В. А. Российский земельный рынок. - М.: Инфра - М, 1996.
6. Горемыкин В. А. Бугулов Э. Р. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование в схемах.- М.: Филинь,1998.
7. Есипов В. Е. Теория и методы оценки недвижимости. - СПб.: - 1998.с.155.
8. Калачева С. Л. Операции с недвижимостью.-М.:Приор,2005.
9. Коупленд Т., Колер Т., Мурин Д. Стоимость компаний: оценка и управление. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 490 с.
10. Красноглазов Б. М. Недвижимость: оценка, аренда, купля-продажа. М.: Акционерное торгово-промышленное общество «Русская инициатива», 1992.
11. Купчин А. Н., Новиков Б. Д. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития. М., 1995.
12. Тархов В. А., Рыбаков В. А. Собственность и право собственности. М., Юрист. 2002.

**Шипилин Н.Н.**

**ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

**Методические рекомендации по организации самостоятельной работы**

Компьютерная верстка Н.В.Онищенко

Подписано в печать

Формат 60x84 1/16

Объем 2 уч.-изд.л.

---

Новосибирский государственный аграрный университет

630039, Новосибирск, ул.Добролюбова, 160