

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ им. В.Г. ШУХОВА»**
(БГТУ им. В.Г. Шухова)



СОГЛАСОВАНО
Директор института заочного
образования
С.Е. Спесивцева

«27» сентября 2021 г.

УТВЕРЖДАЮ
Директор инженерно-строительного
института



В.А. Уваров

« 27 » 09 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины

Управление объектами недвижимости

направление подготовки:

08.03.01. Строительство

Направленность программы:

«Экспертиза и управление недвижимостью»

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

заочная

Институт: Инженерно-строительный институт


Кафедра: экспертизы и управления недвижимостью


Белгород 2021

Рабочая программа составлена на основании требований:

Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство (уровень бакалавриата), утвержденного приказом Министерством образования и науки Российской Федерации от 31 мая 2017 года № 481

учебного плана, утвержденного ученым советом БГТУ им. В.Г. Шухова.

Составитель (составители) : к.э.н., доц.  (П. Г. Абакумов)
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

асс.  (М.И. Оберемок)
(ученая степень и звание, подпись) (инициалы, фамилия)

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры
«22» сентября 2021 г. протокол № 2.

Заведующий кафедрой: к.т.н., доцент  (Наумов А.Е.)

Рабочая программа одобрена методической комиссией ИСИ

«23 » сентября 2021 г. протокол № 2.

Председатель к.т.н., доцент  (Феоктистов А.Ю.)

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Категория (группа) компетенций	Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине
<p>Обязательные профессиональные компетенции (по типам задач профессиональной деятельности)</p> <p>Экспертно-аналитический</p>	<p>ПК-1 Способен проводить оценку концепции инвестиционно-строительного проекта</p>	<p>ПК-1.3. Осуществляет выбор наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта</p>	<p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен</p> <p>знать: способы выбора наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта</p> <p>уметь: осуществлять выбор наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта</p> <p>владеть:</p> <p>навыками выбора наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта</p>

	<p>ПК-2 Способен проводить прикладные исследования в сфере инженерно-технического проектирования объектов недвижимости</p>	<p>ПК-2.2. Выбирает нормативно-техническую документацию для подготовки и реализации комплекса работ по обеспечению безопасности при эксплуатации объекта</p> <p>ПК-2.4. Составляет планы и графики проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости</p>	<p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен:</p> <p>знать: способы и методы выбора нормативно-технической документации для подготовки и реализации комплекса работ по обеспечению безопасности при эксплуатации объекта;</p> <p>уметь: выбирать нормативно-техническую документацию для подготовки и реализации комплекса работ по обеспечению безопасности при эксплуатации объекта;</p> <p>владеть: навыками выбора нормативно-технической документации для подготовки и реализации комплекса работ по обеспечению безопасности при эксплуатации объекта.</p> <p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен:</p> <p>знать: способы и методы составления планов и графики проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости;</p> <p>уметь: составлять планы и графики проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости;</p> <p>владеть: навыками составления планов и графики проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости.</p>
--	--	--	--

<p>Обязательные профессиональные компетенции (по типам задач профессиональной деятельности)</p> <p>Проектный</p>	<p>ПК-5 Способен проводить прикладные исследования в сфере инженерно-технического проектирования объектов недвижимости</p>	<p>ПК-5.6 Оценивает эффективность использования материальных ресурсов в процессе эксплуатации объектов недвижимости</p>	<p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен:</p> <p>знать: способы и методы оценки эффективности использования материальных ресурсов в процессе эксплуатации объектов недвижимости;</p> <p>уметь: оценивать эффективность использования материальных ресурсов в процессе эксплуатации объектов недвижимости;</p> <p>владеть: навыками оценки эффективности использования материальных ресурсов в процессе эксплуатации объектов недвижимости.</p>
--	--	---	---

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

1. Компетенция ПК-1. Способен проводить оценку концепции инвестиционно-строительного проекта.

