

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 31.03.2022 15:32:32

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064c12181933be750d12374d16f5c0ce538101c6

МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
Образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела



Основы управления недвижимостью

Методические указания по выполнению практических работ для
студентов направления подготовки
«Строительство», профиль
«Экспертиза и управление недвижимостью»

Курск 2017

УДК 69.003

Составители: А.В. Шлеенко

Рецензент

Кандидат технических наук , доцент А.М. Крыгина

Основы управления недвижимостью: Методические указания по выполнению практических работ для студентов направления подготовки «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: А.В. Шлеенко.- Курск, 2017.- 18с.: рис. 0.- Библиогр.: с. 17.

Содержит основные сведения о правилах выполнения и оформления практических работ по дисциплине «Основы управления недвижимостью». В работе даны рекомендации по приобретению студентами теоретических знаний и практических навыков в области страхования и иных операций с недвижимостью, развитию у студентов логического мышления, способность применять полученные знания при решении задач в области страхования и операций с недвижимостью, возникающих при выполнении профессиональных функций.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела протокол № 1 от «29» 08 2017 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.03.01 «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью».

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать

формат 60x84 1/16

Усл. Печ. Лист

Уч.-изд.л. Тираж 100экз. Заказ

Бесплатно

Юго-Западный государственный университет.

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание

Практическое занятие №1. Правовой режим объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации.....	4
Практическое занятие № 2 Регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью.....	5
Практическое занятие № 3 Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью.....	6
Практическое занятие № 4 Купля-продажа и мена недвижимости жилого и нежилого назначения.....	7
Практическое занятие №5 Приватизация объектов недвижимости.....	8
Практическое занятие №6 Аренда объектов недвижимости.....	10
Практическое занятие №7 Залоговые правоотношения.....	12
Практическое занятие №8 Рентные договоры. Доверительное управление недвижимым имуществом.....	13
Практическое занятие №9 Страхование.....	15
Список литературы.....	17

Практическое занятие №1

Тема: Правовой режим объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации.

Характеристика отдельных видов недвижимого имущества. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества. Состав земель. Земельные участки сельскохозяйственного назначения; садовые, огородные, дачные земельные участки. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. Оборото способность земельного участка. Требования, предъявляемые к размеру земельного участка для включения его в гражданский оборот. Кадастровый учет земельных участков.

Понятие и характеристика участков недр. Определение территории РФ, ее континентального шельфа и исключительной экономической зоны. Определение и границы континентального шельфа РФ и исключительной экономической зоны РФ. 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. Стороны соглашения. Основания для включения в перечни участков недр, право пользования которыми может быть предоставлено на условиях раздела продукции.

Существенные условия соглашения. Порядок раздела продукции.

Обособленные водные объекты как недвижимое имущество. Понятие, признаки, размеры. Права на обособленные водные объекты. Водопользование, его виды и сроки. Оборото способность водных объектов. Государственная регистрация лицензии (распорядительная лицензия) на пользование водными объектами. Аренда водных объектов.

Практическое занятие №2

Тема: Регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют, Конституция Российской Федерации, ГК РФ, Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон №122-ФЗ), иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации.

«Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке» (статья 2 Закона 122-ФЗ).

Регистрация прав на недвижимость проводится Федеральной регистрационной службой, ее территориальными органами по месту нахождения недвижимости. Эти органы проверяют действительность поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у лица или органа власти, подготовивших документы, а также существование ранее зарегистрированных и заявленных прав. В компетенцию данных органов также входит выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав и информации о зарегистрированных правах.

Практическое занятие №3

Тема: Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью

Государственная регистрация прав проводится в целях признания и подтверждения государством оснований возникновения, перехода, обременения или прекращения прав на объекты недвижимости. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним.

ЕГРП предназначен для ведения унифицированной в пределах РФ системы записей о правах на недвижимое имущество, о сделках с ним, а также данные об ограничениях (обременения) этих прав и об указанных объектах. Состоит реестр из отдельных разделов, идентифицированных кадастровым или условным номером определенного объекта недвижимости.

Во-первых, в структуру ЕГРП включены разделы, содержащие записи о каждом объекте недвижимого имущества. Разделы ЕГРП располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества.

Каждый раздел ЕГРП состоит из трех подразделов:

·Подраздел I - содержит описание объекта недвижимого имущества: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь (фактическая по кадастровому плану или по документам), назначение, иная информация.

·Подраздел II - содержит записи о праве собственности и об иных вещных правах на объект недвижимого имущества, имени (наименовании) правообладателя: о праве собственности и иных вещных правах на каждый объект недвижимого имущества, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица и реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер

доли в праве, наименования и реквизиты право устанавливающих документов, дата внесения записи, имя регистратора и его подпись.

·Подраздел III - записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества: содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок.), заявления о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и других), дата внесения записи, имя регистратора и его подпись.

