

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Шарифуллин Рамиль Анварович

Должность: Директор Казанского филиала

Дата подписания: 30.11.2023 09:42:57

Уникальный программный ключ:

65fd6cbdf7eae27c01b701aabc1bc13072d7b00b08b212e44091c482448eba9

## КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ

ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО

ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

Рабочая программа дисциплины (модуля)

### ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

**Набор 2023 г.**

Направление подготовки: 38.03.02 «Менеджмент»

Профиль «Управление недвижимостью»

Рабочая программа разработана в соответствии с требованиями ФГОС

Разработчик: Ибрагимов Л.Г., к.э.н., доцент \_\_\_\_\_

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры (протокол № 14 от 22.06.2023).

Зав. кафедрой Макаров Анатолий Николаевич

Казань, 2023

ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ

рабочей программы дисциплины (модуля)  
Операции с недвижимым имуществом  
наименование дисциплины в соответствии с учебным планом  
для набора 2023 года на \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ уч.г.

Краткое содержание изменения	Дата и номер протокола заседания кафедры

Актуализация выполнена \_\_\_\_\_  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

\_\_\_\_\_ «\_\_»20\_\_ г.

ПОДПИСЬ

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

\_\_\_\_\_ «\_\_»20\_\_ г.

ПОДПИСЬ

## Оглавление

	<b>Наименование разделов</b>	<b>Стр.</b>
	Аннотация рабочей программы	4
1.	Цели и планируемые результаты изучения дисциплины (модуля)	5
2.	Место дисциплины (модуля) в структуре ОПОП	7
3.	Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы	7
4.	Содержание дисциплины (модуля)	8
5.	Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)	14
6.	Материально-техническое обеспечение	25
7.	Карта обеспеченности литературой	26
8.	Фонд оценочных средств	28

### Аннотация рабочей программы дисциплины

«Операции с недвижимым имуществом»

Автор-составитель: Фасхутдинова М.С

<p><b>Цель изучения дисциплины</b></p>	<p>Целью освоения дисциплины «Операции с недвижимым имуществом» - освоение технологий подготовки и совершения операций на рынке недвижимости и формирование у студентов знаний, умений и навыков в сфере недвижимости, достаточных для достижения наибольшей экономической эффективности принятия решений при подготовке и реализации этих операций.</p>
<p><b>Место дисциплины в структуре ОПОП</b></p>	<p>Дисциплина Б.1. В.15. «Операции с недвижимым имуществом» относится к учебным дисциплинам части, формируемая участниками образовательных отношений основной образовательной программы бакалавров направления подготовки 38.03.02 Менеджмент (Управление недвижимостью).</p> <p>В курсе «Операции с недвижимым имуществом» рассматривается комплекс вопросов, связанных с массовыми движениями недвижимого имущества в Российской Федерации.</p> <p>Являясь одной из важнейших составляющих, дисциплина направлена на подготовку высокопрофессиональных современных специалистов, обладающих общенаучным кругозором, глубокими знаниями в операции с недвижимым имуществом, способных эффективно использовать теоретические знания и инновационные технологии.</p> <p>Изучение дисциплины базируется на знаниях, полученных в рамках дисциплин «Землеустройство и земельный кадастр» и «Экономика недвижимости», кроме того, взаимосвязана с освоением дисциплины «Управление территориями и имуществом».</p>
<p><b>Компетенции, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)</b></p>	<p>Студент должен обладать следующими компетенциями:</p> <p>ПК 1 Способен осуществлять поиск, анализ и использование нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности по управлению рисками и объектами недвижимости</p> <p>ИПК 1.1 Применять на практике основы права</p> <p>ИПК 1.2 Использовать в рамках выполняемой профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации в области земельного, административного, финансового, налогового, гражданского права, том числе в части регулирования отношений с недвижимостью.</p> <p>ИПК 1.3 Осуществлять поиск, анализ и использование нормативных правовых актов, методические материалы, положения, инструкции, другие руководящие материалы и документы на практике, в том числе по операциям с недвижимостью</p> <p>ПК-5 Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации</p> <p>ИПК-5.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости;</li> <li>- Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости.</li> </ul> <p>основных требований стандартов, технических, качественных харак-</p>

	<p>теристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений</p> <p>ИПК-5.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости</li> <li>- Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий</li> <li>- Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния</li> <li>- Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки.</li> </ul> <p>ИПК-5.3.</p> <p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО</li> <li>- Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости</li> <li>- На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним</li> </ul>
<b>Содержание дисциплины (модуля)</b>	<p>Тема 1. Внешняя среда операций с недвижимым имуществом</p> <p>Тема 2. Купля-продажа объектов недвижимости</p> <p>Тема 3. Мена объектов недвижимости</p> <p>Тема 4. Дарение объектов недвижимости</p> <p>Тема 5. Рента и пожизненное содержание с иждивением</p> <p>Тема 6. Аренда объектов недвижимости</p> <p>Тема 7. Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости</p> <p>Тема 8. Страхование объектов недвижимости</p>
<b>Общая трудоемкость дисциплины (модуля)</b>	Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных единиц, 180 часов.
<b>Форма промежуточной аттестации</b>	Экзамен

### 1.Цели и планируемые результаты изучения дисциплины (модуля)

Целью освоения дисциплины «Операции с недвижимым имуществом» - освоение технологий подготовки и совершения операций на рынке недвижимости и формирование у студентов знаний, умений и навыков в сфере недвижимости, достаточных для достижения наибольшей экономической эффективности принятия решений при подготовке и реализации этих операций.

В результате освоения дисциплины «Операции с недвижимым имуществом» студент должен приобрести следующие компетенции:

№ п/п	Код компетенции	Название
1	ПК 1	<p>Способен осуществлять поиск, анализ и использование нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности по управлению рисками и объектами недвижимости</p> <p>ИПК 1.1 Применять на практике основы права</p> <p>ИПК 1.2 Использовать в рамках выполняемой профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации в области земельного, административного, финансового, налогового, гражданского права, том числе в части регулирования отношений с недвижимостью.</p> <p>ИПК 1.3 Осуществлять поиск, анализ и использование нормативных правовых актов, методические материалы, положения, инструкции, другие руководящие материалы и документы на практике, в том числе по операциям с недвижимостью</p>
2	ПК 5	<p>Применять на практике основы права</p> <p>Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации</p> <p>ИПК-5.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости;</li> <li>- Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений</li> </ul> <p>ИПК-5.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости</li> <li>- Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий</li> <li>- Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния</li> <li>- Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки.</li> </ul> <p>ИПК-5.3.</p> <p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО</li> <li>- Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости</li> <li>- На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правового режима их эксплуатации и сделок с ним</li> </ul>

Планируемые результаты освоения дисциплины в части каждой компетенции указаны в картах компетенций по ОПОП.

В рамках дисциплины осуществляется воспитательная работа, предусмотренная рабочей программой воспитания, календарным планом воспитательной работы.

## 2. Место дисциплины в структуре ОПОП:

Дисциплина Б.1. В.15. «Операции с недвижимым имуществом» относится к учебным дисциплинам части, формируемая участниками образовательных отношений основной образовательной программы бакалавров направления подготовки 38.03.02 Менеджмент (Управление недвижимостью).

В курсе «Операции с недвижимым имуществом» рассматривается комплекс вопросов, связанных с массовыми движениями недвижимого имущества в Российской Федерации.

Являясь одной из важнейших составляющих, дисциплина направлена на подготовку высокопрофессиональных современных специалистов, обладающих общенаучным кругозором, глубокими знаниями в операции с недвижимым имуществом, способных эффективно использовать теоретические знания и инновационные технологии.

Изучение дисциплины базируется на знаниях, полученных в рамках дисциплин «Землеустройство и земельный кадастр» и «Экономика недвижимости», кроме того, взаимосвязана с освоением дисциплины «Управление территориями и имуществом».

В результате изучения дисциплины должны быть рассмотрены следующие задачи:

- вопросы, связанные с оформлением форм государственной регистрации прав и сделок по недвижимости.
- раскрыть основной смысл, сущность и основные признаки недвижимого имущества;
- раскрыть основные характеристики и классификацию объектов недвижимости;
- раскрыть сущность сделок с жилыми и нежилыми помещениями, земельными участками;
- ознакомить с существующими законоположениями и практикой их применения о форме сделок;
- раскрыть порядок заключения, изменения и расторжения договора; с вопросами, возникающими при их исполнении и переходе прав и обязанностей по обязательству;
- иметь представление: о рынке недвижимости, об экономических аспектах операций с недвижимостью, особенностях финансирования объектов недвижимости, основных принципах и методах оценки.

## 3. Объем дисциплины и виды учебной работы

*Таблица 2.1  
Очно-заочная форма обучения на базе спо*

Вид учебной работы	Трудоемкость		
	зач. ед.	час.	3 семестр
<b>Общая трудоемкость</b> дисциплины по учебному плану	5	180	180
Контактная работа		<b>20</b>	<b>20</b>
Самостоятельная работа под контролем преподавателя, НИРС		160	160
Занятия лекционного типа		8	8
Занятия семинарского типа		12	12
в том числе с практической подготовкой (при наличии)		10	10

Вид учебной работы	Трудоемкость		
	зач. ед.	час.	3 семестр
<b>Форма промежуточной аттестации</b>			Экзамен

#### 4. Содержание дисциплины

##### 4.1. Текст рабочей программы

###### **Тема 1. Внешняя среда операций с недвижимым имуществом**

Налоги и налоговая система в сфере недвижимости. Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Проблема введения единого налога на недвижимость. Возникновение обязанности уплаты других налогов при совершении операций с недвижимым имуществом.

Право собственности в сфере недвижимости как право владения объектами недвижимости, право пользования объектами недвижимости и право распоряжения объектами недвижимости. Переход права собственности и формирование оборота объектами недвижимости как основное условие развития сферы операций с объектами недвижимости.

Определение понятия «регистрация недвижимого имущества и сделок с ним» через связь: институт собственности – переход права собственности – оборот объектов недвижимости. Понятие государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Принципы построения системы государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Процедуры регистрации при совершении различных операций с объектами недвижимости.

###### **Тема 2. Купля-продажа объектов недвижимости**

Купля-продажа объектов недвижимости. Покупатель объекта недвижимости, его права, его обязанности. Продавец объекта недвижимости, его права, его обязанности. Договор купли-продажи объекта недвижимости. Купля-продажа земельного участка. Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже земельного участка. Оформление договора купли-продажи земельного участка. Процедура оформления сделки по купле-продаже земельного участка. Особенности купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность гражданами и (или) юридическими лицами.

Купля-продажа квартиры. Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже квартиры. Оформление договора купли-продажи квартиры. Процедура оформления сделки по купле-продаже квартиры.

Купля-продажа здания (сооружения). Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже здания (сооружения). Оформление договора купли-продажи здания (сооружения). Процедура оформления сделки по купле-продаже здания (сооружения).

Купля-продажа предприятия. Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже предприятия. Оформление договора купли-продажи предприятия. Процедура оформления сделки по купле-продаже предприятия.

###### **Тема 3. Мена объектов недвижимости**

Понятие мены объектами недвижимости. Мена земельными участками. Права и обязанности участников сделки по мене земельными участками. Оформление договора мены земельными участками. Процедура оформления сделки по мене земельными участками.

Мена жилыми помещениями. Права и обязанности участников сделки по мене жилыми помещениями. Оформление договора мены жилыми помещениями. Процедура оформления сделки по мене жилыми помещениями.



#### **Тема 4. Дарение объектов недвижимости**

Понятие дарения объектов недвижимости. Права и обязанности участников сделки дарения земельного участка. Оформление договора дарения земельного участка. Процедура проведения операции дарения земельного участка.

Права и обязанности участников сделки дарения квартиры. Оформление договора дарения квартиры. Процедура проведения операции дарения квартиры.

#### **Тема 5. Рента и пожизненное содержание с иждивением**

Использование объектов недвижимости для получения ренты или обеспечения пожизненного содержания с иждивением. Порядок оформления договора постоянной ренты. Порядок оформления договора пожизненной ренты. Порядок оформления договора пожизненного содержания с иждивением.

#### **Тема 6. Аренда объектов недвижимости**

Сущность аренды объектов недвижимости. Виды аренды объектов недвижимости. Арендодатель, его права и обязанности. Арендатор, его права и обязанности. Договор аренды, его структура. Процедура сдачи в аренду объекта недвижимости, находящейся в государственной собственности. Оформление договора при совершении операции по сдаче в аренду объекта недвижимости (земельного участка, здания, сооружения), находящегося в государственной собственности.

