

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

Кафедра технологии, организации строительства, экспертизы и
управления недвижимостью

**ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Методические указания
к выполнению практических работ
для обучающихся всех форм обучения
по направлению 08.03.01 «Строительство»
профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»

Воронеж 2020

УДК 332.72:34 (073)
ББК 65.263:67я73

Составители:

Е.А. Чеснокова, И.А. Косовцева

Правовое обеспечение объектов недвижимости, операции с недвижимостью: Методические указания к выполнению практических работ для обучающихся всех форм обучения по направлению 08.03.01 «Строительство» профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» / ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост.: Е.А. Чеснокова, И.А. Косовцева – Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2020.-34с.

Приведены задания для выполнения практических занятий по дисциплинам правового блока: «Основы гражданского, земельного и жилищного законодательства», «Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и лицензирование», «Исследование рынка и операции с недвижимостью», «Основы риэлтерской деятельности».

Предназначены для обучающихся всех форм обучения по направлению 08.03.01 «Строительство» профиль «Экспертиза и управление недвижимостью».

Ил. 1. Табл. 6. Библиогр.: 16 назв.

УДК 332.72:34 (073)
ББК 65.263:67я73

Рецензент – Н.В. Сироткина, д.э.н., проф. кафедры цифровой и отраслевой экономики ФГБОУ ВО «ВГТУ»

Издается по решению редакционно-издательского совета Воронежского государственного технического университета

ВВЕДЕНИЕ

Данные методические указания разработаны для изучения дисциплин правовой направленности, таких как «Основы гражданского, земельного и жилищного законодательства», «Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и лицензирование», «Исследование рынка и операции с недвижимостью», «Основы риэлтерской деятельности», которые включены в систему обучения по направлению 08.03.01 «Строительство» профиль «Экспертиза и управление недвижимостью».

Изучение курса «Основы гражданского, земельного и жилищного законодательства» обеспечивает знания правовых основ в области гражданского, земельного, жилищного и градостроительного законодательства, а также некоторых иных федеральных, региональных и местных законодательных актов, регламентирующих процесс создания строительных объектов и все этапы жизненного цикла объектов недвижимости.

Изучение курса «Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и лицензирование» направлены на правовые аспекты регулирования и реализации инвестиционно-строительных проектов, правовое сопровождение управления объектами недвижимости, а также овладение современными правовыми технологиями и практическими навыками управления недвижимостью.

Изучение курса «Исследование рынка и операции с недвижимостью» помогают обучающемуся ознакомиться с навыками в области исследования рынка и правового регулирования сделок с недвижимостью, а также применения их при принятии управленческих решений

Изучение курса «Основы риэлтерской деятельности» обеспечивает основы функционирования рынка недвижимости и операций на рынке недвижимости, формирование у будущего специалиста общего представления о профессии риэлтора, развитие навыков поиска и использования научно-технической информации, информации об отечественном и зарубежном опыте по профилю деятельности.

Данные методические указания способствуют более глубокому формированию и развитию правовой культуры у обучающихся, получение ими глубоких теоретических и практических знаний в области правового регулирования рынка недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также основ риэлтерской деятельности.

КУРС «ОСНОВЫ ГРАЖДАНСКОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО И ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА»

Практическая работа № 1.

Конституционные основы регулирования собственности и гражданское законодательство о недвижимости (4 часа).

*Цель:*выработать представление о конституционных основах права собственности граждан на недвижимое имущество; закрепление теоретических знаний гражданского законодательства о недвижимости.

План:

1. Принцип беспрепятственного пользования своим имуществом;
2. Конституционные гарантии прав граждан на жилище;
3. Равенство участников гражданских правоотношений на рынкенедвижимости;
4. Принципы правового регулирования операций с недвижимостью;
5. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимости.

Задание. Ответить письменно на вопросы:

1. Жилое помещение как объект жилищных правоотношений. Требования, предъявляемые к жилым помещениям?
2. Дать определения согласно ГК РФ следующим понятиям: имущество, движимые и недвижимые вещи.

Практическая работа № 2.

Особенности правового регулирования сделок с жилыми помещениями (4 часа).

*Цель:*ознакомиться с практикой применения жилищного законодательства.

План:

1. Правовой режим жилых помещений и многоквартирных домов;
2. Виды жилых помещений: жилые дома, квартиры и комнаты;
3. Индивидуальная и общая собственность на жилые помещения;
4. Доля, определение долей, виды долей, раздел имущества;
5. Преимущественное право на приобретение жилых помещений;
6. Права собственников жилых помещений на общее имуществомногоквартирного дома;
7. Порядок заключения сделок с жилой недвижимостью: договоров купли-продажи, найма, аренды, мены жилых домов, строений и помещений;

8. Особенности сделок с объектами жилой недвижимости, находящимися в общей собственности граждан;
9. Принцип беспрепятственного пользования своим имуществом.