Практическое занятие №4

Тема: Купля-продажа и мена недвижимости жилого и нежилого назначения..

Основные положения о купле-продаже недвижимости по гражданскому законодательству. Понятие договора купли-продажи недвижимости и его существенные условия. Требования законодательства к степени определенности предмета купли-продажи (мены) недвижимости. Определение цены и порядка выплаты цены договора в договоре купли-продажи. Кадастровая 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.

Правовое положение лиц, не собственников жилых помещений, права несовершеннолетних при продаже (мене) жилых помещений.

Особенности купли-продажи (мены) земельных участков. Требования, предъявляемые к правоустанавливающим документам. Правовое значение государственного кадастрового учета земельных участков. Правовой режим земельных участков и жилых помещений. Нормативная, кадастровая и рыночная стоимость земельных участков. Особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Особенности купли-продажи (мены) предприятия как единого имущественного комплекса. Цена и предмет договора. Состав предприятия. Особенности заключения договоров уступки права требования и перевода долга с кредиторами и должниками предприятия. Порядок уведомления кредиторов и получение их согласия на продажу предприятия. Особенности продажи предприятия должника при применении к ней процедур несостоятельности (банкротства). Состав предприятия. Форма и порядок проведения торгов. Порядок определения начальной цены продажи предприятия. Минимальная цена продажи предприятия.

Вступление договора купли-продажи (мены) недвижимости в силу. Исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества. Правовое значение передаточного акта.

Основания и последствия расторжения договора купли-продажи (мены) недвижимости.

Обмен жилыми помещениями и их правовая природа. Основания и условия заключения договора обмена. Отличие договора мены от обмена.

Практическое занятие №5

Тема: Приватизация объектов недвижимости.

Приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением

лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением следующих земельных участков:

(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 180-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

находящихся у унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды;

занимаемых объектами недвижимости, указанными в пункте 1 настоящей статьи, входящими в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия, и необходимых для использования указанных объектов.

Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Абзац утратил силу с 1 июля 2006 года. - Федеральный закон от 17.04.2006 N 53-ФЗ.

(см. текст в предыдущей редакции)

По желанию собственника объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, соответствующий земельный участок может быть предоставлен ему в аренду на срок не более чем сорок девять лет, а если объект недвижимости расположен на земельном участке в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, - на

срок, не превышающий срока резервирования земель, если иное не установлено соглашением сторон.

(в ред. Федерального закона от 10.05.2007 N 69-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка.

Отказ в выкупе земельного участка или предоставлении его в аренду не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

. При приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством.

Собственники указанных в настоящем пункте объектов недвижимости вправе одновременно приобрести в общую долевую собственность земельный участок после приватизации всех частей зданий, строений и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

Размер доли в праве собственности на земельный участок определяется пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения.

Практическое занятие №6

Тема: Аренда объектов недвижимости

Аренда не предполагает передачу объекта недвижимости в собственность. При аренде объекта недвижимости арендодатель (собственник объекта или лицо, уполномоченное на это законом или собственником) обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование или только во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия как имущественные комплексы, здания, сооружения. Право сдачи объектов недвижимости в аренду принадлежат собственникам и лицам, уполномоченным законом или собственником сдавать недвижимость в аренду.

Договор аренды объектов недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Регистрация договора аренды объекта недвижимости означает для арендодателя обременение его прав.

По договору арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования соответствующей недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, то к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для использования в соответствии с его назначением. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы такой договор считается незаключенным.

Практическое занятие №7

Тема: Залоговые правоотношения

Для повышения надежности совершаемых сделок существуют различные способы обеспечения исполнения обязательств, предусмотренные законом или договором. Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами. Залогодержатель имеет право получить на тех же условиях удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества.

Залоговые правоотношения возникают в силу договора или на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, и залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. Залогодателем вещи выступает собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения. Залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право. Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения.

Практическое занятие №8

Тема: Рентные договоры. Доверительное управление недвижимым имуществом

Доверительное управление недвижимостью это один из видов аренды, который позволяет собственнику жилья, сэкономив свое время, увеличить доход от ее использования. Данная услуга стала популярной на рынке аренды в последние 10-15 лет. Клиентами становятся люди, которые не хотят сталкиваться с проблемами поиска платежеспособных арендаторов, контролировать сохранность имущества, решать хозяйственные вопросы, связанные с эксплуатацией жилплощади. Все это можно переложить на плечи организации, осуществляющей услугу доверительного управления имуществом. Предположим, у вас несколько квартир, либо вы переехали в другой город или страну, но не хотите продавать свою квартиру и нет возможности самостоятельно решить вопрос сдачи в аренду. Самым выгодным решением в данной ситуации будет заключить договор доверительного управления недвижимостью и останется только своевременно получать доход от своей недвижимости.