Аренда земельного участка. Права и обязанности участников операции по аренде земельного участка. Оформление договора аренды земельного участка. Процедура сдачи в аренду земельного участка.

Аренда здания, сооружения, нежилого помещения. Права и обязанности участников операции по аренде здания, сооружения, нежилого помещения. Оформление договора аренды здания, сооружения, нежилого помещения. Процедура сдачи в аренду здания, сооружения, нежилого помещения.

#### **Тема 7. Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости**

Понятие залога. Понятие ипотеки. Типы ипотеки.

Инвестирование в недвижимость. Источники инвестирования (классификация инвесторов применительно к рынку недвижимости). Способы осуществления инвестирования в недвижимость. Основные формы вложения инвестиций в недвижимость.

Понятие ипотечно - инвестиционного процесса. Одноуровневая схема ипотечного кредитования (немецкая модель). Двухуровневая схема ипотечного кредитования (американская модель). Схема строительного кредита. Ипотечное жилищное кредитование с участием Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Ипотечное кредитование для развития индивидуального жилищного строительства в сельской местности. Инвестиционно-ипотечный анализ. Решение задач по инвестиционно-ипотечному анализу.

#### **Тема 8. Страхование объектов недвижимости**

Понятие страхования. Понятие страхования объектов недвижимости. Права и обязанности сторон, заключивших договор о страховании объекта недвижимости. Порядок оформления договора о страховании объекта недвижимости. Страховой случай. Страховое возмещение.

### **4.2. Разделы и темы дисциплины, виды занятий (тематический план)**

Тематический план

*Таблица 3.1*  
*Очно-заочная форма обучения на базе спо*

№ п/п	Раздел дисциплины, тема	Код компетенции	Общая трудоемкость дисциплины	В том числе					Наименование оценочного средства
				Контактная работа	Самостоятельная работа под контролем преподавателя, НИРС	Занятия лекционного типа	Занятия семинарского типа	Практическая подготовка	
1	Внешняя среда операций с недвижимым имуществом	ПК 1 ПК 5	23	3	20	1	2	-	Фронтальный опрос. Доклады. Контрольная работа.
2	Купля-продажа объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	23	3	20	1	2*	2	Фронтальный опрос. Решение задачи. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
3	Мена объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	23	3	20	1	2*	2	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
4	Дарение объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	23	3	20	1	2*	2	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Решение задачи. Контрольная работа.
5	Рента и пожизненное содержание с иждивением	ПК 1 ПК 5	22	2	20	1	1*	1	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
6	Аренда объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5		2	20	1	1*		Фронтальный опрос.

			22					1	Решение задачи. Доклады. Контрольная работа.
7	Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости	ПК 1 ПК 5	22	2	20	1	1*	1	Фронтальный опрос. Доклады. Деловая игра. Контрольная работа.
8	Страхование объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	22	2	20	1	1*	1	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Решение задачи. Контрольная работа.
	Экзамен								
	<b>ИТОГО:</b>		<b>180</b>	<b>20</b>	<b>160</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	

#### 4.3. Самостоятельное изучение обучающимися разделов дисциплины

Таблица 4.1

№ темы	Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение	Кол-во часов
	4 семестр	
1	Внешняя среда операций с недвижимым имуществом	20
2	Купля-продажа объектов недвижимости	20
3	Мена объектов недвижимости	20
4	Дарение объектов недвижимости	20
5	Рента и пожизненное содержание с иждивением	20
6	Аренда объектов недвижимости	20
7	Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости	20
8	Страхование объектов недвижимости	20
	<b>Итого:</b>	<b>160</b>

#### 4.4. Темы курсового проекта (курсовой работы)

Не предусмотрено

#### 5. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

##### 5.1. Учебно-методические рекомендации по изучению дисциплины (модуля)

## 1. Общие положения

Для успешного освоения дисциплины студент должен изучить следующие элементы образовательного процесса:

- самостоятельное изучение разделов и тем курса по учебникам и учебным пособиям с последующей самопроверкой и решением типовых задач;
- индивидуальные консультации (очные и письменные);
- посещение лекций, семинаров,
- сдача зачета по всему курсу.

## 2. Лекционные занятия (теоретический курс)

Общие рекомендации по подготовке к лекциям:

В период сессии студентам читаются лекции, на которых рассматриваются наиболее важные темы и разделы курса, а также рассматриваются вопросы, недостаточно полно или точно освещенные в учебной литературе или вызывающие затруднения у большого числа студентов.

При преподавании дисциплины используются преимущественно следующие типы лекционных занятий:

Лекция-дискуссия

Лекция-консультация

Лекции – вид учебного занятия, основанный на устном систематическом и последовательном изложении материала по какой-либо проблеме, теме.

Основные этапы подготовки к лекционному занятию:

1. Определение темы лекции (название – лаконичное, краткое, четкое);
2. Выделение главных вопросов;
3. Определение объема материала по каждому вопросу (в результате определяется объем всей лекции);
4. Подбор и изучение всего литературного материала;
5. Подбор наглядного материала, ТСО и дидактического материала к нему;
6. Составление плана лекции;
7. Написание полного текста лекции.

В ходе лекционного занятия преподаватель должен назвать тему, учебные вопросы, ознакомить студентов с перечнем основной и дополнительной литературы по теме занятия. Во вступительной части лекции обосновать место и роль изучаемой темы в учебной дисциплине, раскрыть ее практическое значение. Если читается не первая лекция, то необходимо увязать ее тему с предыдущей, не нарушая логики изложения учебного материала. Раскрывая содержание учебных вопросов, акцентировать внимание студентов на основных категориях, явлениях и процессах, особенностях их протекания. Раскрывать сущность и содержание различных точек зрения и научных подходов к объяснению тех или иных явлений и процессов.

Следует аргументировано обосновать собственную позицию по спорным теоретическим вопросам. Приводить примеры. Задавать по ходу изложения лекционного материала риторические вопросы и самому давать на них ответ. Это способствует активизации мыслительной деятельности студентов, повышению их внимания и интереса к материалу лекции, ее содержанию. Преподаватель должен руководить работой студентов по конспектированию лекционного материала, подчеркивать необходимость отражения в конспектах основных положений изучаемой темы, особо выделяя категориальный аппарат. В заключительной части лекции необходимо сформулировать общие выводы по теме, раскрывающие содержание всех вопросов, поставленных в лекции. Объявить план очередного семинарского занятия, дать краткие рекомендации по подготовке студентов к семинару. Определить место и время консультации студентам, пожелавшим выступить на семинаре с докладами и рефератами по актуальным вопросам обсуждаемой темы.

Лекция должна быть органически связана с другими видами учебных занятий: семинарами, лабораторными работами, учебной и производственной практикой, самостоятельной работой студентов.

Рекомендации по темам:

### **Тема 1. Внешняя среда операций с недвижимым имуществом**

Налоги и налоговая система в сфере недвижимости. Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Проблема введения единого налога на недвижимость. Возникновение обязанности уплаты других налогов при совершении операций с недвижимым имуществом.

Право собственности в сфере недвижимости как право владения объектами недвижимости, право пользования объектами недвижимости и право распоряжения объектами недвижимости. Переход права собственности и формирование оборота объектами недвижимости как основное условие развития сферы операций с объектами недвижимости.

Определение понятия «регистрация недвижимого имущества и сделок с ним» через связь: институт собственности – переход права собственности – оборот объектов недвижимости. Понятие государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Принципы построения системы государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Процедуры регистрации при совершении различных операций с объектами недвижимости.

### **Тема 2. Купля-продажа объектов недвижимости**

Купля-продажа объектов недвижимости. Покупатель объекта недвижимости, его права, его обязанности. Продавец объекта недвижимости, его права, его обязанности. Договор купли-продажи объекта недвижимости. Купля-продажа земельного участка. Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже земельного участка. Оформление договора купли-продажи земельного участка. Процедура оформления сделки по купле-продаже земельного участка. Особенности купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность гражданами и (или) юридическими лицами.

Купля-продажа квартиры. Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже квартиры. Оформление договора купли-продажи квартиры. Процедура оформления сделки по купле-продаже квартиры.

Купля-продажа здания (сооружения). Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже здания (сооружения). Оформление договора купли-продажи здания (сооружения). Процедура оформления сделки по купле-продаже здания (сооружения).

Купля-продажа предприятия. Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже предприятия. Оформление договора купли-продажи предприятия. Процедура оформления сделки по купле-продаже предприятия.

### **Тема 3. Мена объектов недвижимости**

Понятие мены объектами недвижимости. Мена земельными участками. Права и обязанности участников сделки по мене земельными участками. Оформление договора мены земельными участками. Процедура оформления сделки по мене земельными участками.

Мена жилыми помещениями. Права и обязанности участников сделки по мене жилыми помещениями. Оформление договора мены жилыми помещениями. Процедура оформления сделки по мене жилыми помещениями.

### **Тема 4. Дарение объектов недвижимости**

Понятие дарения объектов недвижимости. Права и обязанности участников сделки дарения земельного участка. Оформление договора дарения земельного участка. Процедура проведения операции дарения земельного участка.

Права и обязанности участников сделки дарения квартиры. Оформление договора дарения квартиры. Процедура проведения операции дарения квартиры.

#### **Тема 5. Рента и пожизненное содержание с иждивением**

Использование объектов недвижимости для получения ренты или обеспечения пожизненного содержания с иждивением. Порядок оформления договора постоянной ренты. Порядок оформления договора пожизненной ренты. Порядок оформления договора пожизненного содержания с иждивением.

#### **Тема 6. Аренда объектов недвижимости**

Сущность аренды объектов недвижимости. Виды аренды объектов недвижимости. Арендодатель, его права и обязанности. Арендатор, его права и обязанности. Договор аренды, его структура. Процедура сдачи в аренду объекта недвижимости, находящейся в государственной собственности. Оформление договора при совершении операции по сдаче в аренду объекта недвижимости (земельного участка, здания, сооружения), находящегося в государственной собственности.

Аренда земельного участка. Права и обязанности участников операции по аренде земельного участка. Оформление договора аренды земельного участка. Процедура сдачи в аренду земельного участка.

Аренда здания, сооружения, нежилого помещения. Права и обязанности участников операции по аренде здания, сооружения, нежилого помещения. Оформление договора аренды здания, сооружения, нежилого помещения. Процедура сдачи в аренду здания, сооружения, нежилого помещения.

#### **Тема 7. Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости**

Понятие залога. Понятие ипотеки. Типы ипотеки.

Инвестирование в недвижимость. Источники инвестирования (классификация инвесторов применительно к рынку недвижимости). Способы осуществления инвестирования в недвижимость. Основные формы вложения инвестиций в недвижимость.

Понятие ипотечно - инвестиционного процесса. Одноуровневая схема ипотечного кредитования (немецкая модель). Двухуровневая схема ипотечного кредитования (американская модель). Схема строительного кредита. Ипотечное жилищное кредитование с участием Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Ипотечное кредитование для развития индивидуального жилищного строительства в сельской местности. Инвестиционно-ипотечный анализ. Решение задач по инвестиционно-ипотечному анализу.

#### **Тема 8. Страхование объектов недвижимости**

Понятие страхования. Понятие страхования объектов недвижимости. Права и обязанности сторон, заключивших договор о страховании объекта недвижимости. Порядок оформления договора о страховании объекта недвижимости. Страховой случай. Страховое возмещение.

### **3. Семинарские занятия**

Общие рекомендации по подготовке к семинарам:

Для более глубокого изучения курса экономики проводятся практические занятия (семинары), на которых обсуждаются и углубленно изучаются наиболее трудно усваиваемые темы.

При подготовке к семинарскому занятию по теме прочитанной лекции преподавателю необходимо уточнить план его проведения, продумать формулировки и содержание учебных вопросов, выносимых на обсуждение, ознакомиться с новыми публикациями по теме семинара и составить список обязанностей и дополнительной литературы по вопросам плана занятия. Можно завести рабочую тетрадь, в которой учитывать посещаемость занятий студентами и оценивать их выступления в соответствующих баллах. Оказывать методическую помощь студентам в подготовке докладов и рефератов.

В ходе семинара во вступительном слове раскрыть теоретическую и практическую значимость темы семинарского занятия, определить порядок его проведения, время на обсуждение каждого учебного вопроса. Дать возможность выступить всем желающим, а также предложить выступить тем студентам, которые по тем или иным причинам пропустили лекционное занятие или проявляют пассивность. Целесообразно в ходе обсуждения учебных вопросов задавать выступающим и аудитории дополнительные и уточняющие вопросы с целью выяснения их позиций по существу обсуждаемых проблем. Поощрять выступления с места в виде кратких дополнений и постановки вопросов выступающим и преподавателю. Для наглядности и закрепления изучаемого материала преподаватель может использовать таблицы, схемы, карты, презентации.