2. Компетенция ПК-2. Способен проводить прикладные исследования в сфере инженерно-технического проектирования объектов недвижимости.

3. Компетенция ПК-5. Способен проводить прикладные исследования в сфере инженерно-технического проектирования объектов недвижимости

Стадии формирования компетенций определяются компетентностным планами по направлению подготовки.

Логико-временная последовательность формирования компетенций определяется учебным планом по направлению подготовки.

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зач. единиц, 144 часов.

Форма промежуточной аттестации дифференцированный экзамен.

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр №10	Семестр №10
Общая трудоемкость дисциплины, час	144		
Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:	14		
Лекции	6	2	4
Лабораторные			
Практические	6		6
Консультации	2		2
Самостоятельная работа студентов, включающая индивидуальные и групповые консультации, в том числе:	166		166
Курсовой проект	-		-
Курсовая работа	-		-
Расчетно-графическое задание	10		10
Индивидуальное домашнее задание	-		-
Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям	156		156
Экзамен, зачет	Экзамен		Экзамен

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1 Наименование тем, их содержание и объем

Курс 4 Семестр 9				
№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час		
		Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа
1. Сущность и содержание управления объектами недвижимости				
	Понятие недвижимости как объекта управления. Понятие и содержание управления объектами недвижимости.	2		
Курс 4 Семестр 10				
2. Законодательные основы регулирования управления объектами недвижимости.				
	Законодательные источники регулирования. Договоры, их заключение, расторжение и прекращение.	2	2	22
3. Управление объектом недвижимости				
	Управление как процесс. Функции управления. Принципы управления. Методы и механизмы управления.	2	2	22
4. Ипотека (залог недвижимости)				
	Понятие и источники регулирования ипотеки. Ипотека как инструмент управления.		2	22
5. Долевое участие в строительстве				
	Понятие и источники регулирования долевого участия в строительстве. Долевое участие в строительстве как инструмент управления.			22
6. Страхование недвижимости.				
	Источники регулирования страхования. Виды страхования. Страхование как инструмент управления.			22
7. Налогообложение недвижимости				
	Налогообложение недвижимости.			22
8. Оценки объектов недвижимости для целей управления				
	Оценка объектов недвижимости для целей управления			23
	ВСЕГО	4	6	155

4.2. Содержание практических (семинарских) занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	К-во часов СРС
Семестр №10				
1	Сущность и содержание управления объектами недвижимости	Понятие недвижимости как объекта управления. Понятие и содержание управления объектами недвижимости.		
2	Законодательные основы регулирования управления объектами недвижимости.	Законодательные источники регулирования. Договоры, их заключение, расторжение и прекращение.	2	22
3	Управление объектом недвижимости	Управление как процесс. Функции управления. Принципы управления. Методы и механизмы управления.	2	22
4	Ипотека (залог недвижимости)	Понятие и источники регулирования долевого участия в строительстве. Долевое участие в строительстве как инструмент управления.	2	22
5	Долевое участие в строительстве	Понятие и источники регулирования долевого участия в строительстве. Долевое участие в строительстве как инструмент управления.		22
6	Страхование недвижимости.	Источники регулирования страхования. Виды страхования. Страхование как инструмент управления.		22
7	Налогообложение недвижимости	Налогообложение недвижимости.		22
8	Оценки объектов недвижимости для целей управления	Оценка объектов недвижимости для целей управления		23
		ВСЕГО:	6	155

4.3. Содержание лабораторных занятий

Лабораторные занятия по дисциплине учебным планом не предусмотрены.

4.4. Содержание курсового проекта/работы

Курсовой проект/работа по дисциплине учебным планом не предусмотрен.

4.5. Содержание расчетно-графического задания, индивидуальных домашних заданий

Учебным планом дисциплины предусмотрено выполнение РГЗ в 8 семестре. Тематика РГЗ составлена по основным разделам курса.

Цели выполнения РГЗ:

– углубление теоретических знаний, полученных студентами за период изучения программного материала;

– закрепление знаний в области управления объектами недвижимости;

– выработка практических навыков применения полученных знаний.

