

ФГБОУ ВО Новосибирский ГАУ
Кафедра Сервиса недвижимости

Рег. № СН. 03-48

« 25 » 05 2017 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Декан факультета государственного
и муниципального управления

Ковалёва О.С.



ФГОС 2015 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ
(МОДУЛЯ)**

Б1.В.ОД.24 Операции с недвижимостью

43.03.01 Сервис

Код и наименование направления подготовки

профиль: **Сервис недвижимости**

основной вид деятельности: **сервисная**

дополнительный вид деятельности:

(профиль и виды деятельности)

Курс: 4

Семестр: 7

Факультет Государственного и му-
ниципального управления

Очная

Объем дисциплины (модуля)

Вид занятий	Объем занятий [зачетных ед./ часов]	Семестр
Общая трудоемкость по учебному плану	3 /108	7
В том числе:		
Контактная работа	48	7
Лекции	16	7
Практические (семинарские) занятия	32	7
Самостоятельная работа, всего	60	7
В том числе:		
Контрольная работа / реферат	Р	7
Форма контроля		
Экзамен (зачет)	Зачет	7

Новосибирск 2017

Рабочая программа составлена на основании требований Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования к содержанию и уровню подготовки выпускников по направлению подготовки 43.03.01 Сервис, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации № 1169 от 20.10.2015 г.

Программу разработали:

д.с-х.н., профессор

 Н.Н. Шипилин

Ст.преподаватель

кафедры сервиса недвижимости

 Н.В.Онищенко

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- основы функционирования рынков недвижимости, основные виды операций с недвижимостью;
- существенные характеристики недвижимости как объекта сделок, особенности заключения сделок с недвижимостью;
- методы оценки недвижимости и определение цены;
- основные виды сделок и оформление их на рынке недвижимости;
- доходность (затраты) от операций с недвижимостью и их оптимизацию.

уметь:

- оценить правильность решений, связанных со сделками с недвижимостью, с учетом правового регулирования данных правоотношений;
- описывать объект недвижимости;
- эффективно применять фундаментальные подходы (доходный, сравнительный и затратный) при оценке стоимости имущества;
- составлять правильно сделки с недвижимостью.

владеть:

- специальной экономической терминологией и лексикой специальности;
- основами правовых знаний в сфере недвижимости;
- конкретными методами оценки, анализа, инспектирования и прогнозирования развития недвижимости;
- навыками осуществления государственной регистрации прав на конкретные объекты недвижимости.

1.2 Планируемые результаты освоения образовательной программы

Дисциплина «Операции с недвижимостью» в соответствии с требованиями ФГОС ВО направлена на формирование следующих профессиональных (ПК) компетенций:

1. Готовностью к проведению экспертизы и (или) диагностики объектов сервиса **ПК-10**.

Таблица 1. Связь результатов обучения с приобретаемыми компетенциями

№ п/п	Осваиваемые знания, умения, навыки	Формируемые компетенции (ОК, ОПК, ПК)
1	Знать:	
1.1	основы функционирования рынков недвижимости, основные виды операций с недвижимостью;	ПК-10
1.2	сущностные характеристики недвижимости как объекта сделок, особенности заключения сделок с недвижимостью;	
1.3	методы оценки недвижимости и определение цены;	
1.4	основные виды сделок и оформление их на рынке недвижимости;	
1.5	доходность (затраты) от операций с недвижимостью и их оптимизацию.	
2	Уметь:	
2.1	оценить правильность решений, связанных со сделками с недвижимостью, с учетом правового регулирования данных правоотношений;	ПК-10
2.2	описывать объект недвижимости;	
2.3	эффективно применять фундаментальные подходы (доходный, сравнительный и затратный) при оценке стоимости имущества;	
2.4	составлять правильно сделки с недвижимостью.	
3	Владеть:	
3.1	специальной экономической терминологией и лексикой специальности;	ПК-10
3.2	основами правовых знаний в сфере недвижимости;	
3.3	конкретными методами оценки, анализа, инспектирования и прогнозирования развития недвижимости;	
3.4	навыками осуществления государственной регистрации прав на конкретные объекты недвижимости.	

2. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина Б1.В.ОД.24 Операции с недвижимостью относится к дисциплинам вариативной части.

Данная дисциплина опирается на курсы дисциплин: «Введение в специальность», «Сервисная деятельность» и является основой для последующего изучения дисциплин: «Бизнес-планирование в управлении недвижимостью», «Организация и планирование деятельности предприятий сервиса».