В заключительной части семинарского занятия следует подвести его итоги: дать объективную оценку выступлений каждого студента и учебной группы в целом. Раскрыть положительные стороны и недостатки проведенного семинарского занятия. Ответить на вопросы студентов. Назвать тему очередного занятия.

Рекомендации по темам:

### **Тема 1. Внешняя среда операций с недвижимым имуществом**

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Налоги и налоговая система.
2. Плата за землю.
3. Налог на имущество физических лиц.
4. Налог на имущество предприятий.
5. Проблема введения единого налога на недвижимость.

Изучить принципы построения системы государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Рассмотреть процедуры регистрации при совершении различных операций с объектами недвижимости.

### **Тема 2. Купля-продажа объектов недвижимости**

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Покупатель объекта недвижимости, его права, его обязанности.
2. Продавец объекта недвижимости, его права, его обязанности.
3. Договор купли-продажи объекта недвижимости. Купля-продажа земельного участка.
4. Особенности купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность гражданами и (или) юридическими лицами.
5. Купля-продажа квартиры. Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже квартиры.

Составить схемы операции «Купля-продажа здания» и операции «Купли-продажи предприятия».

### **Тема 3. Мена объектов недвижимости**

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Мена земельными участками. Права и обязанности участников сделки по мене земельными участками.
2. Оформление договора мены земельными участками. Процедура оформления сделки по мене земельными участками.
3. Мена жилыми помещениями. Права и обязанности участников сделки по мене жилыми помещениями.

4. Оформление договора мены жилыми помещениями. Процедура оформления сделки по мене жилыми помещениями.

#### **Тема 4. Дарение объектов недвижимости**

##### **Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие дарения объектов недвижимости.
2. Права и обязанности участников сделки дарения земельного участка. Оформление договора дарения земельного участка.
3. Процедура проведения операции дарения земельного участка.
4. Права и обязанности участников сделки дарения квартиры. Оформление договора дарения квартиры.
5. Процедура проведения операции дарения квартиры.

*Семинар в интерактивной форме.*

Изучить процедуру оформления сделки дарения земельного участка.

Изучить процедуру проведения операции дарения земельного участка.

#### **Тема 5. Рента и пожизненное содержание с иждивением**

##### **Вопросы для обсуждения:**

1. Использование объектов недвижимости для получения ренты или обеспечения пожизненного содержания с иждивением.
2. Порядок оформления договора постоянной ренты.
3. Порядок оформления договора пожизненной ренты.
4. Порядок оформления договора пожизненного содержания с иждивением.

*Семинар в интерактивной форме.*

Изучить порядок оформления договора пожизненной ренты.

#### **Тема 6. Аренда объектов недвижимости**

##### **Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие аренды объектов недвижимости.
2. Виды аренды объектов недвижимости.
2. Права и обязанности арендодателя и арендатора.
3. Аренда земельного участка. Права и обязанности участников операции по аренде земельного участка.
4. Аренда здания, сооружения, нежилого помещения. Права и обязанности участников операции по аренде здания, сооружения, нежилого помещения.

*Семинар в интерактивной форме.*

Изучить процедуру сдачи в аренду объекта недвижимости, находящейся в государственной собственности. Изучить процедуру сдачи в аренду земельного участка. Изучить процедуру сдачи в аренду здания, сооружения, нежилого помещения.

#### **Тема 7. Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости**

##### **Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие залога. Понятие ипотеки. Типы ипотеки.
2. Инвестирование в недвижимость. Источники инвестирования (классификация инвесторов применительно к рынку недвижимости).
3. Понятие ипотечно - инвестиционного процесса.
4. Ипотечное жилищное кредитование с участием Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию.



*Семинар в интерактивной форме.*

Изучить способы осуществления инвестирования в недвижимость, основные формы вложения инвестиций в недвижимость. Решение задач по инвестиционно-ипотечному анализу.

## **Тема 8. Страхование объектов недвижимости**

### **Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие страхования.
2. Понятие страхования объектов недвижимости.
3. Права и обязанности сторон, заключивших договор о страховании объекта недвижимости.
4. Понятие и виды страхового случая. Страховое возмещение.

Образовательные технологии, используемые для проведения семинаров в интерактивной форме:

**Деловая игра** – метод имитации (подражания, изображения) принятия решений руководящими работниками или специалистами в различных производственных ситуациях (в учебном процессе – в искусственно созданных ситуациях), осуществляемый по заданным правилам группой людей в диалоговом режиме. Деловые игры применяются в качестве средства активного обучения экономике, бизнесу, познания норм поведения, освоения процессов принятия решения.

**Тестирование** – контроль знаний с помощью тестов, которые состоят из условий (вопросов) и вариантов ответов для выбора (самостоятельная работа студентов).

**Метод кейс-стади** – обучение, при котором студенты и преподаватели участвуют в непосредственном обсуждении деловых ситуаций или задач. При данном методе обучения студент самостоятельно вынужден принимать решение и обосновать его.

## **2. Учебно-методические рекомендации по выполнению различных форм самостоятельной работы**

### **1. Виды и содержание самостоятельной работы студента по дисциплине:**

- САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА С КНИГОЙ,
- САМОПРОВЕРКА,
- ВЫПОЛНЕНИЕ УПРАЖНЕНИЙ (РЕШЕНИЕ ТЕСТОВ),
- КОНСУЛЬТАЦИИ

2. Общие методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов

### **САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА С КНИГОЙ**

Начинать изучение курса в целом или темы семинарского занятия необходимо с рассмотрения его содержания по программе, затем приступить к рассмотрению отдельных тем. Сначала знакомятся с содержащимися в данной теме вопросами, их последовательностью, а затем уже приступают к изучению содержания темы. При первом чтении необходимо получить общее представление об излагаемых вопросах. При повторном чтении необходимо параллельно вести конспект, в который заносить все основные понятия и закономерности рассматриваемой темы, зависимости и их выводы; впервые встретившиеся термины с краткими пояснениями их сущности. По возможности старайтесь систематизировать материал, представляйте его в виде графиков, схем, диаграмм, таблиц — это облегчает запоминание материала и позволяет легко восстановить его в памяти при повторном обращении. Не старайтесь наполнить конспект отдельными фактами и цифрами, их всегда можно отыскать в соответствующих справочных материалах. Вникайте в сущность того или иного вопроса — это способствует более глубокому и прочному усвоению материала.

Переходить к изучению новой темы следует только после полного изучения теоретических вопросов, выполнения самопроверки и решения задач по предыдущей теме.

### **САМОПРОВЕРКА**

Закончив изучение темы, ответьте на вопросы для самопроверки, которые акцентируют внимание на наиболее важных вопросах темы. При этом старайтесь не пользоваться конспектом или учебником. Частое обращение к конспекту показывает недостаточное усвоение основных вопросов темы. Необходимость частого обращения к учебнику показывает неумение правильно конспектировать основные понятия и закономерности темы. Внесите коррективы в конспект, который впоследствии поможет при повторении материала в период подготовки к зачету.

### **ВЫПОЛНЕНИЕ УПРАЖНЕНИЙ (РЕШЕНИЕ ТЕСТОВ)**

Для более прочного усвоения теоретического материала после самопроверки необходимо выполнить упражнения и ответить на вопросы тестов по пройденной теме.

### **КОНСУЛЬТАЦИИ**

При возникновении затруднений при изучении теоретической части курса, ответов на вопросы для самопроверки или решении задач, следует обращаться за письменной или устной консультацией к преподавателю в институт. При этом необходимо точно указать вопрос, вызывающий затруднение, место в учебнике, где он разбирается.

Освоение дисциплины необходимо осуществлять последовательно, на базе информации, полученной во время лекционных и семинарских занятий. Студент перед началом курса должен ознакомиться с основными разделами курса в учебно-методическом комплексе. На лекции студент получает направляющие положения по каждой теме дисциплины. На лекциях рассматриваются наиболее важные темы и разделы курса, а также рассматриваются вопросы, недостаточно полно освещенные в учебной литературе или вызывающие затруднения у большого числа студентов.

Семинарские занятия предназначены для уточнения и закрепления полученной на лекции информации. Самостоятельное изучение разделов и тем курса происходит с использованием учебных пособий с последующей самопроверкой. Решение тестов и задач на семинарских занятиях (или самостоятельно) позволяет проводить текущий контроль уровня усвоения материала. Индивидуальные консультации могут быть очные и письменные, студент получает их у преподавателя по вопросам, которые не были в достаточной мере раскрыты на аудиторных занятиях или интересуют студента. В течение семестра по согласованию с преподавателем студент может подготовить доклад или сообщение по теме. По завершении дисциплины студентом выполняется письменная контрольная работа.

Самостоятельная работа студента предусмотрена 160 часов. Начинать изучение курса в целом или темы семинарского занятия необходимо с рассмотрения его содержания по программе, затем можно приступить к рассмотрению отдельных тем. Работая самостоятельно с учебной литературой, желательно вести конспект, в котором отражать термины, важнейшие нормативные документы и т.п., Кроме того, после прочтения материала по теме для конкретизации прочитанной информации ее можно представить в виде таблиц, схем, графиков. Это позволяет упорядочить знания, а при повторном чтении - легко восстановить в памяти. Не стоит вести конспект на основе отдельных фактов и цифр, их всегда можно отыскать в соответствующих справочных материалах. Переходить к изучению новой темы следует только после полного изучения теоретических вопросов, выполнения самопроверки и решения задач по предыдущей теме.

Для самопроверки следует ответить на вопросы, которые обычно имеются в учебных пособиях. Они акцентируют внимание на наиболее важных вопросах темы. Частое обращение к конспекту показывает недостаточное усвоение основных вопросов темы. Необходимость частого обращения к учебнику показывает неумение правильно конспектировать основные понятия и закономерности темы.

### Контрольные задания

Рефераты пишутся исходя из следующего принципа распределения тем:

Начальная Буква Фамилии	Номер	Начальная Буква Фамилии	Номер
А	1	П	15
Б	2	Р	16
В	3	С	17
Г	4	Т	18
Д	5	У	19
Е,Ё	6	Ф	20
Ж	7	Х	1
З	8	Ц	2
И	9	Ч	3
К	10	Ш	4
Л	11	Щ	5
М	12	Э	6
Н	13	Ю	7
О	14	Я	8

1. Недвижимое имущество как объект сделок.
2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.
3. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.
4. Обмен недвижимого имущества.
5. Дарение недвижимого имущества.
6. Обременение недвижимого имущества рентой.
7. Аренды зданий и сооружений.
8. Особенности аренды предприятий.
9. Виды и особенности правового регулирования договоров найма жилого помещения.
10. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом.
11. Доверительное управление недвижимым имуществом.
12. Залог недвижимого имущества (ипотека).
13. Долевое строительство объектов недвижимости.
14. Договор о внесении недвижимого имущества в уставный капитал.
15. Страхование недвижимого имущества.
16. Страхование финансовых рисков.
17. Наследование недвижимого имущества по завещанию.
18. Наследование недвижимого имущества по закону.
19. Купля-продажа недвижимого имущества.
20. Налог на имущество, переходящее в порядке наследования

#### Рекомендации по подготовке контрольной работы

Объем: не менее 12 страниц.

Количество использованных источников: не менее 5 за последние 3 года.

Параметры:

- ширина верхнего поля - 15 мм;
- ширина нижнего поля - 20 мм;
- ширина правого поля - 10 мм;
- ширина левого поля - 25 мм.

Текст печатается через полтора интервала, 14 шрифтом, гарнитура Times New Roman. Абзацный отступ — 5 знаков. Сноски печатаются через один интервал 10 шрифтом и нумеруются арабскими цифрами без скобки. Нумерация сносок начинается заново на каждой странице.

Нумерация страниц начинается со страницы 3. Титульный лист (1-я страница) и оглавление (2-я страница) не нумеруются.

Вставки на полях и между строк не допускаются.

При включении цитат обязательна ссылка на источник. Все сноски и подстрочные замечания должны быть на странице, к которой они относятся. Сокращения в тексте не допускаются, за исключением общепринятых.

Например: автор - авт., город - г., дополнение - доп., издание -изд., исследование - ис-след., систематический - сист., Москва -М., раздел - разд., республика - респ.

Таблицы должны быть простыми и удобными для размещения в тексте. В графах таблиц необходимо повторять одинаковые цифры, символы, формулы и обозначения, не заменяя их кавычками или иными знаками.