Таким образом, недвижимость в доверительном управлении - это процесс стороннего управления, во время осуществления которого управляющая компания берет на себя практически все функции собственника и контролирует доходы от объекта.

Договор доверительного управления имуществом - это соглашение, в силу которого одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) (ст. 1012 ГК РФ).

Как правило, договор доверительного управления имуществом оформляется для управления недвижимостью (торговыми, офисными

помещениями и пр.) либо имущественным комплексом (к примеру, предприятием). В большинстве случаев в управление передаются ценные бумаги. Денежные средства могут находиться под доверительным управлением только если они являются составной частью предприятия, которое переходит в доверительное управление, сами по себе никогда.

Если имущество, которое переходит в доверительное управление, заложено, то собственник обязан уведомить об этом управляющего. В противном случае управляющий имеет право через суд расторгнуть договор доверительного управления имуществом и получить компенсацию, равную годовому вознаграждению.

Практическое занятие №9

Тема: Страхование

Страхование представляет собой отношения по защите имущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет денежных фондов, формируемых из уплачиваемых ими страховых взносов (страховых премий).

Правовой основой страхования является ГК РФ, закон РФ № 4015-1 от 27 ноября 1992 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации» (с изменениями от 31 декабря 1997 г., 20 ноября 1999 г., 21 марта, 25 апреля 2002 г., 8, 10 декабря 2003 г., 21 июня, 20 июля 2004 г.) и другие нормативные документы.

Страхование — система (способ) защиты материальных (имущественных) интересов субъектов страхового рынка (физических и юридических лиц), угроза которым существует всегда, но не носит обязательного характера.

Страховой продукт — это действие страхования. Его свидетельством, удостоверяющим, что такое действие произошло, служит страховой полис.

Страхование — система защиты материальных интересов. То, что материальные интересы требуют защиты, связано с вероятностью угрозы их существованию. Для каждого отдельного владельца она (угроза) невелика, но в целом по закону больших чисел достаточно реальна. Отсюда объективная необходимость страхования материальных рисков, в связи с чем возникает понятие — страховой продукт, который всегда должен присутствовать на финансовом рынке. Каждый страховой продукт соотносится с конкретным объектом страхования (что страхуется), определяет причины страхования (страховой риск), его стоимость (страховую сумму), цену (страховой тариф), условия денежных платежей (расчетов по страхованию) в предвидении тех событий, от которых производится страхование. Свидетельством (сертификатом) страхового продукта служит документ, называемый

страховой полис. Полис подтверждает факт заключенного договора страхования (купли-продажи страхового продукта), который всегда предметен, адресован участникам страхования, содержит основные количественные параметры сделки, является юридическим документом.

Список литературы:

1. Финансы и кредит в недвижимости [Текст: учебник / С. А. Болотин [и др.]; под общ. ред. П. Г. Грабового, Н. Ю. Яськовой; Мос. гос. строит. ун-т, Нац. исслед. ун-т. - Изд. 3-е, перераб. и доп. - Москва Проспект, 2013. - 493 с.
2. Типология объектов недвижимости [Текст] учебник / И. А. Синянский [и др.]. - Москва Академия, 2013. - 320 с.
3. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие / О.В. Дидковская [и др.]; Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет». – Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. – 184с.: табл., схем. // Режим доступа - <http://biblioclub.ru/>.
4. Валдайцев, Сергей Васильевич. Малое инновационное предпринимательство [Текст]: учебное пособие / С.В. Валдайцев, Н.Н. Молчанов, К. Пецольт. – М. Проспект, 2013. – 536с.
5. Управление малым бизнесом на основе инноваций. Курс лекций [Электронный ресурс]: учебное пособие. – Екатеринбург: Издательство Уральского университета, 2012. – 177 с. // Режим доступа – <http://biblioclub.ru/>
6. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебно-практическое пособие / С. А. Болотин [и др.]; под общ. ред. П. Г. Грабового; Мос. гос. строит. ун-т, Нац. исслед. ун-т. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Проспект, 2013. - 569 с.
7. Кадастровая оценка земель города Курска по уровню развития инфраструктуры [Электронный ресурс]: методические указания к выполнению практических работ по дисциплине «Кадастр застроенных

территорий» для студентов направления подготовки 120700.62 «Землеустройство и кадастры» и специальности 120303.65 «Городской кадастр» / «Юго-Запад. гос. ун-т; сост. Т.М. Новикова Т.М., - Электрон. Текстовые дан. (6590 КБ). – Курск: ЮЗГУ, 2014. – 58с.

8. Журналы pressa.ru/catalog/magazines/categories/

9. Импульс – общеуниверситетская газета ЮЗГУ

10. Журнал «Известия ЮЗГУ»

11. Журнал «недвижимость: экономика и управление»

12. <http://www.consultant.ru/> - Консультант+;

13. <http://www.edu.ru/> - Федеральный портал «Российское образование»;

14. <http://school-collection.edu.ru/> - Федеральное хранилище «Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов»