

НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Кафедра сервиса недвижимости

ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

***Методические указания по проведению
практических занятий***

Новосибирск 2015

УДК 332.6 (07)

ББК 65.22, я 7

О - 609

Кафедра Сервиса недвижимости

Составитель: ст.преподаватель Н.В.Онищенко

Рецензент: д.с-х.н., проф. Н.Н.Шипилин

Операции с недвижимостью: методические указания по проведению практических занятий / Новосибирский государственный аграрный университет; сост. Н.В.Онищенко. - Новосибирск, 2015.- 32 с.

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

Утверждены и рекомендованы к изданию методической комиссией факультета ГМУ 3 марта 2015 года, протокол №6.

Введение

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

Целью практических занятий является закрепление у студентов знаний, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной работы, а также формирование у них навыков изучения специальной литературы, статистических справочников и самостоятельной оценки полученной информации.

По каждой теме программы курса даются вопросы к практическим занятиям, темы рефератов, литература. Программой курса предусмотрено проведение 17 практических занятий.

Участие студента в практических занятиях является общеобязательной частью учебного процесса по курсу «Операции с недвижимостью». Студент приобретает и отрабатывает навыки самостоятельной творческой работы. Работа на практических занятиях является формой проверки умения самостоятельно изучать отдельные вопросы, а также готовить письменные рефераты по ним. Студент может воспользоваться дополнительной литературой: архивными материалами, статистическими справочниками.

Рефераты по теме семинара даются преподавателем на предварительной консультации. Рефераты, выполненные на высоком уровне, могут быть представлены на конкурсе студенческих работ или студенты могут выступить с ними на студенческой конференции, по материалам опубликовать научную статью.

Практические занятия проводятся в различных формах: семинары, дискуссии, кейс-задания, разработка проектов, ролевая игра.

Семинар – один из основных видов учебных практических занятий, состоящий в обсуждении студентами предложенной заранее темы, а также сообщений, докладов, рефератов, выполненных ими по результатам учебных исследований.

Ценность семинара как формы обучения состоит в следующем:

- имеется возможность не просто слушать, но и говорить, что способствует усвоению материала: подготовленное выступление, высказанное дополнение или вывод «включают» дополнительные механизмы памяти;
- происходит углубление знаний за счет того, что вопросы рассматриваются на более высоком, методологическом уровне или через проблемную постановку.
- развивается логическое мышление, способность анализировать, сопоставлять, делать выводы;
- для данной дисциплины, где чрезвычайно важно рассмотрение и применение расчетных данных и формул, решение задач, семинарские занятия играют важную роль;

- на семинаре студенты учатся выступать, дискуссировать, обсуждать, аргументировать, убеждать.

- имея возможность на семинаре говорить, студенты учатся оперировать необходимой при будущей работе терминологией.

Чтобы наиболее полно и рационально использовать все возможности семинара как вида занятия, для подготовки к нему необходимо:

- Внимательно прочитайте конспект лекций по данной тематике;
- Ознакомьтесь с соответствующим разделом учебника;
- Проработайте дополнительную литературу и источники;
- Выполните задания и ответьте на вопросы по самопроверке.

Тематическое содержание практических занятий

Тема: Введение. Недвижимость.

Семинарское занятие 1.

План:

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

Тема: Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости.

Семинарское занятие 2.

Контрольные вопросы и задания:

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

Семинарское занятие 3.

На семинаре в виде дискуссии обсуждаются следующие темы:

Список тем:

1. Различные подходы к понятию «сервис», «сервисная деятельность».
2. Сервис как форма человеческой деятельности.

3. Сервисная деятельность как способ удовлетворения потребностей.
4. Потребности современного человека и возможности сервиса.
5. Антиобщественные потребности.

Семинарское занятие 4.

Вопросы для обсуждения:

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

Тема: Рынок недвижимости.

Семинарское занятие 5.

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

Тема: Правовое обеспечение операций с недвижимостью

Семинарское занятие 6.

1. Общая характеристика вещных прав на недвижимое имущество.
2. Понятие права собственности и его формы: публичная и частная.
3. Виды публичной собственности: государственная и муниципальная.
4. Особенности сделок с недвижимостью.
5. Понятие сделки и их виды: купля-продажа, мена, дарение, аренда, залог (ипотека), рентные договоры, наследование.

Семинарское занятие 7.

1. Уровень жизни основной части граждан в середине XX века.
2. Сервисная деятельность в обществе постиндустриального типа.
3. Новые услуги в XXI веке.
4. Развитие сервисной деятельности на Руси.
5. Противоречия сервисной деятельности.