Критерии оценивания:

- соответствие заявленной теме – 1 балл,
- логичность и последовательность изложения материала – 2 балла,
- способность к работе с информационными источниками – 1 балл,
- способность к анализу – 3 балла,
- умение формулировать выводы – 3 балла.

Итого: максимум 10 баллов.

### **Методические рекомендации для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидами по освоению дисциплины (модуля)**

Под специальными условиями для получения высшего образования по образовательным программам обучающимися с ограниченными возможностями здоровья понимаются условия обучения таких обучающихся, включающие в себя использование специальных образовательных программ и методов обучения и воспитания, специальных учебников, учебных пособий и дидактических материалов, специальных технических средств обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь, проведение групповых и индивидуальных коррекционных занятий, обеспечение доступа в здания организаций и другие условия, без которых невозможно или затруднено освоение образовательных программ обучающимися с ограниченными возможностями здоровья.

В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья большое значение имеет индивидуальная работа. Под индивидуальной работой подразумевается две формы деятельности: самостоятельная работа по освоению и закреплению материала; индивидуальная учебная работа в контактной форме, предполагающая взаимодействие с преподавателем (в частности, консультации), т.е. дополнительное разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала. Индивидуальные консультации по предмету являются важным фактором, способствующим индивидуализации обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся.

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья возможно

- использование специальных технических и иных средств индивидуального пользования, рекомендованных врачом-специалистом;
- присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь.

На лекционном занятии рекомендуется использовать звукозаписывающие устройства и компьютеры, как способ конспектирования.

Для освоения дисциплины (в т.ч. подготовки к занятиям, при самостоятельной работе) лицами с ограниченными возможностями здоровья предоставляется возможность использования учебной литературы в виде электронного документа в электронно-библиотечной системе Book.ru имеющей специальную версию для слабовидящих; обеспечивается доступ к учебно-методическим материалам посредством СЭО «Фемида»; доступ к информационным и библиографическим ресурсам посредством сети «Интернет».

## **5.2. Перечень нормативных правовых актов, актов высших судебных органов, материалов судебной практики**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и Налоги, и налогообложение 27 четвертая) (с изм. и доп. 18 апреля, 23 мая, 19, 29 июля, 3 августа 2018 г, 27 декабря 2019 г.).

2. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. №197-ФЗ (редакции от 24.04.2020 г.)

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (редакции 18.03.2020 г.)

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. 7 марта, 3 апреля, 18 июня, 1, 18, 29 июля, 30 сентября, 30 октября, 14, 27 ноября, 28, 29 декабря 2017 г., 19 февраля, 7 марта, 23 апреля, 4, 27 июня, 3, 19, 29 июля, 3 августа, 11, 30 октября, 12, 27, 28 ноября 2018 г., 24 апреля 2020 г.)

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (редакция от 24 апреля 2020 г.).

6. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (редакция от 01 мая 2016 г.)

7. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» (с изменениями и дополнениями от 03 апреля 2020 г.)

8. Земельный кодекс Республики Татарстан от 10.07.1998 №1736 (с изменениями и дополнениями)

### **Подзаконные нормативно-правовые акты**

1. Постановление правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 «Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

2. Приказ Министерством экономического развития и торговли РФ от 19 октября 2004 г. №281 «Об утверждении положения об аккредитации Федеральным агентством Кадастра объектов недвижимости организации технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности»

3. Правила ведения единого государственного реестра прав объектов капитального строительства (утвержден приказом Минкомразвития РФ от 8 сентября 2006 г. №268

4. «Положение о государственном учёте жилищного фонда в РФ» (утверждено постановлением правительства РФ от 13 октября 1997 г. №1301)

5. Инструкции о проведении учёта жилищного фонда в РФ (утверждена приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 14 августа 1998 г. №37)

6. Нормы времени по выполнению работ по технической инвентаризации объектов недвижимости (утвержден приказом №137 от 20 июня 2000 г.).

7. Методика определения качества инвентаризационной технической документации (утверждение приказом Московского областного БТИ от 16 ноября 1981 г. №55)

8. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» (утверждён ЦСУ СССР министерство финансов СССР и Госстроя СССР 25 февраля 1972г. №9.17. ИБ)

9. Типовая инструкция по охране труда при производстве технической инвентаризации основных фондов жилищно-коммунального хозяйства (утверждена приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 19 октября 1988 г. №270)

10. Техническая инвентаризация недвижимости. Сборник официальных материалов «Можайск-Терра» 1999 г. №736

11. Микрин Г.И., Недужин М.И. и др. «Международные стандарты оценки» книга 2 Глоссарий

12. ГОСТ 21.501-93(Р) «Правила выполнения строительных чертежей»

13. СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»

14. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»

15. СНиП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий»

16. СНиП 1-2 Строительная терминология ГОСС строй СССР М. Стройиздат 1980

17. СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»

18. СНиП 2.09.04-87\* «Административные и бытовые здания».

### 5.3. Информационное обеспечение освоения дисциплины (модуля)

#### Информационные ресурсы Университета

№ п/п	Наименование	Адрес в сети Интернет	Условия доступа
1.	ЭБС «ZNANIUM.COM»	<a href="https://znanium.com/">https://znanium.com/</a> Основная коллекция Коллекция издательства Статут Znanium.com. Discovery для аспирантов	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
2.	ЭБС «ЮРАЙТ»	<a href="https://urait.ru/">https://urait.ru/</a>	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
3.	ЭБС «BOOK.ru»	<a href="https://www.book.ru/">https://www.book.ru/</a> коллекция издательства Проспект Юридическая литература; коллекции издательства Кнорус Право, Экономика и Менеджмент	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
4.	East View Information Services	<a href="http://www.ebiblioteka.ru">www.ebiblioteka.ru</a> Универсальная база данных периодики (электронные журналы)	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
5.	НЦР РУКОНТ	<a href="http://rucont.ru/">http://rucont.ru/</a> Раздел Ваша коллекция – РГУП периодика (электронные журналы)	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
6.	Электронный каталог РГУП	<a href="http://biblioteka.raji.ru/MegaPro/Web">http://biblioteka.raji.ru/MegaPro/Web</a>	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
7.	Информационно-образовательный потенциал РГУП	<a href="http://op.raji.ru/">http://op.raji.ru/</a> электронные версии учебных, научных и научно-практических изданий РГУП	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю

8.	Система электронного обучения «Фемида»	<a href="https://femida.raj.ru">https://femida.raj.ru</a> Учебно-методические комплексы, Рабочие программы по направлению подготовки	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
9.	Система электронного обучения «Фемида»	Гарант, Консультант	По ip-адресу в университете
10.	Национальная электронная библиотека (НЭБ)	<a href="https://rusneb.ru/">https://rusneb.ru/</a>	По ip-адресу в университете

Основная и дополнительная литература указаны в карте обеспеченности литературой.

## 6. Материально-техническое обеспечение

Для материально-технического обеспечения дисциплины используются специальные помещения. Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим программам дисциплин. Демонстрационное оборудование представлено в виде мультимедийных средств. Учебно-наглядные пособия представлены в виде экранно-звуковых средств, печатных пособий, слайд-презентаций, видеофильмов, макетов и т.д., которые применяются по необходимости в соответствии с темами (разделами) дисциплины.

Для самостоятельной работы обучающихся помещения оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

Предусмотрены помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Перечень специальных помещений ежегодно обновляется и отражается в справке о материально-техническом обеспечении основной образовательной программы.

Состав необходимого комплекта лицензионного программного обеспечения ежегодно обновляется, утверждается и отражается в справке о материально-техническом обеспечении основной образовательной программы.

№ п/п	Наименование дисциплины (модуля), практик в соответствии с учебным планом	Наименование специальных* помещений и помещений для самостоятельной работы	Реквизиты подтверждающего документа
Б1.В 15	Операции с недвижимым имуществом	Аудитория № 106 - для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (либо аналог)	по договору №17 от 17.03.2017 MS Windows 8

\*Специальные помещения - учебные аудитории для проведения занятий всех видов, предусмотренных ОПОП, оснащены наборами мультимедийного демонстрационного оборудования (компьютер с программным обеспечением, проектор, акустическая система) и учебно-наглядными пособиями, обеспечивающими тематическое иллюстрирование учебного процесса (слайд-презентации лекций, видеофильмы, видеоролики и т.п.)

## 7. КАРТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЛИТЕРАТУРОЙ

Кафедра: Экономики

Направление подготовки: 38.03.02 «Менеджмент»

Профиль: «Управление недвижимостью»

Дисциплина: Операции с недвижимым имуществом

Наименование, Автор или редактор, Издательство, Год издания, кол-во страниц	Э (указат
<b>1</b>	
<b>Основная литература</b>	
Ибрагимов, Л.Г., Экономика недвижимости : учебное пособие / Л.Г. Ибрагимов, Н.М. Габдуллин. — Москва : Русайнс, 2022. — 199 с. — ISBN 978-5-4365-9284-8. — URL: <a href="https://book.ru/book/944004">https://book.ru/book/944004</a> (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	<a href="https://book.ru">https://book.ru</a>
Маховикова, Г. А., Экономика недвижимости. : учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. — Москва : КноРус, 2022. — 306 с. — ISBN 978-5-406-09388-7. — URL: <a href="https://book.ru/book/943076">https://book.ru/book/943076</a> (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	<a href="https://book.ru">https://book.ru</a>
<b>Дополнительная литература</b>	
Иваницкая, И. П., Введение в экономику недвижимости : учебное пособие / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. — Москва : КноРус, 2021. — 236 с. — ISBN 978-5-406-04860-3. — URL: <a href="https://book.ru/book/938018">https://book.ru/book/938018</a> (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	<a href="https://book.ru">https://book.ru</a>
Липски, С.А., Правовое обеспечение государственной регистрации недвижимости : учебник / С.А. Липски, М.Н. Гаврилюк. — Москва : КноРус, 2021. — 228 с. — ISBN 978-5-406-08442-7. — URL: <a href="https://book.ru/book/940711">https://book.ru/book/940711</a> (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	<a href="https://book.ru">https://book.ru</a>
Свитин, В. А. Теоретические основы кадастра : учебное пособие / В.А. Свитин. — Минск : Новое знание ; Москва : ИНФРА-М, 2020. — 256 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-009975-0. - Текст : электронный. - URL: <a href="https://znanium.com/catalog/product/1090546">https://znanium.com/catalog/product/1090546</a> (дата обращения: 15.04.2023). – Режим доступа: по подписке.	<a href="https://znanium.com/catalog/product/1090546">https://znanium.com/catalog/product/1090546</a>

Зав. библиотекой



Зав. кафедрой \_\_\_\_\_



## 8. Фонд оценочных средств

### 8.1. Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине

**Таблица 8.1**

№ п/п	Разделы (темы) дисциплины	Код формируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1.	Внешняя среда операций с недвижимым имуществом	ПК 1 ПК 5	Фронтальный опрос. Доклады. Контрольная работа.
2.	Купля-продажа объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	Фронтальный опрос. Решение задачи. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
3.	Мена объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
4.	Дарение объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Решение задачи. Контрольная работа.
5.	Рента и пожизненное содержание с иждивением	ПК 1 ПК 5	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
6.	Аренда объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	Фронтальный опрос. Решение задачи. Доклады. Контрольная работа.
7.	Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости	ПК 1 ПК 5	Фронтальный опрос. Доклады. Деловая игра. Контрольная работа.
8.	Страхование объектов недвижимости	ПК 1 ПК 5	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Решение задачи. Контрольная работа.

## 8.2. Оценочные средства

Кафедра экономики

### Оценочное средство «Деловая игра»

по дисциплине Операции с недвижимым имуществом

#### Тема 7. Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости

##### *Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:*

№ п/п	Код компетенции	Название
1	ПК 1	<p>Способен осуществлять поиск, анализ и использование нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности по управлению рисками и объектами недвижимости</p> <p>ИПК 1.1 Применять на практике основы права</p> <p>ИПК 1.2 Использовать в рамках выполняемой профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации в области земельного, административного, финансового, налогового, гражданского права, том числе в части регулирования отношений с недвижимостью.</p> <p>ИПК 1.3 Осуществлять поиск, анализ и использование нормативных правовых актов, методические материалы, положения, инструкции, другие руководящие материалы и документы на практике, в том числе по операциям с недвижимостью</p>
2	ПК 5	<p>Применять на практике основы права</p> <p>Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации</p> <p>ИПК-5.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости;</li> <li>- Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений</li> </ul> <p>ИПК-5.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости</li> <li>- Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий</li> <li>- Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния</li> <li>- Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки.</li> </ul>

	ИПК-5.3. Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения - Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО - Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости - На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правового режима их эксплуатации и сделок с ним
--	---

### Тематика «Деловой игры».

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части компетенции)
1.	Первоначальный этап	ПК 1, ПК 5
2.	Концепция игры	ПК 1, ПК 5
3.	Ход игры	ПК 1, ПК 5
4.	Ожидаемый результат	ПК 1, ПК 5

#### 1. Тема (проблема):

Тема 7. Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости

#### 2. Концепция игры:

Исходные данные: Гражданин «А» желает приобрести 3 х комнатную квартиру улучшенной планировки, имеющую 90-100 м<sup>2</sup>.