Задание. Тест по теме:

1. Объектами жилищных правоотношений являются:
 - а) квартиры и комнаты;
 - б) жилые помещения;
 - в) жилые и нежилые помещения;
 - г) любые помещения.
2. Субъектами жилищных правоотношений могут быть:
 - а) граждане и юридические лица;
 - б) Российская Федерация и ее субъекты;
 - в) граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования;
 - г) только граждане.
3. Что относится к основаниям возникновения жилищных прав и обязанностей?
 - а) договоры и иные сделки, а также судебные решения;
 - б) факт приобретения в собственность жилого помещения, а также членство в ЖК или ЖСК;
 - в) акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
 - г) действия (бездействие) участников жилищных отношений;
 - д) все, указанное в п. «а»-«г»;
 - е) все, указанное в п. «а» и «в».
4. К жилым помещениям относятся:
 - а) жилой дом (его часть), квартира (ее часть), комната;
 - б) только жилой дом;
 - в) только квартира;
 - г) все, указанное в п. «б» и «в».
5. Государственной регистрации подлежат вещные права на жилые помещения:
 - а) право собственности;
 - б) право хозяйственного ведения и оперативного управления;
 - в) сервитут;
 - г) все, указанное в п. «а» и «б»;
 - д) все, указанное в п. «а»-«в».
6. Государственной регистрации подлежат:
 - а) документы на недвижимость;
 - б) возникающие гражданские правоотношения;
 - в) все, указанное в п. «а» и «б».

Практическая работа № 3. Государственные органы учета, регистрации и контроля недвижимости (2 часа).

Цель: расширить и закрепить знания, полученные на лекционном занятии о государственных органах учета, регистрации и контроле недвижимости.

План:

1. Правовые основы деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных подразделений;
2. Полномочия, права и обязанности Федерального агентства по управлению государственным имуществом на рынке недвижимости;
3. Федеральная служба государственной статистики и ее роль в учете недвижимого имущества.
4. Роль прокурорского надзора и иных органов за оборотом недвижимого имущества.

Задание. Ответить письменно на вопросы:

1. Органы государственной регистрации недвижимости, их функции и задачи.
2. Полномочия федерального органа в области государственной регистрации.

Практическая работа № 4. Понятие риэлтерской деятельности (2 часа).

Цель: расширить и закрепить знания, полученные на лекционном занятии о профессии риэлтора.

План:

1. Понятие и сущность риэлтерской деятельности и риэлтерских услуг;
2. Квалифицированный профессиональный участник рынка;
3. Основные виды деятельности риэлтора;
4. Виды услуг риэлтерских фирм;
5. Что должен знать риэлтор в обязательном порядке;
6. Обязанности риэлторов;
7. Права риэлторов;
8. Ответственность риэлторов.

Задание 1. В процессе сбора информации риэлтор задает продавцу и покупателю следующие вопросы об объекте:

- район;
- улица;
- количество комнат;
- изолированность комнат;
- метраж;
- возраст дома;
- материал стен;
- этаж;
- балкон;
- лоджия;
- высота потолков;
- полы;
- плитка;
- санузел;
- инженерные санитарно-технические системы;
- освещенность;
- вид из окон;
- оконные решетки (для первых и последнего этажа);
- водоснабжение;
- теплоснабжение;
- приборы учета;
- телефон;
- шумоизоляция;
- перепланировка;
- ремонт;
- двери;
- встроенная мебель;
- встроенная техника;
- способ управления домом (многоквартирным);
- соседи;
- подъезд;
- лифт;
- тамбур;
- подвал;
- мусоропровод;
- парковка;
- транспорт;
- магазины;
- религиозные центры;
- медицинские учреждения;

- спортивная площадка;
- промышленные объекты;
- развлекательные центры;
- оформление двора;
- собственник(и);
- супруг(а);
- прописка;
- несовершеннолетние дети;
- пожилые и нуждающиеся в уходе люди;
- ипотека.

Используя данный перечень, опишите объект, в котором Вы проживаете в настоящее время.

Задание 2. Объясните, что относятся к компетенции учреждений юстиции по государственной регистрации прав.

Практическая работа № 5. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом (4 часа).

Цель: закрепить знаний, полученных на лекционном занятии по государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

План:

1. Этапы регистрации сделок с недвижимым имуществом;
2. Размеры подлежащей оплате государственной пошлины при регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Задание. Заполнить таблицу 1.

Таблица 1

Основанием государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним согласно ст. 14 ФЗ-№218 «О государственной регистрации недвижимости» являются:						
1	2	3	4	5	6	7

Примерные темы рефератов по курсу «Основы гражданского, жилищного и земельного законодательства» для обучающихся заочной формы обучения.

1. Взаимосвязь земельного законодательства с гражданским правом (законодательством).
2. Взаимосвязь земельного законодательства с экологическим (законодательством).
3. Состояние земельного законодательства на современном этапе.
4. Земельные споры и порядок их разрешения.
5. Законодательство РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. История документов, удостоверяющих государственную регистрацию прав на земельные участки и иное недвижимое имущество.
7. Содержание охраны и воспроизводства земельных ресурсов.
8. Государственное управление в области использования и охраны земель.
9. Сделки с землей, их содержание и виды.
10. Законодательство об оценочной деятельности.
11. Право собственности на землю граждан и юридических лиц на современном этапе земельных преобразований.
12. Аренда земельных участков как одна из форм пользования землей.
13. Правовое регулирование сделок с земельными участками с/х назначения.
14. Виды и общая характеристика прав землепользования граждан и юридических лиц.
15. Возникновение прав на землю.
16. Изъятие и предоставление земель для государственных и общественных нужд.
17. Прекращение и ограничение прав на землю.
18. Платность земли, как один из принципов природопользования.
19. Регулирование земельных отношений в г. Воронеж.
20. Приватизация земельных участков.
21. Законодательство об ипотеке (залоге недвижимости).
22. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и иные нормативные акты по данному вопросу.
23. Землеустройство, как одна из форм управления земельным фондом страны.
24. Формирование земельного рынка в современных условиях.