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

Тема: Договора по оформлению недвижимости в собственность

Семинарское занятие 8.

1. Договор купли-продажи; договор мены недвижимости;
2. договор дарения; договор определения или выделения долей;
3. договор ренты и пожизненного содержания;
4. договор прекращения или изменения обстоятельств по ранее заключенным договорам;
5. договора временного пользования жилыми помещениями;
6. договора безвозмездного пользования жилыми помещениями.

Семинарское занятие 9.

1. Документы, используемые в обороте недвижимости: договора, сопровождающие оформление сделок;

2. доверенность;
3. завещание;
4. свидетельство;
5. права устанавливающие документы;
6. протоколы,
7. уставы,
8. одобрения,
9. справки.

Семинарское занятие 10.

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

Тема: Правовое регулирование приватизации недвижимого имущества

Семинарское занятие 11.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и способы приватизации, история развития приватизационного законодательства.
2. Объекты приватизации.
3. Приватизация предприятий, жилых помещений.
4. Основания и порядок деприватизации отдельных объектов недвижимости.

Семинарское занятие 12.

На практическом занятии выполняются кейс-задания.

Рассмотреть и смоделировать разные ситуации:

Поведение потребителей услуг разных типов в контактной зоне.

Поведение работника предприятия сервиса в конфликтных ситуациях.

Пути выхода из конфликта.

Тема: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Семинарское занятие 13.

Подготовка докладов по темам:

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

Семинарское занятие 14.

Вопросы для обсуждения:

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

Тема: Налогообложение недвижимого имущества

Семинарское занятие 15.

Вопросы для обсуждения.

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

Семинарское занятие 16.

Задачи

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

Семинарское занятие 17.

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

Примерные темы рефератов по дисциплине

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

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

Примерный перечень вопросов к зачету

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

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

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

РАЗДЕЛ 3. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

3.1. Учебно-методическое обеспечение

Список основной литературы

1. Бачурин Д. Операции с недвижимостью. Как правильно купить, продать, сдать в аренду / Дмитрий Бачурин - М. : СПб.: АСТ, 2011. - 58 с.

Список дополнительной литературы

1. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с.
2. Боголюбов С. А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - Питер Пресс, 2009 г.
3. Голубева Н. В. Плата за землю. Комментарий к положениям Земельного и Налогового кодексов Российской Федерации. «Деловой двор». 2009 г.
4. Мельников Н. Сделки с объектами незавершенного строительства. Хозяйство и право. 2010 г. № 4. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса: Учебник. – М. ТК Велби, Изд – во Проспект, 2003.
5. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России.- М.: Финансы и статистика, 2003.-с.6-40.
6. Горемыкин В. А. Рынок недвижимости. - М.:МЭГУ,1994.
7. Горемыкин В. А. Российский земельный рынок. - М.: Инфра - М, 1996.
8. Горемыкин В. А. Бугулов Э. Р. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование в схемах.- М.: Филинь,1998.
9. Есипов В. Е. Теория и методы оценки недвижимости. - СПб.: - 1998.с.155.
10. Калачева С. Л. Операции с недвижимостью.-М.:Приор,2005.

11. Коупленд Т., Колер Т., Мурин Д. Стоимость компаний: оценка и управление. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 490 с.
12. Красноглазов Б. М. Недвижимость: оценка, аренда, купля-продажа. М.: Акционерное торгово-промышленное общество «Русская инициатива», 1992.
13. Купчин А. Н., Новиков Б. Д. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития. М., 1995.
1. Тархов В. А., Рыбаков В. А. Собственность и право собственности. М., Юрист. 2002.

3.2. Информационное обеспечение

Иллюстративные материалы: диапозитивы, чертежи, схемы, слайды. AutoCAD, ArchiCAD, Artlantis, Windows.

базы данных, информационно-справочные и поисковые системы - «Стройконсультант»

3.3. Перечень наглядных пособий и оборудования

На факультете имеется специально оборудованный для проведения занятий с помощью мультимедийных технологий кабинет, в котором могут проводиться лекции-презентации, семинары-тренинги.

Онищенко Н.В.

ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Методические указания по проведению практических занятий

Компьютерная верстка Н.В.Онищенко

Подписано в печать

Формат 60x84 1/16

Объем 2 уч.-изд.л.

Новосибирский государственный аграрный университет

630039, Новосибирск, ул.Добролюбова, 160