Имеет 2х комнатную квартиру «Хрущевку». Принадлежащая гражданину «А» квартира находится в непосредственной близости от транспортных путей (автобус, троллейбус 3-5 минут хода), рынок (710 минут хода), магазины продовольственных и непродовольственных товаров, школа в 15 минутах хода, детские дошкольные учреждения, спортивный комплекс в 15 минутах хода.

Дом кирпичный, пятиэтажный, квартира находится на третьем этаже, площадью 42 м<sup>2</sup>,

Фигуранты и их действия:

1. Заемщик кредита гражданин «А»;

1.1 С участием реестра подбирает покупателя на собственную квартиру. Оговаривает цену и условия продажи;

1.2 Получает письменное, заверенное нотариусом соглашение членов семьи на реализацию существующей квартиры;

1.3 Подбирает вновь приобретаемую квартиру. Оговаривает с продавцом условия продажи (цена, сроки и др.);

1.4 Получает от работодателя справки о доходах, либо гарантию от работодателя о частичном или полном погашении кредита;

1.5 Подбирает поручителей. Поручители предоставляют документы их доходов и гарантий в погашении кредита;

1.6 Заявление с обозначением цели, суммы, срока и приложением требуемых документов сдает в кредитный отдел банка.

2. Работники банка;

2.1 Проверяет подлинность документов;

2.2 Проверяет экономическое обоснование целесообразности величины кредита, срока действия договора кредитования, порядка погашения кредита;

2.3 Проверяет документы, подтверждающие платежеспособность заемщика и поручителей;

2.4 Проверяет документацию, подтверждающую наличие залога, либо документов на приобретаемое имущество, которое будет являться залоговым;

2.5 Проверенные документы направляются в кредитный комитет для рассмотрения на предмет выдачи кредита;

2.6 При получении «добро» на выдачу кредита, требуют, чтобы заемщик застраховал залог. Сумма залога должна превышать сумму кредита и процентов по нему.

Стоимость жилья на вторичном рынке 1 м<sup>2</sup> - 28-35 тыс. рублей, на первичном - 1 м<sup>2</sup> - 35-42 тыс. рублей. Новое жилье гражданин «А» желает приобрести с подобными существующими условиями инфраструктуры двухкомнатной «Хрущевки». Состав семьи 4 человека, семейный доход 45 тыс. рублей в месяц, двое работающих. Дети 7 и 12 лет. Работа стабильная.

#### **Ход игры:**

1. Гражданин «А», поставив перед собой цель поменять жилье, стал знакомиться с состоянием рынка жилья, действующей ценой 1 м<sup>2</sup> в различных сегментах, и пришел к выводу, что собственное жилье он может реализовать в пределах 1300 – 1500 тыс. рублей. Возникает необходимость в ипотечном кредите.

Обратившись в банк, получает информацию о порядке и условиях получения ипотечного кредита.

2. Работник банка:

Информирует заемщика о действиях и условиях оформления кредита.

2.1 Заявление с указанием данных заемщика, цели, суммы кредита, обеспечении залога, срока на который берется кредит, платежеспособность заемщика, поручители. Выдает бланк заявления;

2.2 Справки о доходах;

2.3 Согласие проживающих членов семьи на продажу существующее и приобретение новой квартиры;

2.4 Потенциальный продавец новой квартиры с условиями продажи и системой расчета;

2.5 Поручители не менее двух человек и их согласие;

2.6 Что будет являться залогом? Каковы условия залога?

2.7 Оформление договоров купли – продажи в присутствии и удостоверении нотариуса;

2.8 Обязательное страхование залога;

2.9 Переоформление залога. Владелец залога банк – кредитор в Едином государственном реестре;

2.10 Выдача кредита под оплату за приобретенное жилье.

3. Продавец существующей «Хрущевки» «А» и покупатель этой квартиры оговаривают цену, условия продаж, срок продаж. Проплачивается задаток. В сделке участвует реелтер. Комиссионные 6% и оценщик;

4. Покупатель гражданин «А» при участии реелтерской фирмы подобрал квартиру в строящемся доме с готовностью 95%, срок ввода в эксплуатацию через 3 месяца.

Определился с ценой. Первый взнос ....., срок внесения при подписании договора;

5. Продавец «А» - нотариус: в присутствии членов семьи оформляет договор согласия на продажу квартиры «Хрущевки»;

6. Покупатель «А» - продавец нового жилья –нотариус: оформляет договор купли продажи жилья в строящемся доме;

7. При заселении вводимого дома и времени окончательного расчета за приобретаемое жилье банк:

7.1 Требуется оформления в залог приобретаемой квартиры;

7.2 Требуется страховой полис на приобретаемую квартиру, в котором будет указано «В случае невозврата кредита и утраты залога выгодоприобретателем является банк»;

7.3 Оформляет кредит с приложением к нему графика сроков и сумм проплаты погашения кредита и процентов по нему.

8. Юстиция проводит переоформление права собственности приобретенного «А» жилья на банк с регистрацией в едином государственном реестре;

9. Банк, получив регистрационный документ по залоговому имуществу (квартире), проплачивает положенную сумму кредита (наличными, переводом на счет заемщика, либо продавца, в зависимости от условий договора купли – продажи).

Для полноты восприятия полезности деловой игры, вникание в сущность каждого вопроса и проводимого действия, осознания существа цели и необходимых документов при ипотечном кредитовании, порядка и очередности предоставления и распределения его составляющими службами (нотариусом, возможно и юристом) фигурантом игры, осуществляющими следующие действия:

1. Фигурант «Продавец», «Покупатель», «Реелтер», «Оценщик» подготовить соответствующие документы (макеты) отражение существо вопроса с соответствующими названиями, суммами, условиями, чтобы разговор шёл по существу вопроса на конкретных (условиях) примерах с соответствующими расчётами.

2. Фигурант «Работодатели» дать справки о доходах:

2.1. Заёмщику, его работающему члену семьи;

2.2. Поручителям. 3. Фигурант «Нотариус»:

3.1. В присутствии «Продавца А» (представитель) существующего жилья, членов его семьи и «Покупателя» составляет и заверяет «Договор купли продажи» квартиры «хрущёвки».

3.2. В присутствии гражданина «А» и продавца (представителя строящегося и передаваемого жилья) составляют договор купли-продажи вновь приобретаемого «А» жилья, где должны быть обозначены сумма, условие проплаты с учётом, что проплата будет проводиться с участием ипотечного кредита.

4. Фигурант «банка»:

4.1. Даёт полную информацию по условиям кредита;

4.2. Принимает и проверяет полноту и соответствие требованиям, действующих нормам и правилам представляемое заёмщиком заявление на кредит и прилагаемые документы;

4.3. Служба экономической безопасности по представленным документам и своим каналам проверяет заёмщика, не имеет ли он непогашенных кредитов с просрочкой в других банках, соответствие его запросов по кредиту с возможностью платежеспособности по срокам и величины единовременных платежей, с графиком платежей и ряд других вопросов, касающихся надёжности клиента;

4.4. Раскрыть, кто и каким образом идёт на оформление кредита, предъявляемые личные документы, процесс согласования суммы кредита, суммы и порядок погашения, подписание договора;

4.5. Контроль за использованием кредита. Система и метод контроля;

4.6. Санкции при срывах срока платежей;

4.7. Порядок и методы возврата не проплаченных очередных платежей. Все перечисленные вопросы либо в договоре, либо в каком-либо другом договоре-соглашении. Проведённая деловая игра построена на условиях приобретения готового жилого строения (квартиры, строящейся в многоэтажном доме). Одним из вариантов деловой игры может быть приобретение готового жилого дома (коттеджа).

В этом случае условия идентичны рассмотренному варианту с заменой приобретения квартиры на коттедж. Площадь коттеджа задаётся из условия игры, видоизменяется и некоторые условия инфраструктур.

Следующим вариантом деловой игры может быть оформление и получение ипотечного кредита частным лицом под строительство коттеджа.

В этом случае могут появиться дополнительные фигуранты в лице:

1. Работника архитектуры, согласовывающего проект строительства по местоположению строящегося объекта и его архитектурному облику;

2. Работника земельного комитета и администрации территориального органа, отводящего участок земли под застройку жилья;
3. В числе прилагаемых к заявлению документов должны быть:
  - 3.1 Разрешение – паспорт на отвод земли под строительство жилья;
  - 3.2 Проект строительства объекта с расчётом сметной стоимости на момент его сдачи заказчику;
  - 3.3 Разрешение на строительство;
  - 3.4 Документ платёжеспособности заёмщика.

При оформлении юридическим лицом ипотечного кредита по строительству жилья, либо другого объекта:

- 1 Фигурант заёмщик – юридическое лицо (заказчик или подрядчик):
  - 1.1 С органами местного самоуправления решают вопросы по отводу участка под строительство жилья;
  - 1.2 С проектными организациями и архитектурой решает вопросы проектирования объекта, и получения решения местных органов на право проведения строительства объектов;
  - 1.3 Если заёмщик кредита – заказчик, то подбирает генерального подрядчика – производителя работ.
- 2 Фигурант заёмщик:
  - 2.1 Оформляет заявление на открытие кредитной линии. В заявлении указывается цель и срок использования кредита, и форма обеспечения кредита.
  - 2.2 К заявлению прилагается:
    - Учредительные и регистрационные документы;
    - Бухгалтерский баланс;
    - График поступления доходов и обязательных платежей;
    - Документы, подтверждающие обеспечение ссуды;
    - ТЭО использования кредита и расчёт окупаемости;
    - Документ, подтверждающий участие в застройке;
    - Проектно-сметная документация;
    - Копии договоров подрядных работ.
- 3 Банк:
  - 3.1 проводит экспертную оценку заявления и прилагаемых к нему документов;
  - 3.2 Рассматривает заявление на «кредитном комитете»;
  - 3.3 Оформляет кредитный договор, в котором обозначается:
    - цель;
    - срок;
    - размер кредита;
    - порядок выдачи и погашения кредита;
    - инструмент кредитования (процентная ставка);
    - обеспечение кредитного обязательства и целевого использования кредита;
    - санкции за нецелевое использование;
    - штрафы;
    - порядок расторжения.

### 3. Роли:

1. Заемщик гражданин «А» на приобретение квартиры;
2. Сотрудник банка (кредитный отдел);
3. Сотрудник банка (отдел экономической безопасности);
4. Продавец квартиры;
5. Риелтер;
6. Нотариус;

7. «Единый государственный реестр» - регистрация;
8. Страховая компания;
9. Поручители;
10. Оценщик;
11. Юстиция.

4. Ожидаемый (е) результат (ы): путем проведения деловой игры будет отработан вопрос получения ипотечного кредита: 1. Физическими лицами; 2. Юридическими лицами.

5. Методические материалы по проведению

6. Критерии оценки:

Краткая характеристика:

Метод имитации (подражания, изображения) принятия решений руководящими работниками или специалистами в различных производственных ситуациях (в учебном процессе – в искусственно созданных ситуациях), осуществляемый по заданным правилам группой людей в диалоговом режиме.

Деловые игры применяются в качестве средства активного обучения экономике, бизнесу, познания норм поведения, освоения процессов принятия решения.