КУРС «ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ. СТАНДАРТЫ И ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ»

Практическая работа № 1. Процесс управления недвижимостью (4 часа).

Цель: сформировать общие представления об изучаемой дисциплине, изучить сущности процесса управления недвижимостью.

План:

1. Сущность процесса управления недвижимостью;
2. Цели и задачи управления недвижимостью;
3. Понятия и виды недвижимого имущества;
4. Уровни управления недвижимостью.

Задание 1. Представить схематично отдельные и сложные объекты недвижимости и дать им характеристику, используя ст. 130 Гражданского кодекса РФ.

Задание 2. Используя три необходимых элемента: наименование, содержание, объем представить основное понятие недвижимости.

Практическая работа № 2. Государственное регулирование процесса управления недвижимостью (4 часа).

Цель: изучить основные формы и методы государственного регулирования процесса управления недвижимостью

План:

1. Формы государственного регулирования рынка недвижимости;
2. Прямое административное управление недвижимостью;
3. Экономические методы управления недвижимостью.

Задание. Представить схематично внешнее воздействие на объект недвижимости и дать характеристику основным элементам, отраженным в схеме на рисунке 1.



Рисунок 1. Внешнее воздействие на объект.

Практическая работа № 3. Операции с недвижимостью в коммерческой сфере (6 часа).

Цель: изучить, какие операции можно совершать с недвижимостью в коммерческой сфере.

План:

1. Продажа государственного имущества на аукционе;
2. Аренда недвижимости и рынок прав аренды;
3. Понятие и функции арендной платы;
4. Доверительное управление недвижимостью.

Задание 1. Условие: Иванов купил дом у Петровой. Весной, через два года после покупки, подпочвенные воды затопили погреб, находившийся под домом, подмыли столбы, на которых стоял дом, и он дал осадку. Иванов предъявил иск к Петровой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскать с продавца уплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика сумму расходов, которую необходимо затратить для устранения произведенных в доме разрушений и проведения дренажных работ. Петрова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, обнаруженных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в районе

нахождения проданного дома каждую весну подпочвенные воды затопляют погреба и подвалы. Вопрос: Подлежит ли иск Иванова удовлетворению?

Задание 2. Составить договор доверительного управления на объект коммерческой недвижимости.

Практическая работа № 4. Стандартизация и лицензирование (саморегулирование) в области строительной деятельности (4 часа).

*Цель:*изучить правовые основы функционирования саморегулируемых организаций (СРО) в строительстве.

План:

1. Деятельность и правила СРО;
2. Основные положения по документационному обеспечению деятельности саморегулируемой организации;
3. Регистрация в СРО по видам деятельности;
4. Перечень и последовательность предоставления документов в СРО;
5. Механизм получения допуска к заявленным видам работ.

Задание. Необходимо выстроить последовательность действий для вступления в саморегулируемую организацию по осуществлению строительной деятельности.

Примерные темы рефератов по курсу «Правовые основы управления недвижимостью. стандарты и лицензирование» для обучающихся заочной формы обучения.

1. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма.
2. Специализированный жилищный фонд.
3. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы.
4. Товарищество собственников жилья.
5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
6. Управление многоквартирными домами.
7. Договор аренды квартиры с правом выкупа.
8. Договор долевого участия в строительстве жилья.
9. Договор купли-продажи объекта незавершенного строительством.
10. Договор на ремонт жилого помещения (бытовой подряд).
11. Договор залога недвижимого имущества.
12. Договор генерального подряда.

13. Договор аренды жилого помещения государственного жилищного фонда.
14. Договор дарения жилого дома.
15. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства.
16. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.
17. Правовая охрана окружающей среды при осуществлении градостроительной деятельности.
18. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности, строительный надзор и ответственность за нарушение градостроительного законодательства.
19. Юридическая ответственность за нарушения градостроительного законодательства.
20. Лицензирование деятельности субъектов строительной деятельности: история развития. Переход на саморегулирование в области обеспечения качества объектов строительной деятельности.
21. Саморегулирование в строительной сфере: понятие и виды СРО.
22. Порядок приобретения и прекращения статуса СРО.
23. Саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство.
24. Членство в СРО. Допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
25. Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.
26. Техническое регулирование. Понятие и виды технических регламентов.
27. Стандартизация и виды стандартов. Понятие и виды подтверждения соответствия.
28. Строительный контроль. Государственный строительный надзор.

КУРС «ОСНОВЫ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

Практическая работа № 1.

Понятие и сущность риэлтерской деятельности (6 часа).

Цель: расширить и закрепить знания, полученные на лекционном занятии о профессии риелтора.

