

Государственное бюджетное
профессиональное образовательное учреждение
«Кунгурский сельскохозяйственный колледж»



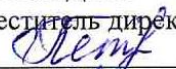
**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ И
САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЕ СТУДЕНТОВ**

**МДК.01.01 УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЯМИ И НЕДВИЖИМЫМ
ИМУЩЕСТВОМ**

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения
базовой подготовки

РАССМОТРЕНО
на заседании МК ЗЭД
Протокол № 1 от «30» августа 2022 г.
Председатель МК

_____ А.Б.Бородина

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель директора по учебной работе
 Л.И.Петрова
« 30 » августа 2022 г.

Организация-разработчик: Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Кунгурский сельскохозяйственный колледж»

Разработчик: Приймак Е.Т. – преподаватель специальных дисциплин

Содержание

1. Цели и задачи освоения дисциплины

2. Образовательные технологии

3.Оценочные средства

4.Содержание практических занятий и самостоятельной работы студентов

Список рекомендуемой литературы

Цели и задачи освоения дисциплины

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения профессионального модуля должен:

иметь практический опыт:

составления земельного баланса по району (муниципальному образованию);

составления документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий;

уметь:

осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности;

использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности;

выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений;

осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий;

знать:

основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории;

основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель;

методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий;

механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории;

обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении;

основы инженерного обустройства и оборудования территории.

Образовательные технологии

Для реализации познавательной и творческой активности студентов в учебном процессе используются современные образовательные технологии, дающие возможность повышать качество образования, более эффективно использовать учебное время и снижать долю репродуктивной деятельности обучающихся.

Педагогические технологии	Достигаемые результаты
Проблемное обучение	Создание в учебной деятельности проблемных ситуаций и организация активной самостоятельной деятельности обучающихся по их разрешению, в результате чего происходит творческое овладение знаниями, умениями, навыками, развиваются мыслительные способности.
Разноуровневое обучение	У преподавателя появляется возможность помогать слабому, уделять внимание сильному, реализуется желание сильных обучающихся быстрее и глубже продвигаться в образовании. Сильные обучающиеся утверждаются в своих способностях, слабые получают возможность испытывать учебный успех, повышается уровень мотивации ученья.
Проектные методы обучения	Работа по данной методике дает возможность развивать индивидуальные творческие способности обучающихся, более осознанно подходить к профессиональному и социальному самоопределению.
Исследовательские методы в обучении	Дает возможность обучающимся самостоятельно пополнять свои знания, глубоко вникать в изучаемую проблему и предполагать пути ее решения, что важно при формировании мировоззрения. Это важно для определения индивидуальной траектории развития каждого студента.
Лекционно-семинарско-	Дает возможность сконцентрировать материал в блоки и преподносить его как единое целое, а

зачетная система	контроль проводить по предварительной подготовке обучающихся.
Технология использования в обучении игровых методов: ролевых, деловых, и других видов обучающих игр	Расширение кругозора, развитие познавательной деятельности, формирование определенных умений и навыков, необходимых в практической деятельности, развитие общеучебных умений и навыков.
Обучение в сотрудничестве (командная, групповая работа)	Сотрудничество трактуется как идея совместной развивающей деятельности взрослых и детей. Суть индивидуального подхода в том, чтобы идти не от учебного предмета, а от студента к предмету, идти от тех возможностей, которыми располагает студент, применять психолого-педагогические диагностики личности.
Информационно-коммуникационные технологии	Изменение и неограниченное обогащение содержания образования, использование интегрированных курсов, доступ в ИНТЕРНЕТ.
Здоровьесберегающие технологии	Использование данных технологий позволяют равномерно во время урока распределять различные виды заданий, чередовать мыслительную деятельность с физминутками, определять время подачи сложного учебного материала, выделять время на проведение самостоятельных работ, нормативно применять ТСО, что дает положительные результаты в обучении.
Систему инновационной оценки «портфолио»	Формирование персонифицированного учета достижений студента как инструмента педагогической поддержки социального самоопределения, определения траектории индивидуального развития личности.

Оценочные средства

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

Результаты (освоенные общие компетенции)	Основные показатели оценки результата	Формы и методы контроля и оценки
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес	- демонстрация интереса к будущей специальности	Интерпретация результатов наблюдений за деятельностью обучающегося в процессе освоения образовательной программы
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности	- оптимизация методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических процессов	
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество	- выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в земельно-имущественных отношениях; - оценка эффективности и качества выполнения работ.	
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	- решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области управления территориями и недвижимым имуществом	
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач,	- эффективный поиск необходимой информации; - использование различных источников, включая электронные	

профессионального и личностного развития		
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	- взаимодействие с обучающимися, преподавателями, мастерами, руководителями практик от предприятия в ходе обучения	
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации	- организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля	
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	- анализ инноваций в области земельно-имущественных отношений	
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции	знание исторических и культурных традиций страны в целом и места проживания; - отсутствие нетерпимости к представителям других народов и национальностей, их культуре и традициям	
ОК10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда	- демонстрация знаний и соблюдение правил техники безопасности	

Содержание практических занятий и самостоятельной работы студентов

Тема 1.1 Основы управления недвижимостью

Содержание учебного материала

1. Основы управления недвижимостью

Понятие и характеристика объектов недвижимости как товара. Виды недвижимости как часть национального богатства. Сфера строительства и недвижимости как единый комплекс. Цели управления недвижимостью. Модель деятельности по управлению недвижимостью. Стороны, занятые в сфере недвижимости. Понятие аутсорсинга. Управляющие компании в сфере недвижимости. Внутреннее и внешнее управление недвижимостью. Смешанная форма управления. Классификация управляющих компаний. Структура работ и услуг, выполняемых управляющей компанией.

2. Организация работы по управлению недвижимостью Системный подход в управлении недвижимым имуществом и принципиальная схема управления недвижимостью. Принципы управления объектами недвижимости. Концепция управления объектами недвижимого имущества: анализ рынка недвижимости, анализ местоположения и функционального назначения объекта недвижимости; экспертиза технического состояния объекта недвижимости; экспертиза финансово-экономического состояния объекта недвижимости; правовая экспертиза состояния объекта недвижимости; управленческая экспертиза объекта недвижимости. Организация управления жилым домом. Переход на частное самоуправление и развитие конкуренции. Проблемы приватизации городской инфраструктуры. Доходные дома как новый сегмент рынка недвижимости. Концепция развития арендного жилого фонда. Правовое и экономическое обоснование развития доходных жилых домов в России. Экономическая целесообразность развития доходной жилой недвижимости. Проектирование доходных жилых домов. Определение источника финансирования. Маркетинг развития доходных домов. Эксплуатация и управления доходными домами. Участники и основные этапы

проекта развития арендного жилого фонда. Модель инвестиционного обеспечения развития доходной жилой недвижимости.

Тема 1.2 Facility management (управление службами жизнеобеспечения здания)

Содержание учебного материала

1. Теоретические основы фасилити менеджмента

Фасилити менеджмент в системе управленческих наук на рынке недвижимости. Задачи специалиста по управлению службами обеспечения организации. Понятия фасилити менеджмента и фасилити менеджера. Их отличия от специалистов родственных специальностей. Функции фасилити менеджера. Взаимодействие фасилити менеджмента и девелопмента на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости. Стадия проектирования, строительства, ввод в эксплуатацию, использование объекта. Состояние фасилити менеджмента за рубежом и в России. Аутсорсинг, аутстаффинг.

2. Формирование службы фасилити менеджмента

Анализ деятельности служб обеспечения в организациях. Задачи и содержание хозяйственной деятельности организации. Планирование хозяйственной деятельности. Направления деятельности служб системы обеспечения организации: охрана, ремонт, кейтеринг, организация внутреннего пространства, и др. Функции управляющего недвижимым комплексом. Интегрированная служба управления инфраструктурой организации. Преимущества интеграции различных сервисных служб. Комплексное управление инфраструктурой объекта недвижимости. Деятельность фасилити менеджера, связанная с материальными объектами, с человеческим ресурсом, и по снижению эксплуатационных расходов организации.

3. Совершенствование деятельности фасилити служб и компаний

Процессный подход к управлению фасилити-компанией. Разработка организационной структуры управляющей компании на базе регламентированных бизнес-процесов. Классификация регламентов управления.

Моделирование бизнес-процессов в фасилити-компании. Система терминов процессного подхода. Бизнес-процессы управляющей организации.

Основные процессы фасилити-компаний и службы управления инфраструктурой организации. Обследование собственности. Прием в эксплуатацию. Формирование стратегии управления объектом недвижимости. Выбор наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости. Маркетинг, Выбор арендаторов. Оформление договорных отношений. Эксплуатация. Инженерно-техническое обслуживание. Клининг.

Практические занятия

- 1.Формирование стратегии управления объектом недвижимости.
- 2.Моделирование бизнес-процессов в фасилити-компании.

Тема 1.3. Концепция управления объектами коммерческой недвижимости

Содержание учебного материала

1. Классификация коммерческой недвижимости

Основные понятия. Общая классификация объектов недвижимости. Классификация офисной недвижимости. Классификация торговой недвижимости. Классификация складской недвижимости. Многофункциональные комплексы (торгово-офисные центры, офисно-жилые комплексы, гостинично-офисные комплексы и др.)

Управляющие компании. Классификация управления недвижимостью и управляющих компаний. Основные понятия и принципы классификации. Внутреннее и внешнее управление. "Внутреннее" управление (internal management). "Внешнее" управление (third-party fee management). Смешанные

формы. Виды функций по управлению недвижимостью. Рыночная специализация управляющих компаний. Региональный охват и страновая принадлежность. Специализированные и многопрофильные управляющие компании. Логика деятельности управляющей компании. Управляющий объектом недвижимости. Арендная политика.

Технологии управления. Прием объекта в эксплуатацию. Служба администрирования. Техническая эксплуатация. Программа технической эксплуатации. Документация по эксплуатации. Клининговые услуги. Организация ремонта. Реконструкция. Дополнительные услуги. Организация парковки и автостоянки. Организация подъездных путей. Организация питания. Обеспечение арендаторов питьевой водой. Вендинг. Пакеты услуг. Оценка эксплуатации на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости.

2. Организация работы по управлению коммерческой недвижимостью

Ценообразование. Общие методы определения рыночной ставки арендной платы для объекта недвижимости. Подходы к оценке рыночной арендной ставки. Оценка ставки арендной платы методом сравнительного анализа сделок. Оценка рыночной ставки арендной платы методом "компенсации затрат. Определение арендной ставки для бизнес-центра. Определение арендной ставки для торгового комплекса.

Страхование объектов недвижимости. Страхование от огня и сопутствующих рисков. Риск-менеджмент и страхование. Объекты страхования: офисные помещения, производственные помещения, склады. Страхуемые риски (опасности). Дополнительное страховое покрытие. Технология заключения договора страхования.

Концепция управления объектами коммерческой недвижимости. Маркетинговые исследования и обзор рынка недвижимости. Особенности

определения площади здания. Формирование ставок аренды. Выбор арендаторов и оформление арендных отношений. Рекламная компания.

Практические занятия

1. Технологии управления объектами коммерческой недвижимости
2. Внутреннее и внешнее управление
3. Оценка эксплуатации на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости.

Тема 1.4 Экономика недвижимости

Содержание учебного материала

1. Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация

Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Гражданский кодекс РФ как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков. Классификация объектов недвижимости: необходимость, признаки классификации, классификационные характеристики.

2. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка

Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Роль экономических реформ, в том числе приватизации, в становлении и развитии рынка недвижимости РФ. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры

рынка недвижимости. Инвестиции в недвижимость. Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция, факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка.

3. Стоимость и цена недвижимости

Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон.

4. Основные операции на рынке недвижимости

Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи объектов недвижимости. Реализация объектов недвижимости через приватизацию предприятий. Особенности продажи объектов незавершенного строительства. Организация продажи имущественных комплексов через торги, аукционы, акционирование. Договор на продажу объекта недвижимости и его содержание. Оформление передачи имущественных прав на объекты недвижимости. Условия и формы вступления в имущественные права. Регистрация сделок с объектами недвижимости и прав на нее.

5. Ипотека и ее виды.

Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка

ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Субъекты рыночных операций с недвижимостью.

6. Характеристика субъектов рыночных операции с недвижимостью

Понятие субъектов рыночных операций с недвижимостью. Экономико-правовые условия выступления на рынке недвижимости юридических и физических лиц как покупателя или продавца недвижимости. Профессиональные организации на рынке недвижимости, их характеристика. Посредническая деятельность на рынке недвижимости. Риэлтеры и их фу изогонально-правовые обязанности и место в сделках с недвижимостью. Управляющие компании: их характеристика, формы взаимодействия с собственником по операциям с недвижимостью.

7. Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью

Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости, их влияние на формирование конъюнктуры рынка. Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями, основанными с использованием государственной собственности. Передача в аренду недвижимости, находящейся в государственной собственности. Другие формы передачи прав на использование государственного имущества. Экономические и договорные отношения собственника и управляющего государственной собственностью на недвижимость. Бюро технической инвентаризации: основные функции в операциях с недвижимостью. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль при оформлении права на объект недвижимости, земельный участок.

8. Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью

Система показателей характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью. Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика.

9. Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью

Формирование доходов от различных видов операций с недвижимостью. Сравнительная оценка доходности различных операций. Расходы (потери) от операций с недвижимостью, их характеристика. Влияние инфляционных процессов на формирование доходов и прибыли от операций с недвижимостью. Капиталоемкость и коэффициент капитализации, понятие и порядок расчета.

10. Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования

Коммерческая недвижимость как объект управления, оценка эффективности затрат на создание недвижимости. Базисные и расчетные цены и методы их расчета. Метод прямой капитализации, метод связанных инвестиций, метод модифицированной внутренней ставки: порядок расчета и применения при определении эффективности недвижимости.

Практические занятия

1. Рынок недвижимости, как часть инвестиционного рынка.
2. Доходность (затраты) от операций с недвижимостью и их оптимизация
3. Современные методы анализа и планирования всех экономических показателей хозяйственной деятельности предприятий

Тема 1.5. Операции с недвижимостью

Содержание учебного материала

1. Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации.

Понятие недвижимого имущества и его признаки. Характеристика отдельных видов недвижимого имущества. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества. Состав земель. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. Оборотоспособность земельного участка. Требования, предъявляемые к размеру земельного участка для включения его в гражданский оборот. Кадастровый учет земельных участков. Понятие и характеристика участков недр. Права РФ на континентальный шельф и в исключительной экономической зоне. Пользование участками недр, виды и сроки. Права на общераспространенные полезные ископаемые, находящиеся в недрах. Государственная регистрация лицензии на пользование участками недр. Недропользование на условиях соглашений о разделе продукции. Обособленные водные объекты как недвижимое имущество. Понятие, признаки, размеры. Права на обособленные водные объекты. Водопользование, его виды и сроки.

Оборотоспособность водных объектов. Государственная регистрация лицензии (распорядительная лицензия) на пользование водными объектами. Аренда водных объектов. Земли лесного фонда. Виды договоров на основании которых участки лесного фонда предоставляются в пользование. Жилищный фонд и его

виды. Правовой режим жилого помещения. Перевод помещений из жилых в нежилые. Пределы осуществления и ограничения прав на жилые помещения. Права членов семьи собственников жилого помещения. Кондоминиум. Нежилые помещения. Здания и сооружения. Признаки и отличительные черты. Незавершенные строительством объекты. Предприятие как единый имущественный комплекс в целом или его часть. Состав предприятия.

2. Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью

Понятие и классификация вещных прав. Виды вещных прав в современном гражданском законодательстве. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения (обременения), перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество. Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Право собственности. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена земельного участка. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Распоряжение земельным участком. Переоформление права постоянного бессрочного пользования на право собственности или на право аренды. Безвозмездная передача земельных участков гражданам в порядке приватизации. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Понятие сервитута, его объект, содержание и субъекты. Гражданско-правовая защита субъектов сервитутных отношений. Публично-правовые и частные сервитуты. Прекращение сервитута. Сделки с недвижимым имуществом. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации. Сделки с недвижимым имуществом, не требующие государственной регистрации. Сделки с недвижимым имуществом, требующие нотариального удостоверения

и государственной регистрации. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами. Отличия регистрации права на недвижимость от регистрации сделки с недвижимостью.

3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. Принципы государственной регистрации.

Заявительный порядок проведения государственной регистрации. Документы, необходимые для государственной регистрации. Требования, предъявляемые к документам. Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество. Виды и значение документов, содержащих техническое описание недвижимости. Платность проведения регистрации. Сроки регистрационных действий. Порядок исчисления сроков. Правая экспертиза поданных на регистрацию документов. Основания приостановления государственной регистрации и ее последствия. Отказ в государственной регистрации. Права заявителя на судебное обжалование приостановления регистрации или отказа в регистрации. Основания прекращения государственной регистрации. Оплата регистрационных действий.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Удостоверение проведенной регистрации. Принцип открытости сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Условия и объем предоставления общих сведений регистрирующим органом любому заинтересованному лицу. Условия и объем предоставления специальных сведений регистрирующим органом определенному кругу лиц. Принцип преемственности ранее возникших прав на недвижимость. Необходимость регистрации ранее возникших прав на недвижимое имущество в соответствие с новым установленным порядком. Возмездная и безвозмездная регистрация ранее возникших прав.

4. Купля-продажа и мена недвижимости.

Основные положения о купле-продаже недвижимости по гражданскому законодательству. Определение цены и порядка выплаты цены договора в договоре купли-продажи. Инвентаризационная оценка недвижимого имущества. Форма договора и порядок его заключения. Продажа недвижимости с рассрочкой платежа, в кредит. Регистрация ограничения права собственности покупателя залогом в пользу продавца. Особенности купли-продажи (мены) земельных участков. Требования, предъявляемые к правоустанавливающим документам. Специфика продажи земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений. Формирование земельного участка. Особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения. Особенности купли-продажи (мены) предприятия как единого имущественного комплекса.

Состав предприятия. Форма и порядок проведения торгов. Порядок определения начальной цены

продажи предприятия. Минимальная цена продажи предприятия. Обмен жилыми помещениями и их правовая природа.

5. Приватизация объектов недвижимого имущества: жилых помещений, государственных и муниципальных предприятий, земельных участков.

Понятие и принципы приватизации жилых помещений. Приватизационная сделка и ее существенные условия. Документы необходимые для приватизации жилого помещения. Ограничения на приватизацию отдельных объектов недвижимости жилого назначения. Расприватизация жилого помещения. Сравнительный анализ законодательства о приватизации жилья в РФ и зарубежом. Понятие приватизации государственного и муниципального имущества и законодательство о приватизации. Общая характеристика предприятия как единого имущественного комплекса. Порядок и условия проведения приватизации государственных и муниципальных предприятий.

Условия и принципы приватизации земельных участков. Заявительный, бессрочный порядок приватизации земельных участков. Реализация прав землевладельцев и землепользователей в отношении земельных участков, принадлежащих им на праве пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования.

6. Аренда объектов недвижимого имущества

Понятие договора аренды и его существенные условия. Форма и государственная регистрация договора аренды недвижимости. Порядок пользования арендованным недвижимым имуществом. Аренда зданий и сооружений. Форма договора аренды зданий и сооружений. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения. Размер арендной платы. Найм и аренда в жилищной сфере. Отличительные особенности социального и коммерческого найма жилья. Поднаем жилого помещения. Договор аренды жилого помещения и его регистрация. Аренда предприятий. Содержание договора. Аренда земельных участков. Передача арендатором прав по договору аренды земельного участка третьим лицам. Субаренда земельного участка. Специфика аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Особенности аренды участков лесного фонда и его существенные условия. Понятие договора аренды участка лесного фонда.

7. Залоговые правоотношения в области недвижимости

Понятие, основание возникновения и особенности залога как способа обеспечения исполнения обязательства. Правовая природа залога. Виды залога. Виды недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки. Объем требований, обеспечиваемых ипотекой. Особенности правового регулирования недвижимости как предмета ипотеки. Последующая ипотека недвижимого имущества. Порядок заключения договора. Залог закладной. Удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного

имущества. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенного имущества. Прекращение залога. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Права сторон договора об ипотеке предприятия. Правовое регулирование ипотеки жилых домов, квартир и земельных участков. Права членов семьи собственника (в том числе бывших) на заложенное жилье. Особенности ипотеки жилья приобретенного или построенного за счет кредитных средств банков, иных кредитных организаций или за счет заемных средств юридических лиц. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости применительно к договору ипотеки.

8. Рентные договоры

Понятие и содержание рентного договора. Виды рентных договоров. Виды отчуждения имущества

под выплату ренты. Применение к рентным договорам правил о купле-продаже и дарении.

Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества. Постоянная рента.

Выкуп постоянной ренты по требованию
получателя ренты. Риск случайной гибели имущества,
преданного под выплату постоянной ренты.

Пожизненная рента. Пожизненное содержание с иждивением. Прекращение пожизненного содержания с иждивением.

9. Доверительное управление недвижимым имуществом

Развитие института управления имуществом. Правовая природа доверительного управления. Договорные и законные основания возникновения доверительного

управления. Понятие и общая характеристика договора. Правовое регулирование общей собственности на предмет договора. Передача в

доверительное управление государственного или муниципального имущества. Права и обязанности сторон в договоре о доверительном управлении недвижимым имуществом. Право доверительного управляющего на получение вознаграждения. Распределение убытков, причиненных утратой или повреждением имущества, отданного в доверительное управление.

Практические занятия

1. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. Принципы государственной регистрации.
2. Рентные договоры. Договор доверительного управления недвижимым имуществом.

Тема 1.6. Риски в управлении недвижимостью

Содержание учебного материала

1. Понятие теории риска. Риск «цены случая». Неопределенности, порождающие риск.

Ознакомление с основными теориями риска в предпринимательской деятельности. Взаимосвязь теории рисков с задачами предприятия для наилучшего их решения. Риск «цены случая» – новая современная теория риска. Взаимосвязь риска, доходности и финансовой устойчивости с интегральным показателем деятельности строительного предприятия – экономической надежностью. Причины риска – неопределенность. Составляющие неопределенности – незнание, случайность противоречия.

2. Классификация рисков по иерархическим уровням экономики

Государство в смешанной экономике. Классификация субъектов предпринимательской деятельности по организационным формам производства, формам собственности, принадлежности капитала, по видам и характеру проявления концентрации. Статичный и динамичный риск. Иерархия

управления экономикой. Экономический, фискально-монетарный и социально-политические риски.

3. Классификация рисков в производственно-хозяйственной деятельности строительной фирмы.

Формирование рискованного капитала при создании компании. Предпринимательский риск. Финансовый риск – валютный, кредитный, процентный и рыночный. Коммерческий риск – маркетинговый и деловой.

4. Классификация рисков по фазам реализации проекта.

Теоретические подходы учета риска и неопределенности при технико-экономическом обосновании инвестиционных проектов. Инвестиционный риск и его классификация. Анализ и оценка инвестиционных проектов.

5. Учет и оценка риска. Модель анализа колебаний цен (бета-анализ).

Существующие методы оценки рисков при инвестировании и их анализ. Диверсификационный риск и систематический риск. Управление ценными бумагами. Фьючерсный, форвардный и купонный рынки. Бета-анализ. Расчет риска по видам и уровню иерархической оценки, по причинам и стадиям возникновения, по своим последствиям.

6. Взаимосвязи риска, типов инвестирования и способов финансирования.

Влияние инфляционных процессов на оценку доходности инвестиционных проектов. Метод оценки недвижимости, используемый И. Фишером.

7. Матрица финансовой стратегии и области риска. Выбор рационального сочетания производственного и финансового левереджей.

Матрица финансовой стратегии и области риска. Выбор рационального сочетания производственного и финансового левереджей.

Практические занятия

1. Деловая игра: анализ и оценка рисков для различных вариантов инвестирования проектов
2. Деловая игра: основные методы управления рисками и выбор их рациональных способов
3. Коллоквиум: Выбор рациональной организационной структуры предприятия с учетом риска и неопределенности

Тема 1.7. Страхование и налогообложение объектов недвижимости

Содержание учебного материала

1. Экономическая сущность и содержание «страхование»

Страхование как особая сфера финансовых перераспределительных отношений, связанных с формированием и использованием страхового фонда. Объективная необходимость страховой защиты общественного производства, собственности, жизни и здоровья граждан. Роль страхования в возмещении потерь и обеспечении непрерывности воспроизводственного процесса. Рисковая функция страхования, ее значение. Сберегательная и контрольная функции страхования. Однородность объектов страхования как критерий его деления на отрасли, подотрасли и виды. Общая характеристика основных отраслей страхования. Подотрасли и виды страхования. Обязательная и добровольная формы проведения страхования, критерии их введения.

2. Основные понятия и термины, применяемые в страховании

Содержание понятия «страховая защита». Содержание термина «застрахованный». Страховой интерес. Страховщик и страхователь. Объекты и

предметы страхования. Значение понятий «страховая ответственность», «объем страховой ответственности». Страховое свидетельство (страховой полис) и его содержание. Страховая оценка. Содержание понятия «страховое обеспечение». Системы страхового обеспечения. Страховая сумма и страховой тариф, срок страхования. Страховое поле и страховой портфель, процент охвата страхового поля. Понятие «страховой риск». Содержание понятий «страховой случай», «страховой ущерб», «страховое возмещение», «страховое сторно», «страховая рента». Страховой акт и его назначение. Показатель убыточности страховой суммы и его назначение.

Основные международные страховые термины и понятия.

3. Классификация в страховании

Формы организации страхования. Государственное, акционерное, взаимное, кооперативное страхование. Отрасли и подотрасли страхования. Личное, имущественное, страхование ответственности, страхование экономических рисков. Формы страхования. Добровольное и обязательное страхование. Противопожарное страхование. Фонды пожарной безопасности.

4. Основы организации страхового дела

Основные принципы организации страхового дела. Государственное страхование, акционерная, взаимная и кооперативная формы страхования. Перестрахование и сострахование как формы сотрудничества страховых компаний, другие формы сотрудничества. Общая структура страхового рынка. Акционерные, корпоративные, взаимные и государственные страховые компании. Внутренний, внешний и международный страховые рынки. Внутренняя система и внешнее окружение страхового рынка. Монополизация и концентрация капитала в страховом деле. Горизонтальная интеграция. Вертикальная интеграция. Диверсификация. Классификация страховых компаний. Представительство, агентство и филиал страховой компании. Частные страховые компании. Ллойд.

Этапы и пути преобразования системы государственного страхования. Создание государственной страховой компании Росгосстрах. Основные принципы организации государственного страхования в России. Функции государственного страхового надзора. Порядок создания и организация деятельности акционерных страховых обществ. образование уставного капитала страховых акционерных обществ. Порядок лицензирования страховой деятельности. Налогообложение страховой деятельности.

5. Маркетинг в страховании

Значение и специфика страхования основных и оборотных фондов, основные принципы их страхования. Оценка основных и оборотных фондов для целей их страхования. Страхователи и объекты страхования. Элементы маркетинга в страховании. Изучение потенциальных страхователей. Изучение мотивов поведения потенциальных клиентов. Анализ собственного рынка страховой компании. Исследование страхового продукта. Анализ форм и каналов продвижения страховых услуг от страховщика к потенциальному клиенту. Изучение конкурентов. Исследование рекламной деятельности. Сегментация страхового рынка. Основные условия страхования: страховая ответственность, страховая оценка, страховая сумма, принципы возмещения ущерба. Ставки страховых платежей, методы их исчисления. Заключение и прекращение договора страхования. Конкуренция. Этапы анализа конкурентоспособности страховой компании. Факторы, обуславливающие интенсивность конкуренции. Понятие ценовой и неценовой конкуренции. Методы конкуренции.

6. Теоретические основы построения страховых тарифов

Актuarные расчеты. Страховая калькуляция. Особенности актуарных расчетов. Классификация актуарных расчетов. Общие, зональные и территориальные актуарные расчеты. Тарифная ставка. Структура построения страховых тарифов. Брутто-ставка. Нетто-ставка. Нагрузка. Вероятность ущерба и его расчет. Расходы на ведение дела. Постоянные и переменные

расходы. Классификация расходов на ведение дела. Аквизиционные расходы. Организационные расходы. Инкассационные расходы. Ликвидационные расходы. Управленческие расходы. Страховая статистика. Показатели страховой статистики. Частота страховых событий. Опустошительность страхового события. Коэффициент убыточности. Средняя страховая сумма на один пострадавший объект. Средняя страховая сумма на один объект страхования. Убыточность страховой суммы. Норма убыточности. Частота ущерба. Тяжесть ущерба. Страховой взнос. Виды страховых премий. Рисксовая премия. Сберегательный взнос. Нетто-премия. Достаточный взнос. Брутто-премия. Натуральная и постоянная премии. Страховые взносы.

7. Страхование имущества

Основные принципы страховой защиты собственности граждан.

Страхование имущества предприятий и организаций. Виды имущества предприятий и организаций, подлежащего страхованию. Пределы оценки стоимости имущества при страховании. Страхование животных в хозяйствах граждан и его условия. Основные условия добровольного страхования строений, принадлежащих гражданам. Страховая оценка строений. Страхование имущества на подворье. Страхование домашнего имущества и средств транспорта. Страхование имущества граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью. Порядок определения ущерба и страхового возмещения при страховании имущества граждан. Ущерб в имущественном страховании. Страхование транспортных средств. Определение ущерба при наступлении страхового события. Комбинированное страхование автомобиля, водителя багажа. Расчет страховых тарифов имущественного страхования. Брутто-ставка, нетто-ставка, нагрузка. Исчисление ставок страховых платежей по страхованию основных и оборотных фондов предприятий. Исчисление страховых платежей по страхованию сельхоз. культур. Страхование грузов и грузоперевозок. Тарификация страхования имущества граждан.

8. Страхование ответственности

Объекты страхования при страховании ответственности. Виды страхования ответственности. Добровольное страхование гражданской ответственности владельцев транспортных средств. Страхование гражданской ответственности перевозчика. Порядок заключения и содержание договора страхования, условия страхования. Тарифные ставки. Определение размера ущерба и порядок выплаты страховых сумм. Страхование задолженности, его содержание и основные условия страхования. Страхование профессиональной ответственности, его условия и порядок проведения. Страхование на случай причинения вреда в процессе хозяйственной деятельности.

9. Основы перестрахования

Основы и сущность перестрахования. Цедент. Цессия и ретроцессия. Содержание договора перестрахования. Принципы договора перестрахования. Перераспределение риска в страховании. Виды договоров перестрахования. Факультативный, облигаторный и факультативно-облигаторный договор перестрахования. Активное и пассивное перестрахование. Пропорциональное и непропорциональное перестрахование.

10. Особенности страхования в зарубежных странах

Особенности организации страхования в США. Бекфиты. Коммерческие компании. Личное страхование. Ведущие компании страхового рынка США. Особенности организации страхового дела в Великобритании. Личное страхование в Великобритании. Ллойд. Орган государственного страхового надзора. Страховой рынок Германии.

Тема 1.8. Рынок недвижимости

Содержание учебного материала

1. Рынок недвижимости: содержание основных понятий. Законодательные и нормативные акты.

Рынок недвижимости: сущность, объекты и субъекты рынки, натуральная и стоимостная структура объектов недвижимости; технические, технологические и социально-экономические особенности недвижимости. Законодательная и нормативная база развития отечественного рынка недвижимости.

2. Рынок недвижимости в системе рынков.

Рынок недвижимости как интегрированная категория и его организационно-экономическое содержание. Особенности и закономерности рынка недвижимости, его организационно-экономическое содержание. Рынок недвижимости как интегрированная категория, обладающая основными характеристиками, присущими рынку инвестиций, товаров и услуг. Инфраструктура и механизм функционирования рынка недвижимости. Спрос и предложение: механизм регулирования. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития экономики страны. Инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений.

3. Рынок недвижимости, его специфика и структура

Рынок недвижимости в рыночной экономике. Связь рынка недвижимости с финансовым рынком и реальной экономикой. Национальные особенности рынков недвижимости. Региональная экономика и рынок недвижимости. Физические и юридические особенности недвижимости и их влияние на функционирование рынка недвижимости. Трансакционные издержки и проблема ликвидности на рынке недвижимости. Локальность

рынка недвижимости. Цикличность рынка недвижимости и связь с цикличностью развития реальной экономики и финансового рынка. Рынок недвижимости как несовершенный рынок. Следствия несовершенства рынка недвижимости. Основные принципы сегментации рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынки недвижимости и их взаимодействие. Рынки капиталов и товаров на рынке недвижимости жилой и коммерческой недвижимости. Рынок продаж и рынок аренды. Особенности с отдельными видами недвижимости.

4. Особенности российского рынка недвижимости

Приватизация как основа становления рынка недвижимости. Основные факторы, определяющие особенности становления рынка недвижимости в России. Основные этапы формирования рынка недвижимости в России и их важнейшие характеристики. Региональные особенности формирования и функционирования рынка недвижимости. Тенденции российского рынка недвижимости.

5. Ценообразование на рынке недвижимости

Спрос и предложение на рынке недвижимости: особенности формирования и взаимодействия. Основные факторы, определяющие динамику спроса и предложения на рынке недвижимости: физические, юридические, экономические, социальные. Формирование цен спроса: ожидание доходов от эксплуатации и от реверсии, предпочтения при выборе норм отдачи на капитал в условиях неопределенности. Формирование цен предложения: размеры и график оплаты издержек на новое строительство, ожидания девелопера по норме отдачи на капитал и прибыли проекта. Эластичность спроса и предложения на рынке недвижимости. Понятие равновесной цены и особенности его использования для анализа рынка недвижимости. Зависимость равновесной цены от ценообразующих факторов.

6. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.

Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости. Особенности регулирования рынка недвижимости; уровни регулирования рынка. Роль местных органов власти в регулировании рынка недвижимости. Учет недвижимости, его цели и организация. Зонирование территорий как метод регулирования рынка недвижимости и его применение для регулирования рынка.

Тема 1.9. Правовые основы управления недвижимостью

Содержание учебного материала

1. Теория права недвижимости

Понятие и функции права недвижимости. Понятие и признаки права. Сущность права.

Понятие и функции права недвижимости. Понятие и признаки права. Сущность права. Функции права. Понятие и структура права недвижимости. Соотношение правовых понятий. Принципы и функции права недвижимости. Понятие источников права недвижимости. Виды источников права недвижимости.

Пределы действия нормативных правовых актов и иных источников права недвижимости.

Субъекты права недвижимости. Понятие субъекта права недвижимости. Виды субъектов права недвижимости и их правовой статус. Современные организационно-правовые формы субъектов права недвижимости. Российская Федерация, субъекты РФ, органы местного самоуправления как субъекты права недвижимости.

2. Недвижимость как объект права

Юридическое понятие недвижимости и его проблематика. Виды недвижимости как объекты права. Признаки недвижимости. Основные подходы выделения

видов недвижимости. Земля как объект недвижимости. Жилая и нежилая недвижимость. Комплексные объекты недвижимости. Новые направления в определении объектов недвижимости. Специфика реализации вещных и обязательственных прав в отношении недвижимости. Соотношение понятий «объект недвижимости» и «объект права». Правовое регулирование земельных отношений в свете нового Земельного кодекса. Правовое регулирование жилой недвижимости. Земля как объект недвижимости. Право на землю. Специфика объекта земельного права. Субъекты земельных правоотношений и их правовой статус. Правовое регулирование использования земли в хозяйственной деятельности, предпринимательская деятельность в аграрном секторе. Ограничения в земельных правоотношениях. Правовое регулирование жилой недвижимости. Правовое регулирование комплексных объектов недвижимости. Понятие жилой недвижимости. Право граждан на жилище. Объекты жилищного права. Найм жилого помещения. Аренда и безвозмездное пользование жилым помещением. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья. Приватизация жилищного фонда. Жилье как объект вещных прав. Наследственные правоотношения.

Правовое регулирование нежилой недвижимости. Правовое регулирование комплексных объектов недвижимости. Понятие нежилой недвижимости. Виды нежилой недвижимости, в т.ч. — производственной. Субъекты, владеющие и пользующиеся нежилой недвижимостью. Целевое ограничение в использовании нежилых помещений. Правовая регламентация нежилой недвижимости в различных нормативных правовых актах. Особенности сделки с нежилыми помещениями.

Основные этапы юридического существования объектов недвижимости. Техническая инвентаризация и описание объектов недвижимости. Проектирование объектов недвижимости. Действия по обеспечению вовлечения недвижимости в гражданский оборот. Отражение динамики функционирования недвижимости посредством бухгалтерского учета. Проблемы соотношений бухгалтерского учета и права.

Практические занятия

1. Основные виды недвижимого имущества и применимые правовые режимы
2. Регулирование и управление проектной деятельностью. Регулирование и управление строительной деятельностью.
3. Понятие права собственности на недвижимое имущество
4. Стандарты и лицензирование

Тема 1.10. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса

Содержание учебного материала

1. Экспертиза и инспектирование в инвестиционном процессе.

Регламентация состава, порядка разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство, расширение и реконструкцию объектов.

Хронологический аспект проведения экспертиз и инспектирования в жизненном цикле недвижимости.

Виды экспертиз: техническая, экологическая, экономическая.

2. Система требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости.

Зависимость инвестиционной активности заказчиков, эксплуатационной надежности объектов от качества проектирования. Строительные нормы и правила (СНиП). Их пересмотр, обновление и обязательность применения. Ведомственные строительные нормы (ВСН). Отраслевые нормы технологического проектирования (ОНТП). Нормативные и инструктивные документы в области архитектуры и строительства. Основные положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства.

Ознакомление с документами, регламентирующими порядок подготовки ИРД. Формы, содержание, назначения. Комплекс проектно-изыскательских работ. Виды и назначение инженерно-технических изысканий. Ситуационный план. Геоподоснова.

Функции главного архитектора проекта (ГАП) и главного инженера проекта (ГИП). Состав, понятие исходно-разрешительная документация (ИРД); распорядительный документ. Функции проектной организации в подготовке ИРД. Градостроительная и архитектурно-строительная документация (ГСД; АСД). Положение о едином порядке предпроектной и проектной подготовки.

3. Организация работы экспертных служб.

Место и роль экспертизы. Основные положения по экспертным органам. Требования, предъявленные к экспертам: профессиональный уровень, деловые качества, личностные свойства. Законодательная база в работе экспертных органов.

4. Государственная вневедомственная экспертиза.

Принцип обязательности в проведении экспертизы, независимости, научной обоснованности и объективности выводов. Главные задачи государственной вневедомственной экспертизы: проведение комплексной экспертизы обоснований инвестиций; осуществление контроля за соблюдением в проектах строительства основных направлений государственной инвестиционной и градостроительной политики; обобщение результатов экспертной деятельности. Права государственной вневедомственной экспертизы: рекомендация к утверждению, отклонение или возвращение проекта на доработку заказчикам; внесение, при необходимости, в органы исполнительной власти предложений о применении к заказчикам и проектным организациям мер экономического воздействия; привлечение для проведения экспертиз проектных, научно-исследовательских и других организаций.

5. Экспертиза инвестиционного проекта.

Критерии отбора объектов инвестиционной деятельности. Анализ инвестиционных проектов. Обоснование инвестиций в строительство в виде бизнес-плана. Экспертные проверки хода реализации инвестиционных проектов.

6. Экспертиза проектов строительства.

Анализ и комплексная независимая оценка проектных решений. Предотвращение строительства объектов, создание и использование которых не отвечает требованиям государственных норм и правил или наносит ущерб правам граждан. Основные вопросы, подлежащие оценке при экспертизе.

7. Экологическая экспертиза.

Установление соответствия намечаемой и хозяйственной и иной деятельности экономическим требованиям. Материалы, подлежащие рассмотрению при экологической экспертизе. Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) в контексте экологической экспертизы.

8. Экспертиза в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера. Анализ решений, заложенных в проекты строительства потенциально опасных промышленных, энергетических и транспортных объектов. Проверка обоснованности запроектированных организационных мероприятий и решений по восстановительным работам.

9. Экономическая экспертиза объектов недвижимости.

Установление правильности определения стоимости строительства. Обоснование затрат по освоению площадок. Учет рисков в долгосрочном

инвестировании. Определение обоснованности принятых в проекте (ТЭО) показателей эффективности инвестиций в строительство объекта.

Практические занятия

1. Экспертиза проектов строительства.
2. Анализ и комплексная независимая оценка проектных решений.
3. Экономическая экспертиза объектов недвижимости
4. Организация работы экспертных служб

Тема 1.11. Контроль и надзор в сфере недвижимости

Содержание учебного материала

1. Система надзора за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости.

Органы государственного надзора. Их права и обязанности. Административная ответственность предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства.

2. Органы государственного архитектурно-строительного надзора.

Порядок осуществления архитектурно-строительного надзора с целью государственной защиты инвесторов, граждан, окружающей природной среды и товарного строительного рынка от недоброкачественного выполнения работ. Контроль за соблюдением участниками строительства требований законодательства РФ и нормативных документов в вопросах качества и организационно-правового порядка строительства объектов. Выдача разрешений на выполнение строительно-монтажных работ на объекте. Контроль за соблюдением участниками строительства технологии и качества строительно-монтажных работ. Авторский надзор. Участие в приемке в эксплуатацию законченных строительством зданий и сооружений. Расследование причин аварий и законченных строительством объектов.

3. Технический надзор заказчика за строительством объектов.

Задачи технического заказчика. Функции технического заказчика в области: обеспечения строительства проектной документацией; освоение и освобождение строительной площадки; надзора за строительством; материально-технического обеспечения строительства; приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта.

4. Надзор государственных органов за эксплуатацией объектов недвижимости.

Формы государственного надзора и эксплуатации объектов недвижимости. Роль органов самоуправления в эксплуатационном процессе. Требования Инспекций охраны труда и техники безопасности, Главного управления Госгортехнадзора РФ, Административно технической инспекции. Система арбитражного рассмотрения споров.

5. Государственная система лицензирования строительной деятельности.

Законодательная база лицензирования. Система лицензионных органов в стране. Задачи лицензирования. Процедура заявки и оформления лицензии. Содержание лицензии. Основание для отказа в выдаче лицензии. Надзор за деятельностью лицензиата.

Практические занятия

- 1. Технический надзор заказчика за строительством объектов.**
- 2. Государственная система лицензирования строительной деятельности.**

Тема 1.12. Управляющие и девелоперские компании на рынке недвижимости

Содержание учебного материала

1. Сущность процесса девелопмента

Девелопмент: определение, цель, стадии. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии. Содержание и этапы процесса девелопмента: разработка концепции и предварительное рассмотрение проекта; оценка местоположения и технико-экономическое обоснование проекта; проектирование и оценка проекта; заключение контрактов в строительстве; маркетинг, управление и распоряжение результатами развития.

Функции девелопера. Участники девелопмента: собственник объекта недвижимости, государственные органы, регулирующие отношения в сфере развития недвижимости, инвесторы, подрядчики, профессиональные консультанты, будущие пользователи. Функции девелопера: поиск и выбор экономически эффективного проекта; обеспечение правовых возможностей для его реализации; получение разрешений и согласование проекта от органов государственной власти; разработка механизмов финансирования проекта; поиск и отбор подрядчиков, контроль за их работой; реализация созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию; возврат средств инвесторов в соответствии с заключенными соглашениями.

2. Организация процесса девелопмента

Выбор и оценка проект девелопмента: этапы, критерии и методы. Основные подходы к экспертизе проекта (качественная и количественная экспертиза), экономические оценки и расчеты на основе использования дисконтирования будущих денежных потоков (чистая текущая стоимость проекта, внутренняя норма рентабельности, индекс прибыльности).

Управление рисками в девелоперской деятельности. Идентификация и анализ рисков девелопмента; управление рисками и взаимоотношения девелопера с участниками девелопмента.

Источники и механизмы финансирования девелопмента. Использование собственных и заемных средств при финансировании девелопмента; долгосрочное финансирование, использование ценных бумаг при финансировании недвижимости, долевое участие в строительстве, банковское кредитование.

Девелопмент различных типов недвижимости (жилых многоквартирных зданий, промышленных объектов, офисных зданий, объектов ритейла). Определение типа здания; экономическая целесообразность проекта (анализ рынка, выбор участка, анализ финансовой целесообразности); проектирование и строительство (проектирование участка, проектирование внешнего облика здания, проектирование интерьера); финансирование; маркетинг и сдача в аренду (стратегии маркетинга, брокеры, типы арендной платы, условия аренды и ставки арендной платы); эксплуатация и управление (бюджетирование и ведение учета, продажа законченного объекта).

Тема 1.13. Маркетинг в управлении недвижимостью

Содержание учебного материала

1. Основы маркетинга.

Понятие, виды, функции и принципы маркетинга.

Сущность маркетинга. Понятие маркетинга. Принципы маркетинга. Маркетинг как философия фирмы (цель, метод, средство). Роль маркетинга в системе организации производства и его целей. Эффективность маркетинговых мероприятий и исследований. Основные элементы маркетинга. Потребности и запросы. Развитие маркетинга и эволюция маркетинга во времени. Эпоха производства, эпоха сбыта, эпоха маркетинга. Маркетинговая концепция. Конкурентный маркетинг.

2. Управление и планирование маркетинга.

Развитие рынка и их классификация. Рынок – главный объект маркетинга.

Потребительский (розничный) рынок. Институциональный (оптовый) рынок.

Совокупность элементов маркетинга. Планирование маркетинга.

Зависимость маркетинговой концепции и эффективность маркетинговых мероприятий от их тщательного планирования. Стратегическое планирование маркетинга.

Учет конкурентной ситуации при составлении плана маркетинга.

Анализ внешней среды. Учет внутренних возможностей фирмы (изучение внутренней среды).

3. Роль маркетинговых исследований.

Маркетинговые исследования – процесс сбора и анализа информации о проблемах и возможностях рынка.

Что выявляют зарубежные фирмы при маркетинговых исследованиях?

Основные подходы при маркетинговых исследованиях. Поведение институциональных и отдельных покупателей. Мотивы покупок товара у организаций и отдельных потребителей.

4. Сегментирование рынка.

Рынок, неоднородность спроса на товары и услуги. Необходимость

сегментирования рынка. Общие принципы сегментирования потребительского рынка: демографический, географический, поведенческий и психографический.

Конкурентоспособность фирмы в рыночном сегменте. Оценка конкурентных преимуществ.

5. Товар и товарная политика в маркетинге.

Типы товаров. Понятие товара. Ценность товара для потребителя.

Классификация товаров на вещественные и невещественные (услуги или идеи).

Деление потребительских товаров на три подгруппы в зависимости от подхода людей к покупке.

Товарные знаки и товарные марки.

Подход к стадиям жизненного цикла товара. Маркетинговая деятельность на различных стадиях жизненного цикла товара.

Ценовая политика фирмы. Ценообразование.

Формирование коммерческой политики фирмы. Цели фирмы и их отражение в политике ценообразования. Влияние на назначение цены внутренних и внешних факторов. Наиболее распространенные цели при назначении цены. Назначение скользящей цены. Назначение цены проникновения. Издержки производства товара – постоянные и переменные. Американское государственное регулирование цен в 3 основных сферах: практика фиксирования цен, ценовая дискриминация, нечестные методы ценообразования. Цены и спрос. Неэластичный и эластичный спрос. Методы ценообразования: наценка и анализ безубыточности. Определение точки безубыточности.

6. Реализация товара и организация реальной работы.

Необходимость распределения (продвижения) товара. Каналы или рыночные каналы продвижения. Роль посредников и продвижения товара. Типы посредников – оптовые и розничные торговцы. Торговый агент производителя, брокеры, маклеры, риэлторы.

Средства коммуникации: безличные (реклама, стимулирование сбыта, связи с общественностью) и личные (персональные продажи, торговые ярмарки и выставки, прямые рассылки, презентации товаров и др.).

Реклама. Стратегия проталкивания товаров и привлечения покупателя. Стимулирование продаж, его функции и формы. Стимулирование покупателей. Стимулирование торговли. Работа с общественностью, ее функции и форма.

7. Маркетинг в строительстве и сфере недвижимости.

Особенности маркетинга в строительстве и сфере недвижимости.

Основы маркетинга в строительстве и сфере недвижимости.

Основные задачи маркетинга в строительстве и сфере недвижимости.

Маркетинг в строительстве и сфере недвижимости в практике работы зарубежных строительных фирм.

Создание динамичной экономики строительного комплекса РФ в рыночных условиях с использованием принципов маркетинга.

Мировая практика финансирования и эксплуатации служб маркетинга в крупных, средних и малых строительных фирмах (организациях).

Маркетинг строительных фирм (организаций) включает товарную и ценовую политику, методы реализации продукции и стимулирование сбыта. Расходы на маркетинговую деятельность в строительных организациях – это затраты, связанные со строительством зданий и сооружений и сдачей их в эксплуатацию.

Недвижимость как товар строительного производства.

Понятие недвижимости. Недвижимость как экономическое благо.

Специфические особенности различных способов использования недвижимости. Недвижимость как товар – важнейшая специфика недвижимости. Двойственный характер удовлетворения потребности в жилье. Специфические особенности недвижимости.

Особенности использования недвижимости в качестве источника дохода.

Жизненный цикл объекта недвижимости.

Этапы жизненного цикла недвижимости.

Жизненный цикл объекта недвижимости от момента технико-экономического обоснования до момента физического износа или морального старения. Маркетинговые исследования в строительстве и сфере недвижимости. Появление рынка объектов капитального строительства потребовало разработки особой маркетинговой стратегии: характерные методы сбыта построенных зданий и сооружений, приспособление их качественных

характеристик к потребностям рынка, особая организация маркетинговых исследований, свои критерии принятия стратегических решений.

Реализация объектов капитального строительства.

8. Маркетинговые службы на рынке недвижимости и в строительных и проектных фирмах (организациях).

Рассматриваются примеры маркетинговых служб на рынке недвижимости как эффективный механизм реализации маркетинговой политики.

Практические занятия

1. Сегментация рынка и ее виды. Признаки и критерии сегментации.
2. Планирование маркетинга.
3. Использование принципов маркетинга в строительстве.
4. Жизненный цикл объекта недвижимости.

Самостоятельная работа

Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы

1. Взаимосвязь между финансовым рынком и рынком недвижимости.
2. Тенденции российского рынка недвижимости.
3. Маркетинговые исследования в строительной деятельности.
4. Правомочия собственника недвижимого имущества. Отдельные правомочия собственника недвижимости и их комбинации как объекты гражданско-правового оборота.
5. Регулирование и управление строительной деятельностью.
6. Изменение вида использования недвижимости.
7. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии. Содержание и этапы процесса девелопмента.
8. Принцип обязательности в проведении экспертизы, независимости, научной обоснованности и объективности выводов.

9. Системный подход в управлении недвижимым имуществом и принципиальная схема управления недвижимостью.

Список рекомендуемой литературы

Основные источники:

1. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России: Учебник, / И.Т. Балабанов М.: Финансы и статистика, 2012.
2. Гражданский кодекс РФ: Ч. 1, 2. М., 2012.
3. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, ипотека, наследование): учебно-практическое пособие. / С.П. Гришаев, М., 20013.
4. Закон Р.Ф. «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства. М. 2012.
5. Кожухар В.М. Введение в специальность. Экспертиза и управление недвижимостью: учебное пособие/М., Дашков и К, 2014
6. Комментарии к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». М., 2014.
7. Носырева И.Г. Управление территориями и недвижимым имуществом. Оренбург: ОГУ, 2013
8. Носырева И.Г. Управление территориями и недвижимым имуществом. Оренбург: ОГУ, 2013
9. Положение о государственном архитектурно-текстурно-строительном надзоре на территории РФ. М. 2012.
10. Примерное положение о порядке выдачи разрешений на выполнение строительно-монтажных работ. М. 2012.
11. Руководство по проведению оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) при выборе площадки, разработке технико-экономических обоснований и проектов строительства хозяйственных объектов и комплексов Минэкологии РСФСР. 2012.
12. Смирнов В.В., Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений): учебное пособие / В.В. Смирнов, З.П. Лукина, М.: «Ось-89», 2014.

- 13.СНиП 11-01-95. Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений.
- 14.Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» от 21.07.97 № 122-ФЗ.
- 15.Хан О.К., Иванов В.В. Управление недвижимостью: учебное пособие/М., «Инфра-М», 2014

Дополнительные источники:

1. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие, 2014.
2. Гонгало Б.М., Сделки с недвижимостью: учебное пособие / Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников М.: 2014
3. Калачева С.А. Сделки с недвижимостью: учебное пособие / С.А. Калачева, М.: Приор, 2014.
4. Перечень основной исполнительной технической документации, предъявляемой строительно-монтажными организациями рабочим комиссиям при сдаче в эксплуатацию объектов промышленного и гражданского строительства (ОАО ПКТИ промстрой).
5. Сивкова Л.А. Недвижимость: маркетинг, оценка: учебное пособие / Л.А.Сивкова, М.: Бизнес-школа «Интел-Синтез», 2012.