#### Критерии оценки:

Критерии	Оценка	Баллы
Студент дает правильные ответы на 90-100 % заданий	<i>Отлично</i>	<i>5-7</i>
Студент дает правильные ответы на 70-90 % заданий	<i>Хорошо</i>	<i>3-4</i>
Студент дает правильные ответы на 50-70 % заданий	<i>Удовлетворительно</i>	<i>1-2</i>
Студент дает правильные ответы на менее 50 % заданий	<i>Неудовлетворительно</i>	<i>менее 1</i>

Составитель  / Фасхутдинова М.С.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»  
КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ

Кафедра экономики

**Решение задачи**

по дисциплине Операции с недвижимым имуществом

Тема 2. Купля-продажа объектов недвижимости

Тема 4. Дарение объектов недвижимости

Тема 6. Аренда объектов недвижимости

Тема 8. Страхование объектов недвижимости

**Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:**

№ п/п	Код компетенции	Название
1	ПК 1	<p>Способен осуществлять поиск, анализ и использование нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности по управлению рисками и объектами недвижимости</p> <p>ИПК 1.1 Применять на практике основы права</p> <p>ИПК 1.2 Использовать в рамках выполняемой профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации в области земельного, административного, финансового, налогового, гражданского права, том числе в части регулирования отношений с недвижимостью.</p> <p>ИПК 1.3 Осуществлять поиск, анализ и использование нормативных правовых актов, методические материалы, положения, инструкции, другие руководящие материалы и документы на практике, в том числе по операциям с недвижимостью</p>
2	ПК 5	<p>Применять на практике основы права</p> <p>Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации</p> <p>ИПК-5.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости;</li> <li>- Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений</li> </ul> <p>ИПК-5.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости</li> <li>- Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий</li> <li>- Производить предварительное обследование объекта недвижимости, состав-</li> </ul>



	<p>лать программу обследования для оценки его технического состояния</p> <p>- Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки.</p> <p>ИПК-5.3.</p> <p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения</p> <p>- Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО</p> <p>- Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости</p> <p>- На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним</p>
--	--

Задача 1. Рассчитайте стоимость жилого объекта недвижимости площадью  $1000 \text{ м}^2$  в соответствии с затратным подходом.

Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты.....	70 долл/м <sup>2</sup>
Стоимость воспроизводства гаража площадью $200 \text{ м}^2$ ...	35 долл/м <sup>2</sup>
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе.....	7 000 долл.
Общий физический износ.....	4 000 долл.
Устранимый физический износ.....	3 000 долл.
Общее функциональное устаревание.....	8 000 долл.
Устаревание, вызванное отсутствием системы кондиционирования.....	2 000 долл.
Стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж.....	45 000 долл.

Решение:

Площадь жилого дома равна:

$$1\ 000 - 200 = 800 \text{ кв.м.}$$

Стоимость воспроизводства дома равна:

$$800 * 70 = 56\ 000 \text{ долл.}$$

Стоимость воспроизводства гаража равна:

$$200 * 35 = 7\ 000 \text{ долл.}$$

Рассчитаем стоимость жилого объекта недвижимости:

$$7000 + 4\ 000 + 3\ 000 + 8\ 000 + 2\ 000 + 45\ 000 + 56\ 000 + 7\ 000 = 132\ 000 \text{ долл.}$$

Задача 2. Односемейный дом, расположенный на оживленной магистрали, сдается в аренду за плату 200 долл. в месяц, меньше, чем похожие дома на более тихих улицах в том же жилом массиве. Валовой рентный мультипликатор составляет 110. Каков размер одноразовой долларовой корректировки на это устаревание по местоположению (экономическое устаревание)?

Решение:

Определим размер одноразовой долларовой корректировки:

$$VF_{Г} = 200 * 110 = 22\ 000 \text{ долл./за год}$$

$$VF_{М} = 22\ 000 / 12 = 1\ 833 \text{ долл./в месяц.}$$

Задача 3. Инвестиции в объект недвижимости составляют 40 000 долл. Рыночная стоимость участка земли 10 000 долл. Ожидаемая ставка процента 14%. Здание полностью изнашивается за пять лет. Рассчитайте коэффициент капитализации.

Решение:

Рассчитаем стоимость здания:

$$40\,000 - 10\,000 = 30\,000 \text{ долл.}$$

Величина ожидаемого чистого операционного дохода за 5 лет равна:

$$30\,000 (1+0,14)^n = 57\,762 \text{ долл.}$$

Рассчитаем коэффициент капитализации:

$$R = 30\,000/57\,762 = 0,52.$$

Задача 4. Рассчитаем стоимость здания:

$$420\,000 - 60\,000 = 360\,000 \text{ долл.}$$

Рассчитаем общий накопленный износ здания:

т. к. стоимость проданного здания (360 000 долл.) выше, чем полная стоимость воспроизводства здания (200 000 долл.), можно сделать вывод о том, что накопленный износ отсутствует, а здание постоянно обновлялось.

2. Инвестором планируется получение потока арендной платы от долевого участия в многоквартирном доме в следующем объеме:

первый год.....	14 000 долл.
второй год.....	10 000 долл.
третий год.....	6 000 долл.

Среднесрочная доходность по таким проектам составляет 15%. Рассчитайте норму возврата капитала для этого проекта.

Решение:

За три года аренды инвестор получит прибыль в размере:

$$N3 = 14\,000 + 10\,000 + 6\,000 = 30\,000 \text{ долл.}$$

Рассчитаем норму возврата капитала: (**Норма возврата капитала** представляет собой процентную ставку, что обеспечивает возврат инвестиций, что были вложенные первоначально. Другими словами, этот термин называют еще норма возмещения капитала.)

$$V = 30\,000/(1 + 0,15) = 26\,086 \text{ долл.}$$

Критерии	Баллы
Кейс решен, верно, по всем требующим ответа вопросам. Ответ студента полный и правильный. Студент способен изложить решение кейса, сделать собственные выводы, проанализировать основные показатели	3 балла (отлично)
Кейс решен, верно. Имеются незначительные недочеты в определении единиц измерения, ставок и пр. Ответ студента в целом полный и правильный. Студент способен изложить решение кейса, сделать собственные выводы, проанализировать основные показатели.	2 балла(хорошо)
Кейс решен, верно, но имеются значительные недочеты в его решении, связанные с неполнотой ответа, с правильным исчислением одних данных и неверным – других и пр. Ответ неполный. Студент не способен четко изложить решение кейса, сделать собственные выводы, проанализировать основные показатели. Неверно подсчитан итог, но методика решения задания верная.	1 балл (удовлетворительно)
Кейс решен неверно. Ответ неполный. Студент не способен четко изложить методику решения кейса, сделать собственные выводы, проанализировать основные показатели.	0 баллов (неудовлетворительно)

Составитель \_\_\_\_\_ / Фасхутдинова М.С.

*Фасх*

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»  
КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ

Кафедра экономики

**Вопросы для семинаров, коллоквиумов**

по дисциплине Операции с недвижимым имуществом

**Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:**

№ п/п	Код компетенции	Название
1	ПК 1	<p>Способен осуществлять поиск, анализ и использование нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности по управлению рисками и объектами недвижимости</p> <p>ИПК 1.1 Применять на практике основы права</p> <p>ИПК 1.2 Использовать в рамках выполняемой профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации в области земельного, административного, финансового, налогового, гражданского права, том числе в части регулирования отношений с недвижимостью.</p> <p>ИПК 1.3 Осуществлять поиск, анализ и использование нормативных правовых актов, методические материалы, положения, инструкции, другие руководящие материалы и документы на практике, в том числе по операциям с недвижимостью</p>
2	ПК 5	<p>Применять на практике основы права</p> <p>Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации</p> <p>ИПК-5.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости;</li> <li>- Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений</li> </ul> <p>ИПК-5.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости</li> <li>- Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий</li> <li>- Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния</li> <li>- Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки.</li> </ul> <p>ИПК-5.3.</p>

		<p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО</li> <li>- Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости</li> <li>- На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правового режима их эксплуатации и сделок с ним</li> </ul>
--	--	---

### Тема 1. Внешняя среда операций с недвижимым имуществом

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Налоги и налоговая система.	ПК 1, ПК 5
2.	Плата за землю	ПК 1, ПК 5
3.	Налог на имущество физических лиц.	ПК 1, ПК 5
4.	Налог на имущество предприятий.	ПК 1, ПК 5
5.	Проблема введения единого налога на недвижимость.	ПК 1, ПК 5

### Тема 2. Купля-продажа объектов недвижимости

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Покупатель объекта недвижимости, его права, его обязанности.	ПК 1, ПК 5
2.	Продавец объекта недвижимости, его права, его обязанности.	ПК 1, ПК 5
3.	Договор купли-продажи объекта недвижимости. Купля-продажа земельного участка.	ПК 1, ПК 5
4.	Особенности купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность гражданами и (или) юридическими лицами.	ПК 1, ПК 5
5.	Купля-продажа квартиры. Права и обязанности покупателя и продавца при купле-продаже квартиры.	ПК 1, ПК 5

### Тема 3. Мена объектов недвижимости

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Мена земельными участками. Права и обязанности участников сделки по мене земельными участками.	ПК 1, ПК 5
2.	Оформление договора мены земельными участками. Процедура оформления сделки по мене земельными участками.	ПК 1, ПК 5
3.	Мена жилыми помещениями. Права и обязанности участников сделки по мене жилыми помещениями.	ПК 1, ПК 5

4.	Оформление договора мены жилыми помещениями. Процедура оформления сделки по мене жилыми помещениями.	ПК 1, ПК 5
----	--	------------

#### Тема 4. Дарение объектов недвижимости

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Понятие дарения объектов недвижимости.	ПК 1, ПК 5
2.	Права и обязанности участников сделки дарения земельного участка. Оформление договора дарения земельного участка.	ПК 1, ПК 5
3.	Процедура проведения операции дарения земельного участка.	ПК 1, ПК 5
4.	Права и обязанности участников сделки дарения квартиры. Оформление договора дарения квартиры.	ПК 1, ПК 5
5.	Процедура проведения операции дарения квартиры.	ПК 1, ПК 5

#### Тема 5. Рента и пожизненное содержание с иждивением

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Использование объектов недвижимости для получения ренты или обеспечения пожизненного содержания с иждивением.	ПК 1, ПК 5
2.	Порядок оформления договора постоянной ренты.	ПК 1, ПК 5
3.	Порядок оформления договора пожизненной ренты.	ПК 1, ПК 5
4.	Порядок оформления договора пожизненного содержания с иждивением	ПК 1, ПК 5

#### Тема 6. Аренда объектов недвижимости

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Понятие аренды объектов недвижимости.	ПК 1, ПК 5
2.	Права и обязанности арендодателя и арендатора. Виды аренды объектов недвижимости	ПК 1, ПК 5
3.	Аренда земельного участка. Права и обязанности участников операции по аренде земельного участка.	ПК 1, ПК 5
4.	Аренда здания, сооружения, нежилого помещения. Права и обязанности участников операции по аренде здания, сооружения, нежилого помещения.	ПК 1, ПК 5

#### Тема 7. Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Понятие залога. Понятие ипотеки. Типы ипотеки.	ПК 1, ПК 5
2.	Инвестирование в недвижимость. Источники инвестирования (классификация инвесторов применительно к	ПК 1, ПК 5

	рынку недвижимости).	
3.	Понятие ипотечно - инвестиционного процесса.	ПК 1, ПК 5
4.	Ипотечное жилищное кредитование с участием Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию.	ОК-3 ОПК-1 ПК-5 ППК-4

### Тема 8. Страхование объектов недвижимости

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части компетенции)
1.	Понятие страхования.	ПК 1, ПК 5
2.	Понятие страхования объектов недвижимости.	ПК 1, ПК 5
3.	Права и обязанности сторон, заключивших договор о страховании объекта недвижимости.	ПК 1, ПК 5
4.	Понятие и виды страхового случая. Страховое возмещение.	ПК 1, ПК 5

#### 2. Критерии оценки:

Критерии	Шкала оценивания		
	«отлично»	«хорошо»	«удовлетворительно»
Владение специальной терминологией	Свободно владеет терминологией из различных разделов темы (курса)	Владеет терминологией, делая ошибки; при неверном употреблении сам может их исправить	Редко использует при ответе термины, подменяет одни понятия другими, не всегда понимая разницы
Глубина и полнота знания теоретических основ	Демонстрирует прекрасное знание темы (курса), соединяя при ответе знания из разных разделов темы	Хорошо владеет всем содержанием, видит взаимосвязи, может провести анализ и	Отвечает только на конкретный вопрос, соединяет знания из разных разделов темы (курса)
Умение проиллюстрировать теоретический материал примерами	Отвечая на вопрос, может быстро и безошибочно проиллюстрировать ответ собственными примерами	Может подобрать соответствующие примеры, чаще из имеющихся в учебных материалах	С трудом может соотнести теорию и практические примеры из учебных материалов; примеры не всегда правильные
Дискурсивные умения (если включены в результаты обучения)	Демонстрирует различные формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Владеет аргументацией, грамотной, лаконичной, доступной и понятной речью	Присутствуют некоторые формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Хорошая аргументация, четкость, лаконичность ответов	С трудом применяются некоторые формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Слабая аргументация, нарушенная логика при ответе, однообразные формы изложения мыслей