План:

1. Понятие и сущность риэлтерской деятельности и риэлтерских услуг;
2. Квалифицированный профессиональный участник рынка;
3. Основные виды деятельности риелтора;
4. Виды услуг риэлтерских фирм;
5. Что должен знать риелтор в обязательном порядке;
6. Обязанности риелторов;
7. Права риелторов;
8. Ответственность риелторов.

Задание. Необходимо заполнить пропуски.

- А. _____ – осуществляемая на постоянной основе профессиональная деятельность по оказанию для других лиц за вознаграждение услуг при совершении операций с объектами недвижимости, а равно иная коммерческая профессиональная деятельность на рынке недвижимости, это предпринимательская деятельность по оказанию посреднических и информационных услуг при совершении операций с объектами недвижимости, в том числе по приобретению, продаже и обмену объектов недвижимости.
- Б. _____ – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющее(ий) риэлторскую деятельность на рынке услуг в сфере оборота объектов недвижимости и управления недвижимостью.
- В. _____ – сделка, в которой продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену.
- Г. Субъектами сделки с недвижимостью могут быть граждане, _____, _____.

Практическая работа № 2. **Характеристика рынка риэлтерских услуг в РФ (4 часа).**

Цель: закрепить знания, полученные на лекционном занятии по характеристике риэлтерских услуг.

План:

1. Основания роста российского рынка недвижимости подробнее;
2. Законодательство в сфере жилищных правоотношений;
3. Посреднические услуги в жилищной сфере;
4. Нарушения техники безопасности и нормативов строительства;
5. История возникновения риелтор.

Задание. Описать каждое из оснований роста российского рынка недвижимости.

Практическая работа № 3. **Услуги риэлтерских фирм (6 часов).**

Цель: закрепить знания, полученные на лекционном занятии по услугам риэлтерских фирм.

План:

1. Российский рынок недвижимости;
2. Последние тенденции на рынке недвижимости;
3. Обязанности риелторов перед обществом;
4. Обязанности риелтора перед клиентом;
5. Специфика риэлтерской деятельности.

Задание 1. Расположите данные варианты поиска клиентов в порядке эффективности для работы риелтора в г. Воронеже:

- А. Использование существующих знакомств;
- Б. Создание информационной сети (поиски информаторов в различных сферах);
- В. Работа с людьми в местах массового скопления;
- Г. Раздача визиток и рекламных материалов;
- Д. Размещение объявлений в газетах;
- Е. Работа с чужими объявлениями;
- Ж. Телефонное анкетирование;
- З. Использование интернет-поисковиков.

Задание 2. Необходимо выявить и показать официально зарегистрированные агентства недвижимости и риэлтерских фирм, предоставляющих услуги населению на рынке г. Воронежа, данные заносятся в таблицу 2.

Таблица 2

Риэлтерские фирмы (агентства недвижимости) г. Воронежа

№ п/п	Название	Адрес	Предоставляемые услуги	Опыт работы на рынке

**Практическая работа № 4.
Государственный учет недвижимого имущества (6 часов).**

Цель: изучить принципы государственного учета недвижимого имущества.

План:

1. Формирование и учет недвижимости как объекта гражданско-правовых отношений;
2. Основные принципы формирования и определения местоположения недвижимости;
3. Правовые аспекты технического учета и инвентаризации недвижимости;
4. Кадастровая деятельность в РФ;
5. Порядок ведения государственного учета жилищного фонда.

Задание. Тест по теме:

1. Техническая инвентаризация – это:
 - а) исполнительный орган проведения технической инвентаризации зданий по решению государственного управления обязательного или принудительного характера;
 - б) наличие установленных законом или упорядоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости;
 - в) описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

2. Предметом технической инвентаризации основных фондов жилищно-коммунального хозяйства являются:
 - а) принимаемые здания и сооружения;
 - б) принятые здания и сооружения;
 - в) эксплуатируемые здания и сооружения;
 - г) передаточные устройства;
 - д) верно все;
 - е) верно 1, 2, 3;
 - ж) нет правильного ответа.
3. Инвентарный объект определяется:
 - а) его границами;
 - б) его составом;
 - в) его регистрацией;
 - г) его собственниками;
 - д) верно все;
 - е) верно 1 и 2;
 - ж) верно 1, 2 и 3.
4. Объекты, описываемые в кадастре:
 - а) земельные участки и объекты капитального строительства;
 - б) здания и сооружения;
 - в) помещения;
 - г) перечисленное выше.
5. Как называется орган, осуществляющий ведение кадастра?
 - а) Федеральная служба земельного кадастра;
 - б) Комитет по земельным ресурсам и землеустройству;
 - в) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;
 - г) Управление по регистрации прав.
6. Основные функции кадастра:
 - а) экономическая и техническая;
 - б) юридическая;
 - в) информационная;
 - г) экономическая, техническая, юридическая, информационная.
7. На какие виды подразделяется жилищный фонд в зависимости от формы собственности?
 - а) социальный, индивидуальный, коммерческий, специализированный;
 - б) государственный, муниципальный, частный;
 - в) государственный, муниципальный, частный, общественный.
8. Что понимается под государственным жилищным фондом?
 - а) совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

- б) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ;
- в) совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Практическая работа № 5. Особенности сделок с недвижимостью (8 часов).

Цель: закрепить знания, полученные на лекционном занятии по государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом

План:

1. Этапы регистрации сделок с недвижимым имуществом;
2. Размеры подлежащей оплате государственной пошлины при регистрации сделок с недвижимым имуществом;
3. Государственная регистрация договора об ипотеке;
4. Налоговое законодательство и льготы для отдельных категорий граждан по оплате государственной пошлины на приобретение имущества;
5. Государственная регистрация в регистрационной палате;
6. Нормативно-правовое регулирование государственной регистрации недвижимого имущества.

Задание 1. Необходимо составить договор о об ипотеке на однокомнатную квартиру по адресу: г.Воронеж, ул. Ворошилова 23-8.

Задание 2. Составить договор аренды нежилого помещения.

Практическая работа № 6. Способы приобретения жилья (6 часов).

Цель: закрепить знания, полученные на лекционном занятии по способам приобретения жилья

План:

1. Первичный рынок недвижимости;
2. Продавцы на первичном рынке жилья;
3. Плюсы и минусы приобретения первичного жилья;
4. Вторичный рынок недвижимости;
5. Классификация операций с приобретённой недвижимостью.

Задание 1. Необходимо заполнить следующую таблицу 3.

Таблица 3

Риелтору при общении с представителем организации-продавца необходимо будет выяснить:
1.
2.
3.
...

Задание 2. Составить примерный договор долевого участия в строительстве.

Примерные темы рефератов по курсу «Основы риэлтерской деятельности» для обучающихся заочной формы обучения.

1. Сегменты рынка недвижимости.
2. Инфраструктура рынка недвижимости.
3. Исторические аспекты становления специальности «риэлтор».
4. Специальность «риэлтор» в России и за рубежом.
5. Риэлторская деятельность, как основной вид деятельности на рынке недвижимости.
6. Взаимодействие основных существующих субъектов на рынке недвижимости.
7. Риэлтор, как основной профессиональный субъект рынка недвижимости.
8. Виды риэлтерских фирм и их функциональная деятельность.
9. Услуги, предоставляемые риэлтерскими фирмами.
10. Правовые основы риэлтерской деятельности.
11. Российская Гильдия Риэлторов, деятельность и структура.
12. Гильдия Риэлторов Черноземья: цели, направления деятельности и структура.
13. Оптимальная организационная структура риэлтерской фирмы.
14. Агентство недвижимости на рынке недвижимости.
15. Классификация агентств недвижимости по различным признакам.
16. Организационная структура агентства недвижимости.
17. Действия риэлторов при совершении сделок с недвижимым имуществом.
18. Проверка объекта при сделке с недвижимым имуществом.
19. Проверка субъектов при сделке с недвижимым имуществом.
20. Проверка юридической «чистоты» сделки с недвижимым имуществом.
21. Основные характеристики, влияющие на стоимость объекта недвижимости.

КУРС «ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА И ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Практическая работа № 1. Рынок недвижимости и его особенности (6 часа).

Цель: закрепить знания о рынке недвижимости, как интегрированной категории рынков.

План:

1. Становление рынка недвижимости в России;
2. Особенности формирования спроса и предложения на рынке недвижимости;
3. Основные показатели рынка недвижимости. Емкость рынка. Определение, характеристики. Основные факторы, определяющие емкость рынка;
4. Анализ рынков жилых, торговых помещений, офисов, земельных участков.

Задание 1. Установите соответствие этапов анализа рынка недвижимости с их содержанием:

Таблица 4

1. Создание и наполнение аналитических баз данных	а) – исследование внешних и внутренних факторов, влияющих на изменение показателей; – прогнозирование тенденций изменения показателей.
2. Мониторинг рынка	б) – исследование пространственно-параметрических закономерностей изменения показателей; – исследование динамических закономерностей изменения показателей; – совместное исследование динамики различных показателей, в том числе показателей внешней среды (макроэкономических, смежных рынков и т.д.);

	– исследование показателей, не поддающихся статистическому мониторингу.
3. Исследование рынка	в) – сбор информации; – предварительная обработка информации.
4. Прогнозирование развития рынка	г) – статистическая обработка данных; – анализ и оценка текущего состояния показателей; – анализ и оценка динамики показателей.

Задание 2. Установите соответствие и виды объектов недвижимости с их содержанием:

Таблица 5

1. Вторичный объект недвижимости	а) это часть земной поверхности, имеющая юридически и геодезически определенные границы, поворотные точки которых закреплены на местности межевыми знаками.
2. Первичный объект недвижимости	б) оформленная в установленном порядке пространственная часть здания, сооружения, имеющая правовой статус, отличный от правового статуса первичного объекта недвижимости (квартиры, помещения, комнаты и т.п.).
3. Земельный участок	в) это земельный участок и все прочно связанные с землей объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (здания, сооружения).
4. Жилая недвижимость	г) – лечебно-оздоровительные; – учебно-воспитательные; – культурно-просветительские; – специальные здания и сооружения; – административные.
5. Коммерческая недвижимость	д) малоэтажный дом (до трех

	этажей), многоквартирный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей).
6. Общественные (специальные) здания и сооружения	е) офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс.
7. Инженерные сооружения	ж) мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Задание 3. Осуществить анализ рынка жилой недвижимости г. Воронежа, по всем районам города, на вторичном рынке жилья по продажам 1-х, 2-х или 3-х -комнатных квартир(количество комнат обучающийся выбирает самостоятельно) применяя следующие критерии:

- а) категория –указывается количество жилых комнат в квартире (например, 2 –2-х комнатная квартира);
- б) этаж –в виде дроби указывается этаж продаваемой квартиры и этажность всего дома (например, 9/10 –квартира на 9 этаже в 10-этажном доме);
- в) материал стен –обозначается первой буквой: «к» –кирпичное здание, «п» –панельное, «д» –деревянное, «ш/б» –шлакоблочное, «м» –монолитное;
- г) площадь –указывается через дробь площадь общая, жилая и площадь кухни в кв. м. (например, 92/64/14 –общая площадь 92 кв. м., жилая –64 кв. м., площадь кухни – 14 кв. м);
- д) лоджия, балкон –указывается наличие лоджии –«л», балкона –«б», застекленной лоджии – «л.з.», застекленного балкона – «б.з.»;
- е) санузел –указывается совмещенный или отдельный санузел или их количество (для элитного жилья).

Свести все эти данные в таблицу 6.

Таблица 6

Категория	Этаж	Улица	Материал стен	Площадь	Наличие лоджии или балкона	Комнаты	Санузел	Цена, тысруб	Источник информации

Практическая работа № 2.

Регистрация первичного возникновения прав на объекты недвижимости (4 часа).

Цель: рассмотреть конкретные вопросы, связанные с установлением прав на вновь создаваемые объекты недвижимости.

План:

1. Понятие вновь созданного объекта недвижимости. Основания возникновения прав на вновь созданный объект;
2. Особенности регистрации прав участников создания новых объектов недвижимости;
3. Особенности регистрации прав на объекты незавершенного строительства;
4. Особенности регистрации прав на объекты недвижимости в потребительских кооперативах;
5. Особенности регистрации сделок, заключенных в процессе создания новых объектов.

Задание. Ответить письменно на вопросы (опираясь на законодательство):

1. Сформулируйте понятие вновь созданного объекта недвижимости;
2. Когда объект недвижимости считается вновь созданным?

Практическая работа № 3.

Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости) (8 часа).

Цель: рассмотреть ипотечное кредитование; проанализировать современные тенденции ипотечного кредитования в законодательстве и практике.

План:

1. Понятие и виды способов обеспечения исполнения обязательств;
2. Залог в системе способов обеспечения исполнения обязательств;
3. Договор о залоге недвижимости (понятие, стороны, существенные условия);
4. Порядок обращения требований кредиторов на недвижимое имущество, являющееся предметом залога;
5. Особенности ипотеки земельного участка;
6. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений;
7. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.

Задание 1.

Залогодержатель по договору об ипотеке предъявил к гр. Петрову П.П. (далее – залогодатель), должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на нежилое помещение в жилом доме, являвшееся предметом ипотеки, а также на принадлежащие залогодателю долю в праве собственности на общее имущество этого здания и долю в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием.

Залогодатель нежилого помещения в своих возражениях и объяснениях, не оспаривая того факта, что ему принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество жилого здания, в котором расположено это помещение, и доля в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, указал на условие договора об ипотеке, согласно которому им было заложено только нежилое помещение, но не доли в праве собственности на общее имущество здания и на земельный участок. Если же указанные доли в праве собственности должны были быть им заложены вместе с ипотекой нежилого помещения, то поскольку это не сделано, договор об ипотеке помещения является ничтожным.

Суд полностью удовлетворил исковые требования залогодержателя.

1. Какие мотивы могли быть положены в основу решения суда?
2. Чем конкретно руководствовался суд, принимая данное решение?

Задание 2.

ИП Иванов И.И. обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Банк National» о признании недействительным договора о залоге нежилого помещения. Решением арбитражного суда исковое требование удовлетворено. Договор о залоге признан ничтожной сделкой, поскольку в нем отсутствуют сведения об одновременной ипотеке помещения и земельного участка, на котором находится данное помещение, что противоречит п. 3 ст. 340 ГК РФ и ст. 69 ФЗ «Об ипотеке». Апелляционной инстанцией решение оставлено без изменений. Федеральный арбитражный суд округа (кассационная инстанция) решение первой и постановление апелляционной инстанции оставил без изменений. В надзорной жалобе предлагалось названные судебные акты отменить, в удовлетворении искового требования отказать. Президиум ВАС РФ протест удовлетворил.

1. Может ли считаться не соответствующим законодательству договор ипотеки, если залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка?
2. Чем обосновано решение Президиума ВАС РФ?

Практическая работа № 4.
Ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития (6 часа).

Цель: заставить обучающихся задуматься над существующей проблемой в ипотечном кредитовании и предложить пути их решения.

План:

1. Анализ мировых рынков ипотечного жилищного кредитования;
2. Ипотечное жилищное кредитование в России;
3. Ипотечное кредитование на примере банков РФ;
4. Система рефинансирования ипотечных кредитов.

Задание 1. При рассмотрении вопроса № 2 необходимо обсудить следующие вопросы:

1. Достоинства и недостатки существующих в настоящее время ипотечных программ в Воронежской области;
2. Действующие ставки (проценты) по займам;
3. Какие существуют программы ипотечного кредитования в Воронежской области;
4. Есть ли целесообразность и эффективность данных программ?

Задание 2. Составить договор об ипотеке (объект ипотеки обучающийся выбирает самостоятельно).

Практическая работа № 5.
Анализ судебной практики по спорам, связанным со сделками с недвижимостью(6 часа).

*Цель:*развить навыки составления правовых документов, научиться применять полученные знания в моделируемой проблемной ситуации.

План:

1. Рассмотрение судами споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Порядок разрешения споров, связанных с арендой, ипотекой, куплей продажей недвижимого имущества;
3. Судебная практика по спорам, связанным с договорами строительного подряда и с привлечением средств граждан при строительстве многоквартирных домов;
4. Защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов;

5. Проблемы, возникающие при рассмотрении в судах общей юрисдикции и арбитражных судах споров, связанных со сделками с недвижимостью.

Задание. Необходимо составить исковое заявление в суд о признании права собственности на недвижимое имущество.

Практическая работа № 6. Правовое регулирование долевого участия в строительстве (создании) объектов недвижимости (6 часа).

Цель: исследовать договор участия в долевом строительстве, его существенные условия и порядок заключения.

План:

1. Общие положения о долевом участии в строительстве;
2. Правовая природа и анализ договора долевого участия в строительстве;
3. Правовые проблемы регулирования долевого участия в строительстве и возможные пути их решения.

Задание. Необходимо составить договор долевого участия в строительстве жилого многоквартирного дома (объект недвижимости обучающийся выбирает самостоятельно).

Примерные темы рефератов по курсу «Исследование рынка и операции с недвижимостью» для обучающихся заочной формы обучения.

1. Сущность и структура рынка недвижимости в России.
2. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
3. Спрос и предложение на рынке недвижимости, особенности их формирования и проявления.
4. Субъекты рынка недвижимости, их характеристика.
5. Посредническая деятельность на рынке недвижимости: функции, сфера деятельности.
6. Особенности недвижимости как товара.
7. Виды операций с недвижимостью.
8. Сущность и методы оценки эффективности операций с недвижимостью.
9. Статистика операций с недвижимостью в г. Воронеж
10. Перспективы развития рынка недвижимости в г. Воронеж
11. Понятие и формы сделок с недвижимым имуществом.
12. Порядок заключения сделок на продажу объектов незавершенного строительства.

13. Особенности оформления сделок с имущественными комплексами.
14. Аренда недвижимости и формы реализации прав арендодателя и арендатора.
15. Аренда объектов недвижимости. Анализ ставок арендной платы на рынке коммерческой недвижимости.
16. Рынок земельных участков. Ценовая ситуация.
17. Особенности сделок с земельными участками.
18. Особенности заключения сделок с жилой недвижимостью: договоров купли-продажи, найма, аренды, мены жилых домов, строений и помещений.
19. Особенности договоров купли-продажи, аренды, мены, передачи в доверительное управление нежилой недвижимости.
20. Правовое регулирование операций с земельными участками и объектами незавершенного строительства.
21. Особенности российского ипотечного кредитования.
22. Функции основных участников системы ипотечного кредитования.
23. Сущность ипотеки с юридической и экономической точек зрения.
24. Ипотечные схемы, применяющиеся в России
25. Сущность рынков ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг.
26. Цели государственной жилищной политики.
27. Залог недвижимости и основные этапы оформления залога.
28. Операции с недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении.
29. Ценообразование на недвижимость и основные факторы, определяющие цену объекта недвижимости.
30. Использование показателей рыночной активности и недвижимость для принятия решений о сроках совершения сделок с недвижимостью.
31. Использование современных информационных технологий для изучения и прогнозирования показателей рынка недвижимости.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ ИНТЕРНЕТ

Электронные справочно-правовые системы	КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru
	Гарант	http://www.garant.ru
	Кодекс	https://kodeks.ru
Официальные сайты органов государственной власти	Президент РФ	http://www.kremlin.ru
	Совет Федерации Федерального Собрания РФ	http://council.gov.ru
	Государственная Дума Федерального Собрания РФ	http://www.duma.gov.ru
	Правительство РФ	http://government.ru
	Министерство юстиции РФ	https://minjust.gov.ru
	Федеральная налоговая служба РФ	http://www.nalog.ru
	Центральный Банк РФ	http://www.cbr.ru
	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	https://rosreestr.gov.ru
	Федеральная служба судебных приставов	https://fssp.gov.ru
Официальные сайты органов местного самоуправления	Администрация городского округа город Воронеж	https://voronezh-city.ru
	Правительство Воронежской области	https://www.govvrn.ru
	Воронежская городская Дума	http://old.gorduma-voronezh.ru
Официальные сайты судов	Верховный суд РФ	https://www.vsrp.ru
	Федеральные арбитражные суды РФ	http://www.arbitr.ru
	Воронежский областной суд	http://oblsud.vrn.sudrf.ru
	Арбитражный суд Воронежской области	https://voronej.arbitr.ru
Некоммерческие и иные	Российская гильдия риелторов	http://www.rgr.ru