3. Содержание дисциплины (модуля)

Распределение часов по темам и видам занятий представляется в таблице 2:

Таблица 2. Очная форма

№ п/ п	Наименование разделов и тем	Количество часов				Формируемые компетенции (ОК,ОПК,ПК)
		Лекции (Л)	Вид занятия (ЛР,ПЗ)	Самостоя- тельная рабо- та (СР)	Всего по теме	
	Семестр №7					
1	Введение. Недвижи- мость.	2	2	6	10	ПК -10
2	Понятие недвижимо- сти. Классификация объектов недвижимо- сти.	2	6	6	14	ПК-10
3	Рынок недвижимости.	2	2	6	10	ПК-10
4	Правовое обеспече- ние операций с не- движимостью	2	4	4	10	ПК-10
5	Договоры по оформ- лению недвижимости в собственность	2	6	6	14	ПК-10
6	Правовое регулиро- вание приватизации недвижимого имуще- ства	2	4	6	12	ПК-10
7	Государственная ре- гистрация прав на не- движимое имущество	2	4	5	11	ПК-10
8	Налогообложение не- движимого имуще- ства	2	4	3	9	ПК-10
	Реферат			9	9	
	Подготовка к зачету			9	9	
	Итого	16	32	60	108	-

Учебная деятельность состоит из лекций, практических занятий, само-
стоятельной работы, реферата.

3.1. Содержание отдельных тем

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

Тема 2. Понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо. Недвижимость как товар. Недвижимость как источник дохода. Жизненный цикл недвижимости. Характеристики и классификация объектов недвижимости. Характеристика и классификация жилой и коммерческой недвижимости. Факторы динамики потребительной стоимости объектов недвижимости.

Тема 3. Рынок недвижимости. Основные элементы рынка недвижимости. Система рынка недвижимости как сфер инвестиций. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости. Виды рынков недвижимости.

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

Тема 5. Договоры по оформлению недвижимости в собственность. Договор купли-продажи; договор мены недвижимости; договор дарения; договор определения или выделения долей; договор ренты и пожизненного содержания; договор прекращения или изменения обстоятельств по ранее заключенным договорам; договора временного пользования жилыми помещениями; договора безвозмездного пользования жилыми помещениями.

Документы, используемые в обороте недвижимости: договора, сопровождающие оформление сделок; доверенность; завещание; свидетельство; права устанавливающие документы; протоколы, уставы, одобрения, справки.

Тема 6. Правовое регулирование приватизации недвижимого имущества. Понятие и способы приватизации, история развития приватизационного законодательства. Объекты приватизации. Приватизация предприятий, жилых помещений. Основания и порядок деприватизации отдельных объектов недвижимости.

Тема 7. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Экспертиза объектов недвижимого имущества. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объекты, подлежащие обязательной государственной регистрации. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью (ипотека, рента, пожизненное содержание). Документы, удостоверяющие права на недвижимое имущество. Государственный кадастр недвижимости: понятие, содержание, порядок ведения.

Тема 8. Налогообложение недвижимого имущества. Недвижимое имущество, подлежащее налогообложению. Общая характеристика и форма платы за недвижимое имущество. Бремя содержания собственника. Налоговые льготы (основания, категории плательщиков). Налог на имущество физических лиц. Налоговые вычеты для граждан.

4. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

4.1. Список основной литературы

1. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е.А. Савельева. — М.: Вузовский учебник: ИНФРА М, 2017. — 336 с. (ЭБС «Инфра-М»)

4.2. Список дополнительной литературы

1. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью: практикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. (ЭБС «Инфра-М»)



4.3. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Таблица 3. Перечень информационных ресурсов

№ п/п	Наименование	Адрес
1.	Портал «Appraiser.Ru. Вестник оценщика»	http://www.appraiser.ru/
2.	Федеральный образовательный портал "Экономика. Социология. Менеджмент"	http://ecsocman.hse.ru/
3.	Электронно-библиотечная система (ЭБС) ООО «Издательский Дом ИНФРА-М» (доступ через интернет-репозиторий образовательных ресурсов ВЗФЭИ)	http://repository.vzfei.ru Доступ по логину и паролю
4.	Российский общеобразовательный портал	http://school.edu.ru/
5.	Федеральная служба государственной статистики	http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/

4.4. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модулю) и самостоятельной работы

1. Операции с недвижимостью: методические указания по проведению практических занятий / Новосиб. гос. аграр. ун-т., ф-т ГМУ; сост.: Н.В.Онищенко. – Новосибирск, 2015. – 32 с.