Критерии	Баллы
----------	-------

Отвечает верно	3 балла
Отвечает с незначительными неточностями	2 балла
Отвечает с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может ответить	0 баллов

Составитель (и) Фасх /Фасхутдинова М.С.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### Комплект заданий для контрольной работы

по дисциплине Операции с недвижимым имуществом

#### *Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:*

№ п/п	Код компетенции	Название
1	ПК 1	Способен осуществлять поиск, анализ и использование нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности по управлению рисками и объектами недвижимости ИПК 1.1 Применять на практике основы права ИПК 1.2 Использовать в рамках выполняемой профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации в области земельного, административного, финансового, налогового, гражданского права, том числе в части регулирования отношений с недвижимостью. ИПК 1.3 Осуществлять поиск, анализ и использование нормативных правовых актов, методические материалы, положения, инструкции, другие руководящие материалы и документы на практике, в том числе по операциям с недвижимостью
2	ПК 5	Применять на практике основы права Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации ИПК-5.1. - Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости; - Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений ИПК-5.2 - Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недви-



	<p>жимости</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Подготавливать документированный отчёт по итогам проведения оценочных действий</li> <li>- Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния</li> <li>- Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки.</li> </ul> <p>ИПК-5.3.</p> <p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО</li> <li>- Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости</li> <li>- На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним</li> </ul>
--	--

### Тема 1. Внешняя среда операций с недвижимым имуществом

#### Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Недвижимое имущество как объект сделок.	ПК 1, ПК 5
2.	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.	ПК 1, ПК 5

#### Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

### Тема 2. Купля-продажа объектов недвижимости

#### Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Купля-продажа недвижимого имущества.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

#### Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Налог на имущество, переходящее в порядке наследования	ПК 1, ПК 5

		ПК 1, ПК 5
--	--	------------

### Тема 3. Мена объектов недвижимости

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Виды и особенности правового регулирования договоров найма жилого помещения.	ПК 1, ПК 5
2.	Безвозмездное пользование недвижимым имуществом.	ПК 1, ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Доверительное управление недвижимым имуществом.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

### Тема 4. Дарение объектов недвижимости

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Обмен недвижимого имущества.	ПК 1, ПК 5
2.	Дарение недвижимого имущества.	ПК 1, ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Обременение недвижимого имущества рентой.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

### Тема 5. Рента и пожизненное содержание с иждивением

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Наследование недвижимого имущества по завещанию.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Наследование недвижимого имущества по закону.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

### Тема 6. Аренда объектов недвижимости

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Аренды зданий и сооружений.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Особенности аренды предприятий.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

### Тема 7. Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Залог недвижимого имущества (ипотека).	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Долевое строительство объектов недвижимости.	ПК 1, ПК 5
2.	Договор о внесении недвижимого имущества в уставный капитал.	ПК 1, ПК 5

### Тема 8. Страхование объектов недвижимости

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Страхование недвижимого имущества.	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Страхование финансовых рисков	ПК 1, ПК 5
		ПК 1, ПК 5

### Критерии оценки контрольной работы:

Выполняет работу верно	3 балла
Выполняет работу с незначительными неточностями	2 балла
Выполняет работу с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может выполнить работу	0 баллов

Составитель (и)  /Фасхутдинова М.С.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## Темы рефератов (доклады)

по дисциплине Операции с недвижимым имуществом

### *Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:*

№ п/п	Код компетенции	Название
1	ПК 1	<p>Способен осуществлять поиск, анализ и использование нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности по управлению рисками и объектами недвижимости</p> <p>ИПК 1.1 Применять на практике основы права</p> <p>ИПК 1.2 Использовать в рамках выполняемой профессиональной деятельности законодательство Российской Федерации в области земельного, административного, финансового, налогового, гражданского права, том числе в части регулирования отношений с недвижимостью.</p> <p>ИПК 1.3 Осуществлять поиск, анализ и использование нормативных правовых актов, методические материалы, положения, инструкции, другие руководящие материалы и документы на практике, в том числе по операциям с недвижимостью</p>
2	ПК 5	<p>Применять на практике основы права</p> <p>Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации</p> <p>ИПК-5.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости;</li> <li>- Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений</li> </ul> <p>ИПК-5.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости</li> <li>- Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий</li> <li>- Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния</li> <li>- Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки.</li> </ul> <p>ИПК-5.3.</p> <p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО</li> <li>- Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости</li> <li>- На основе методов классификации объектов недвижимого имущества</li> </ul>

		устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним
--	--	---

<b>№ п/п</b>	<b>Тема</b>	<b>Код компетенции (части) компетенции</b>
1.	Понятие операции по мене объектами недвижимости. Мена земельными участками. Порядок проведения операции и оформление договора.	ПК 1, ПК 5
2.	Мена жилыми помещениями. Порядок проведения операции и оформление договора.	ПК 1, ПК 5
3.	Понятие операции дарения объекта недвижимости. Дарение земельного участка. Порядок проведения операции и оформление договора.	ПК 1, ПК 5
4.	Дарение квартиры. Порядок проведения операции и оформление договора.	ПК 1, ПК 5
5.	Понятие операции «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Классификация операций данного типа.	ПК 1, ПК 5
6.	Порядок оформления операций по постоянной ренте, пожизненной ренте и пожизненному содержанию с иждивением	ПК 1, ПК 5
7.	Понятие операции аренды недвижимого имущества. Виды аренды объектов недвижимости	ПК 1, ПК 5
8.	Система отношений, складывающихся между участниками операции по аренде объекта недвижимости.	ПК 1, ПК 5
9.	Аренда объектов недвижимости, находящейся в государственной собственности. Порядок проведения операции и оформления договора.	ПК 1, ПК 5
10.	Аренда земельного участка. Порядок проведения операции и оформления договора.	ПК 1, ПК 5
11.	Аренда нежилого помещения (здания, сооружения). Порядок проведения операции и оформления договора.	ПК 1, ПК 5
12.	Аренда предприятия. Порядок проведения операции и оформления договора.	ПК 1, ПК 5
13.	Наем жилого помещения. Порядок проведения операции и оформления договора.	ПК 1, ПК 5
14.	Понятие залога. Понятие ипотеки. Типы ипотеки.	ПК 1, ПК 5
15.	Инвестирование в недвижимость. Источники. Способы. Формы.	ПК 1, ПК 5
16.	Понятие инвестиционно-ипотечного процесса. Одноуровневая схема ипотечного кредитования.	ПК 1, ПК 5
17.	Понятие инвестиционно-ипотечного процесса. Двухуровневая схема ипотечного кредитования. Понятие строительного кредита.	ПК 1, ПК 5

18.	Ипотечное кредитование для развития жилищного индивидуального строительства на селе. Ипотечное жилищное кредитование с участием Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию	ПК 1, ПК 5
19.	Инвестиционно-ипотечный анализ. Понятие финансового леввереджа.	ПК 1, ПК 5
20.	Понятие операции по страхованию объекта недвижимости. Система отношений, складывающихся между участниками операции страхования	ПК 1, ПК 5
21.	Порядок проведения операции страхования объекта недвижимости и оформления договора. Понятия страхового случая и страхового возмещения.	ПК 1, ПК 5

1. Программа проведения и /или методические рекомендации по подготовке и проведению

2. Критерии оценивания:

Количество использованных источников: не менее 3 за последние 3 года.

Процедура доклада:


- устное выступление,
- презентация с последующим обсуждением. Критерии оценивания:
- соответствие заявленной теме – 1 балл,
- логичность и последовательность изложения материала – 2 балла,
- способность к работе с информационными источниками – 1 балл,
- способность к анализу – 3 балла,
- умение формулировать выводы – 3 балла.

Итого: максимум 10 баллов.

#### Критерии оценки контрольной работы:

соответствие заявленной теме	1 балл
логичность и последовательность изложения материала	2 балла
способность к работе с информационными источниками	1 балл
способность к анализу	3 балла
умение формулировать выводы	3 балла
Итого:	максимум 10 баллов

Составитель



/Фасхутдинова М.С.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ

### Содержание банка тестовых заданий

F1: **Дисциплина:** Операции с недвижимым имуществом

F2: Кафедра экономики ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия».

**Правильный ответ помечен знаком «+».**

V1: Операции с недвижимым имуществом

I: 1

S: К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся

+ : земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

- : объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно

- : земельные участки, участки недр

- : транспортное средство и оборудование

I: 2

S: Операции с недвижимым имуществом

- : аренда

- : ипотека и лизинг

+ : купля – продажа, дарение, аренда, приватизация, ипотека, лизинг

- : дарение, рента

I: 3

S: Жилым помещением признается

+ : изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам

- : помещение, предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей

- : пригодное для постоянного проживания граждан

I: 4

S: К нежилым помещением признается

- : изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам

+ : помещение, предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей

- : пригодное для постоянного проживания граждан

- : лечебно-санитарное, коммунально-бытовое, административное помещение

I: 5

S: В состав наследства входят

+ : принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности

- : недвижимое имущество

- : транспортное средство



-: земельные участки

I: 6

S: Дарение

- : недвижимость передается одним лицом другому лицу в пользование с получением за это определенных благ (денежную компенсацию или дополнительные услуги)
- +: безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне
- : осуществляется между нанимателем (собственником) и нанимателем
- : обмен собственности на собственность
- : бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд)

I: 7

S: Аренда

- +: недвижимость передается одним лицом другому лицу в пользование с получением за это определенных благ (денежную компенсацию или дополнительные услуги)
- : безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне
- : осуществляется между нанимателем (собственником) и нанимателем
- : обмен собственности на собственность
- : бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд)

I: 8

S: Обмен имущества

- : недвижимость передается одним лицом другому лицу в пользование с получением за это определенных благ (денежную компенсацию или дополнительные услуги)
- : безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне
- +: осуществляется между нанимателем (собственником) и нанимателем
- : обмен собственности на собственность
- : бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд)

I: 9

S: Мена:

- : недвижимость передается одним лицом другому лицу в пользование с получением за это определенных благ (денежную компенсацию или дополнительные услуги)
- : безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне
- : осуществляется между нанимателем (собственником) и нанимателем
- +: обмен собственности на собственность
- : бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд)

I: 10

**S:** Приватизация

- : недвижимость передается одним лицом другому лицу в пользование с получением за это определенных благ (денежную компенсацию или дополнительные услуги)
- : безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне
- : осуществляется между нанимателем (собственником) и нанимателем
- : обмен собственности на собственность
- +: бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд)

**I:** 11

**S:** При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:

- : В случае последующей купли-продажи объекта
- : В случаях проведения оценки по решению суда
- : В исключительных случаях.
- +: Во всех случаях

**I:** 12

**S:** В законе прямо не сказано об обязанности осмотреть объект при оценке недвижимости, но саморегулируемые организации оценщиков в своих стандартах прописывают обязанность осмотра объекта недвижимости. Взнос объекта недвижимости может быть указан в выражении

- : В абсолютном выражении (в денежных единицах)
- : В относительных единицах (в процентах)
- +: 1 и 2.

**I:** 13

**S:** Метод валовой ренты является методом:

- : Доходного подхода
- +: Сравнительного подхода
- : Затратного подхода.

**I:** 14

**S:** Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:

- : быть позже даты оценки
- : совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки
- +: быть раньше даты проведения оценки.

**I:** 15

**S:** При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно:

- : В случае последующей купли-продажи объекта
- : В случаях проведения оценки по решению суда
- : В исключительных случаях
- +: Во всех случаях
- : В законе прямо не сказано об обязанности осмотреть объект, но саморегулируемые организации оценщиков в стандартах прописывают обязанность осмотра

**I:** 16

**S:** Приведите пример трех видов сделок

- +: купля-продажа, Аренда, Лизинг

- : аренда, Износ, Амортизация
- : износ, Купля-продажа, Залог

I: 17

S: Кто по законодательству РФ относится к наследникам первой очереди

- +: дети и супруги
- : дети (в том числе усыновленные)
- : супруг и родители (усыновители умершего), а также ребенок умершего, родившийся после его смерти
- : дети, супруг и родители (усыновители умершего), а также ребенок умершего, родившийся после его смерти
- : нет правильного ответа

I: 18

S: Выдача разрешений на использование земли, лицензирование использования земли представляет собой метод -

- +: Административный.
- : Организационно-правовой.
- : Экономический.
- : Политический.

I: 19

S: Акт учета действий субъектов права, направленные на установление, изменение или прекращение его прав на объект недвижимости – это государственная регистрация ...