организации – участники рынка недвижимости	Гильдия Риэлторов Черноземья	https://grvrn.ru/
	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	http://sroroo.ru
	Порталы для специалистов в области оценки	http://www.ocenchik.ru https://www.vocenke.ru
	Союз Строителей Воронежской области	https://www.soyuzstroy.ru
Журналы	Российский юридический журнал	http://www.ruzh.org
	Юрисконсульт в строительстве	https://panor.ru/magazines/yuriskonsult-v-stroitelstve.html
	Семейное и жилищное право	http://lawinfo.ru/catalog/magazines/semeynoe-i-zhilischnoe-pravo
	Государство и право	http://gospravo-journal.ru
	Закон	https://igzakon.ru/list?year=2020&type=55

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020)
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1 - 453) (ред. от 12.05.2020)
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (статьи 454 - 1109) (ред. от 28.04.2020)
6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020)
7. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019)
8. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020)
9. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 31.07.2020)
10. Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
11. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 13.07.2020)
12. Унтерберг, Е. С. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости: Практическое пособие / Унтерберг Е. С. - Москва: Московская финансово-промышленная академия, 2012. - 176 с. - ISBN 978-5-4257-0075-9. URL: <http://www.iprbookshop.ru/5014>
13. Чешев, А. С. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Текст]: учебное пособие: допущено учебно-методическим объединением. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2015 (Ростов-на-Дону: ЗАО «Книга», 2014). - 429 с. - (Высшее образование). - Библиогр.: с. 422-424. - ISBN 978-5-222-24085-4: 639-00
14. Стрекозова Л.В. Основы гражданского, земельного и жилищного законодательства [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Стрекозова Л.В.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 202 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/57288.html>.— ЭБС «IPRbooks»

15. Слезко, В. В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости: Учебно-практический комплекс / Слезко В. В. - Москва: Евразийский открытый институт, 2013. - 158 с. - ISBN 978-5-374-00606-3. URL: <http://www.iprbookshop.ru/14650>
16. Законодательное и нормативно-техническое регулирование в строительстве: Курс лекций / сост. Д. А. Казаков. - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2012. - 170 с. - ISBN 978-5-89040-413-8. URL: <http://www.iprbookshop.ru/22655.html>

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
КУРС «ОСНОВЫ ГРАЖДАНСКОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО И ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА»	4
Практическая работа № 1.	4
Конституционные основы регулирования собственности и гражданское законодательство о недвижимости	
Практическая работа № 2.	4
Особенности правового регулирования сделок с жилыми помещениями	
Практическая работа № 3.	6
Государственные органы учета, регистрации и контроля недвижимости	
Практическая работа № 4.	6
Понятие риэлтерской деятельности	
Практическая работа № 5.	8
Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом	
Примерные темы рефератов по курсу «Правовые основы управления недвижимостью. стандарты и лицензирование» для обучающихся заочной формы обучения.	9
КУРС «ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ. СТАНДАРТЫ И ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ»	10
Практическая работа № 1.	10
Процесс управления недвижимостью	
Практическая работа № 2.	10
Государственное регулирование процесса управления недвижимостью	
Практическая работа № 3.	11
Операции с недвижимостью в коммерческой сфере	
Практическая работа № 4.	12
Стандартизация и лицензирование (саморегулирование) в области строительной деятельности	
Примерные темы рефератов по курсу «Основы риэлтерской деятельности» для обучающихся заочной формы обучения.	12
КУРС «ОСНОВЫ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»	14
Практическая работа № 1.	14
Понятие и сущность риэлтерской деятельности	
Практическая работа № 2.	15
Характеристика рынка риэлтерских услуг в РФ	
Практическая работа № 4.	15
Государственный учет недвижимого имущества	

Практическая работа № 5. Особенности сделок с недвижимостью	16
Практическая работа № 6. Способы приобретения жилья	18
Примерные темы рефератов по курсу «Основы риэлтерской деятельности» для обучающихся заочной формы обучения.	18
КУРС «ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА И ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ»	19
Практическая работа № 1. Рынок недвижимости и его особенности	20
Практическая работа № 2. Регистрация первичного возникновения прав на объекты недвижимости	20
Практическая работа № 3. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости)	23
Практическая работа № 4. Ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития	23
Практическая работа № 5. Анализ судебной практики по спорам, связанным со сделками с недвижимостью	25
Практическая работа № 6. Правовое регулирование долевого участия в строительстве (создании) объектов недвижимости	26
Примерные темы рефератов по курсу «Исследование рынка и операции с недвижимостью» для обучающихся заочной формы обучения	26
ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ ИНТЕРНЕТ	28
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	30

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Методические указания
к выполнению практических работ
для обучающихся всех форм обучения
по направлению 08.03.01 «Строительство»
профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»

Составители:
Чеснокова Елена Александровна,
Косовцева Илона Андреевна

Отпечатано в авторской редакции

Подписано к изданию ????.2020.
Объем данных ?? Кб

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»
394026 Воронеж, Московский проспект, 14