2. Операции с недвижимостью: методические рекомендации по организации самостоятельной работы / Новосиб. гос. аграр. ун-т., ф-т ГМУ; сост.: Н.В.Онищенко – Новосибирск, 2017. – 32 с.

3. Методические рекомендации по выполнению контрольных работ и рефератов для всех форм обучения по направлениям подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное управление; 38.03.03 Управление персоналом; 43.03.01 Сервис; 38.04.04 Государственное и муниципальное управление; 38.04.03 Управление персоналом / Сост. И.Э.Толстова, О.С.Ковалёва, О.Г.Антошкина.-3-е изд.- Новосибирск: НГАУ, 2017. - 24 с.

4.5. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем, наглядных пособий

Таблица 4. Перечень лицензионного программного обеспечения

№ п/п	Наименование	Кол-во ключей	Тип лицензии или правообладатель
	MS Windows Prof 7	1	Microsoft
	MS Office 2007 Prof (Word, Excel, Access, PowerPoint)	1	Microsoft
	Браузер Mozilla FireFox	1	Mozilla Public License

Таблица 5. Перечень плакатов (по темам), карт, стендов, макетов, презентаций, фильмов и т.д.

№ п/п	Тип	Наименование	Примечание
1.	Документ	ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в РФ»	
2.	Документ	Налоговый кодекс Российской Федерации.	
3.	Документ	Конституция Российской Федерации.	
4.	Документ	Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	

5. Описание материально-технической базы

Таблица 6. Перечень используемых помещений

№ аудитории	Тип аудитории	Перечень оборудования
С-411	Учебная аудитория для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации; учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа	Доска учебная, тематические плакаты
С-311	Учебная аудитория для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации; учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа	Доска учебная, тематические плакаты
С-312	Компьютерный класс; учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа; учебная аудитория для курсового проектирования (выполнения курсовых работ); помещение для самостоятельной работы; учебная аудитория для дипломного проектирования	Видеопроектор, интерактивная доска, мультимедиа, компьютеры 15 шт., ПО MS Windows 7 Prof, MS Office 2007 Prof (Word, Excel, Access, PowerPoint), доска интерактивная, подключение к сети «Интернет», тематические плакаты

6. Используемые интерактивные формы и методы обучения по дисциплине

Таблица 7. Активные и интерактивные формы и методы обучения

№ п/п	Тема	Кол-во часов	Вид учебных занятий	Используемые ин- терактивные обра- зовательные тех- нологии	Формируемые компетенции (ОК, ОПК, ПК)
1.	Правовое обеспечение операций с недвижимостью	4	ПЗ	Круглый стол	ПК-10
2.	Договоры по оформлению недвижимости в собственность	2	ПЗ	Проект	
3.	Правовое регулирование приватизации недвижимого имущества	2	ПЗ	Деловая игра	
4.	Налогообложение недвижимого имущества	2	ПЗ	Кейс-задания	

7. Порядок аттестации студентов по дисциплине

Для аттестации студентов по дисциплине используется традиционная система оценки знаний.

Форма аттестации – зачет.

Критерии оценки знаний студентов на зачёте:

Отметка «зачтено» предполагает:

- Хорошее знание основных терминов и понятий курса;
- Последовательное изложение материала курса;
- Умение формулировать некоторые обобщения по теме вопросов;
- Достаточно полные ответы на вопросы.

Отметка «не зачтено» предполагает:

- Неудовлетворительное знание основных терминов и понятий курса;
- Отсутствие логики и последовательности в изложении материала курса;
- Неумение формулировать отдельные выводы и обобщения по теме вопросов.

8. Согласование рабочей программы

Соответствует учебному плану, утвержденному Ученым советом
ФГБОУ ВО Новосибирского ГАУ, протокол от «24» 04 2017 г. № 5

Рабочая программа обсуждена и утверждена

на заседании кафедры

протокол от «15» 05 2018 г. № 7

Заведующий кафедрой

(должность)



подпись

А.С.Денисов

ФИО

Председатель методической комиссии

(должность)



подпись

О.Г.Антошкина

ФИО

Описание материально-технической базы

Перечень используемых помещений
(на первое полугодие 2017-2018 уч.год)

№ аудитории	Тип аудитории	Перечень оборудования
С-212	Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа	Видеопроектор, доска учебная, переносной ноутбук, переносной экран, тематические плакаты
С-312	Компьютерный класс; учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа; учебная аудитория для курсового проектирования (выполнения курсовых работ); помещение для самостоятельной работы; учебная аудитория для дипломного проектирования	Видеопроектор, интерактивная доска, мультимедиа, компьютеры 15 шт., доска, интерактивная, тематические плакаты