- : объекта недвижимости
- : прав на недвижимое имущество
- +: сделок с объектом недвижимости

I: 20

S: Инвестиционные ситуации возможные и решаемые при использовании земельных участков:

- +: инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного месторождения
- : инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохраной зоне
- : инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя
- +: имеется свободный земельный участок

I: 21

S: Подходы эффективного управления недвижимостью

- +: функциональный
- +: маркетинговый
- : сравнительный
- +: системный
- : затратный
- : доходный
- +: воспроизводственный

I: 22

S: Пользователь недвижимости подбирает для себя ...

- : участок, обеспечивающий значительную остаточную стоимость
- +: определенный вид и участок земли
- : участок, обладающий значительным потенциалом повышения стоимости

I: 23

S: Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится в целях

- + : действующего законодательства
- : функционального подхода
- + : перспективных решений по районной планировке участка
- : благоустройства территории

I: 24

S: Последствия приватизации в краткосрочном периоде ...

- + : спад производства
- + : рост безработицы
- : снижение тарифов
- : повышение доходов инвесторов
- + : расслоение населения по уровню доходов
- + : снижение инвестиций в капиталоемкие отрасли
- + : коррупция
- : улучшение конкурентоспособности продукции

I: 25

S: Ситуации, когда ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше

- + : чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке
- : если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне
- + : если он обеспечен инженерными сетями
- : если он вдали от транспортных сетей

I: 26

S: В состав операционных расходов входят:

- + : Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта
- : Расходы арендатора оцениваемого объекта
- : Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта
- : Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости

I: 27

S: Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

- : Общую площадь объекта;
- + : Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду
- : оба ответа верны

I: 28

S: Методом срока жизни можно определить вид износа:

- : Функциональный
- : Моральный
- + : Физический
- : Внешний

I: 29

S: Методом капитализации потерь от арендной платы можно определить вид износа:

- + : Функциональный.
- : Физический
- + : Внешний
- : Моральный

I: 30

S: Ставку капитализации можно рассчитать как:

- + : Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
- : Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- : Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- : Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

I: 31

S: Законное право собственности на недвижимость, имеющее документальную юридическую основу – это ...

- + : титул
- : печать
- : сделка
- : возможность

I: 32

S: Состав объектов муниципальной собственности определяется:

- + : Федеральным законодательством
- : Законами субъектов РФ о местном самоуправлении
- : Конституцией РФ
- : Уставами муниципальных образований

I: 33

S: Основные сделки осуществляемые с муниципальным недвижимым имуществом на рынке:

- : Продажа.
- : Аренда.
- + : Приватизация
- : Дарение.

I: 34

S: Муниципальная собственность подлежит обязательному:

- + : Учету в ЕГРП.
- : Государственной регистрации в ЕГРП
- : Описанию в ЕГРП

I: 35

S: Фактические затраты на приобретение или создания объекта недвижимости – это

- : Остаточная стоимость.
- : Инвестиционная стоимость.
- : Стоимость при существующем использовании.
- + : Первоначальная стоимость

I: 36

S: Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится при условиях:

- : без согласия всех участников совместной собственности

- + : преимущество в приобретении имеют участники общей собственности
- + : с согласия всех участников

I: 37

- S: Совместная собственность на недвижимость может быть ...
- + : делимой по решению суда
  - : не делимой
  - + : делимой с согласия всех участников данной недвижимости

I: 38

- S: Условия оформления договора купли – продажи недвижимости
- + : в письменной форме
  - : в устной форме
  - + : с обязательной государственной регистрацией
  - : можно не регистрировать сделку

I: 39

- S: При переходе права собственности на здания или сооружения, принадлежащие собственнику земельного участка
- : необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту
  - : требуют обращения в соответствующий государственный орган
  - + : к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут

I: 40

- S: Вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица – это ...
- + : сервитут
  - : аренда
  - : рента
  - : купля-продажа

I: 41

- S: Метод капитализации применяется
- : Для объектов социального значения
  - : Для объектов на стадии строительства
  - + : Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
  - : Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

I: 42

- S: Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:
- : Срок экономической жизни
  - + : Срок физической жизни
  - : Хронологический возраст
  - : Эффективный возраст

I: 43

- S: Задачей оценки объекта недвижимости является:
- : Внесение в уставный капитал
  - : Совершение сделки купли-продажи
  - + : А и Б

I: 44

S: Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

- : Достоверность исходной информации;
- : Точность процедур анализа;
- : Соответствие цели и задачи оценки;
- : Трудоемкость расчетов;
- +: Достоверность исходной информации; Точность процедур анализа; Соответствие цели и задачи оценки;

I: 45

S: Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10000000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 10 500000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка равна

- : 500000 рублей
- : 1000000 рублей
- : 1500000 рублей
- +: 2000000 рублей

I: 46

S: Сделка считается ничтожной, если ...

- +: она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности
- : соблюдена форма сделки
- : она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки
- +: сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий

I: 47

S: Договор аренды заключается в ...

- +: письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется
- : письменной форме и удостоверяется нотариусом
- : письменной форме
- : устной форме

I: 48

S: Принципы на которых строится управление государственным имуществом – это

- +: Законность
- +: Эффективность
- : Конкуренции.
- : Платности.

I: 49

S: Арендаторами государственного имущества могут выступать:

- : Юридические лица и граждане РФ.
- : Совместные предприятия.
- : Международные объединения и организации.
- : Иностранцы юридические лица и граждане.
- +: Все ответы верны

I: 50

S: Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных по ...

- + : физическим характеристикам
- : форме сделки
- + : условиям продажи
- : правам на земельный участок
- + : местоположению

I: 51

S: Функциональный износ – это ситуация когда объект ...

- а) изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость
- б) находится в приспособленном помещении и не отвечает
- в) функциональным требованиям по прямому назначению
- + : не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость

I: 52

S: При оценке земельного участка методом развития используются данные ...

- + : анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах
- : соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений
- : капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей

I: 53

S: Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке ...

- : долгов компании
- : уникальных объектов
- + : объекта сдаваемого в аренду
- + : незавершенного строительства
- + : страхуемого объекта
- : объектов интеллектуальной собственности
- + : реконструируемого объекта

I: 54

S: Объектом оценки земельного участка является:

- + : право использования на правах аренды
- : право использования на правах субаренды
- : право собственности на земельный участок

I: 55

S: При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется ...

- : только реконструируемых узлов, элементов, объектов
- + : всего объекта подлежащего восстановлению
- + : поэлементно

I: 56

S: ## ### объектов недвижимости - это описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

- + : техническая инвентаризация
- : инвентаризация кассы предприятия
- : инвентаризация дебиторской задолженности



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»  
КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ

**Вопросы для подготовки к экзамену**

1. Налогообложение в сфере недвижимости. Плата за землю. Налог на имущество физических лиц.
2. Налогообложение в сфере недвижимости. Налог на имущество организаций. Налоги, возникающие при совершении операций с недвижимым имуществом.
3. Понятие единого налога на недвижимость. Проблема введения единого налога на недвижимость в Российской Федерации.
4. Понятие «право собственности» применительно к сфере недвижимости. Оборот объектов недвижимости.
5. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Понятие операции по купле-продаже объектов недвижимости. Система отношений, складывающихся между участниками сделки по купле-продаже объекта недвижимости.
7. Купля-продажа квартиры. Порядок проведения операции и оформления договора.
8. Купля-продажа здания (сооружения). Порядок проведения операции и оформления договора.
9. Купля-продажа предприятия. Порядок проведения операции и оформления договора.
10. Понятие операции по мене объектами недвижимости. Мена земельными участками. Порядок проведения операции и оформление договора.
11. Мена жилыми помещениями. Порядок проведения операции и оформление договора.
12. Понятие операции дарения объекта недвижимости. Дарение земельного участка. Порядок проведения операции и оформление договора.
13. Дарение квартиры. Порядок проведения операции и оформление договора.
14. Понятие операции «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Классификация операций данного типа.
15. Порядок оформления операций по постоянной ренте, пожизненной ренте и пожизненному содержанию с иждивением.
16. Понятие операции аренды недвижимого имущества. Виды аренды объектов недвижимости.
17. Система отношений, складывающихся между участниками операции по аренде объекта недвижимости.
18. Аренда объектов недвижимости, находящейся в государственной собственности. Порядок проведения операции и оформления договора.
19. Аренда земельного участка. Порядок проведения операции и оформления договора.
20. Аренда нежилого помещения (здания, сооружения). Порядок проведения операции и оформления договора.
21. Аренда предприятия. Порядок проведения операции и оформления договора.
22. Наем жилого помещения. Порядок проведения операции и оформления договора.
23. Понятие залога. Понятие ипотеки. Типы ипотеки.
24. Инвестирование в недвижимость. Источники. Способы. Формы.
25. Понятие инвестиционно-ипотечного процесса. Одноуровневая схема ипотечного кредитования.
26. Понятие инвестиционно-ипотечного процесса. Двухуровневая схема ипотечного кредитования. Понятие строительного кредита.

27. Ипотечное кредитование для развития жилищного индивидуального строительства на селе. Ипотечное жилищное кредитование с участием Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию.
28. Инвестиционно-ипотечный анализ. Понятие финансового леввереджа.
29. Понятие операции по страхованию объекта недвижимости. Система отношений, складывающихся между участниками операции страхования.
30. Порядок проведения операции страхования объекта недвижимости и оформления договора. Понятия страхового случая и страхового возмещения.

Промежуточная аттестация проводится в форме устного экзамена.

Экзамен сдается в соответствии с расписанием.

Студент допускается к экзамену по дисциплине в случае выполнения им учебного плана по дисциплины: выполненных индивидуальных домашних заданий, пройденного тестирования, выступлений на семинарах, выполнения контрольной работы.

Экзамен принимает лектор. Экзамен проводится в устной форме по билетам. Преподавателю предоставляется право задавать студентам дополнительные вопросы сверх билета, а также, помимо теоретических вопросов, давать задачи и примеры, связанные с курсом. При проведении экзамена могут быть использованы технические средства. Количество вопросов в билете – 2.

Знания, умения, навыки студента на экзамене (зачете) оцениваются оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»

Требования к результатам освоения дисциплины	Оценка
<p>Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой; демонстрирует всестороннее, систематическое и глубокое знание программного материала, умение свободно выполнять практические задания. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции сформированы.</p> <p>Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам, отсутствия активной работы на семинарских занятиях.</p>	<i>Отлично</i>
<p>Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой; демонстрирует знание программного материала, умение выполнять практические задания; правильно, но не всегда точно и аргументированно излагает материал.</p> <p>Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции в целом сформированы.</p> <p>Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам.</p>	<i>Хорошо</i>
<p>Студент усвоил основной программный материал в объёме, необходимом для дальнейшей учёбы и предстоящей работы по профессии; в целом справляется с выполнением заданий, предусмотренных программой; знаком с основной литературой, рекомендованной программой; испытывает затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии курса.</p> <p>Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции формируются.</p>	<i>Удовлетворительно</i>
<p>Наблюдаются существенные пробелы в знаниях основного программного материала; допускаются принципиальные ошибки при изложении материала и выполнении предусмотренных программой зада-</p>	<i>Неудовлетворительно</i>

ний.	
------	--

Для студентов очной формы обучения оценка знаний осуществляется в баллах с учетом:

- оценки за работу в семестре;
- оценки итоговых знаний в ходе экзамена.

Ориентировочное распределение максимальных баллов по видам работы:

№ п/п	Вид отчетности	Баллы
1.	оценка качества работы студента в семестре:	До 26
	работа на семинаре	0-16
	выполнение контрольной работы	0-5
	подготовка научных рефератов	0-5
2.	оценка за посещаемость учебных занятий	До 14
3.	Экзамен (зачет)	До 60
4.	Итого:	До 100

Оценка знаний по 100-бальной шкале проводится в соответствии с Положением «О рейтинговой системе оценки успеваемости студентов»

**КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ**  
**ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕ-**  
**ЖДЕНИЯ**  
**ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»**

*Основная профессиональная образовательная программа 38.03.02 «Менеджмент» про-  
филь «Управление недвижимостью» (квалификация (степень) "бакалавр")*

*Дисциплина «ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ»*

**Экзаменационный билет № 1**

1. Налогообложение в сфере недвижимости. Плата за землю. Налог на имущество физических лиц.
2. Налогообложение в сфере недвижимости. Налог на имущество организаций. Налоги, возникающие при совершении операций с недвижимым имуществом.

Составитель  
к.э.н., доцент

М.С.Фасхутдинова

Зав. кафедрой  
доцент., к.э.н.

С.А.Башкирцева