Студент должен продемонстрировать:

- уровень теоретической подготовки, практические навыки, умения, приобретенные в ходе прохождения учебных и производственных практик, и навыки самостоятельного овладения знаниями;

- знание правового регулирования деятельности в строительстве;

- умение использовать знания в профессиональной деятельности;

- умение систематизировать и обобщать информацию, осваивать нормативно-правовые акты, информационно-справочные технологии в строительстве.

РГЗ состоит из следующих заданий:

1. Операции с недвижимым имуществом как объектом управления.

2. Правовая среда управления недвижимостью.

3. Основные функции и методы управления государственной и муниципальной недвижимостью.

4. Профессиональное управление недвижимостью — сервейинг

5. Организационно-экономический механизм сервейинга

6. Девелопмент — форма организации и управления развитием объектов недвижимости.

7. Методы оценки привлекательности и эффективности инвестиционного проекта для девелопмента.

8. Управление рисками девелопмента.

9. Формы и методы привлечения инвестиций в финансирование операций с объектами недвижимости.

10. Залоговое финансирование недвижимости (ипотека).

11. Обоснования инвестиционных решений на рынке недвижимости.

12. Оценка рисков реализации инвестиционного проекта.

13. Доверительное управление.

14. Управленческие решения в механизме управления объектами коммерческой недвижимости.

15. Определение физического износа и расчет ежемесячного тарифа платежей на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома (на примере дома).

16. Деятельность и цели управления жилым многоквартирным домом.

17. Товарищество собственников жилья.

18. Управляющая организация.

РГЗ выполняется студентами в соответствии с заданием, выданным руководителем. Пояснительная записка должна быть выполнена от руки, разборчивым почерком, либо оформлена в компьютерной программе на листах формата А4, иметь титульный лист, содержание, минимум три пункта, заключение, список использованных источников, приложения (при наличии).

5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

5.1. Реализация компетенции

1. Компетенция ПК-1. Способен проводить оценку концепции инвестиционно-строительного проекта.

Наименование индикатора (показателя оценивания)	Используемые средства оценивания
ПК-1.3. Осуществляет выбор наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта	Собеседование (устный опрос), решение заданий на практических занятиях, тестирование, зачет

2. Компетенция ПК-2. Способен проводить прикладные исследования в сфере инженерно-технического проектирования объектов недвижимости.

Наименование индикатора (показателя оценивания)	Используемые средства оценивания
ПК-2.2. Выбирает нормативно-техническую документацию для подготовки и реализации комплекса работ по обеспечению безопасности при эксплуатации объекта	Собеседование (устный опрос), решение заданий на практических занятиях, тестирование, зачет
ПК-2.4. Составляет планы и графики проведения работ по технической эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости	Собеседование (устный опрос), решение заданий на практических занятиях, тестирование, зачет

3. Компетенция ПК-5. Способен проводить прикладные исследования в сфере инженерно-технического проектирования объектов недвижимости

Наименование индикатора (показателя оценивания)	Используемые средства оценивания
ПК-5.6 Оценивает эффективность использования материальных ресурсов в процессе эксплуатации объектов недвижимости	Собеседование (устный опрос), решение заданий на практических занятиях, тестирование, зачет

5.2. Типовые контрольные задания для промежуточной аттестации

5.2.1. Перечень контрольных вопросов (типовых заданий) для зачета

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
Семестр № 8		
1	Сущность и содержание управления объектами недвижимости	Понятие недвижимости как объекта управления. Понятие и содержание управления объектами недвижимости.
2	Законодательные основы регулирования управления объектами недвижимости.	Законодательные источники регулирования. Договоры, их заключение, расторжение и прекращение.
3	Управление объектом недвижимости	Управление как процесс. Функции управления. Принципы управления. Методы и механизмы управления.
4	Ипотека (залог недвижимости)	Понятие и источники регулирования долевого участия в строительстве. Долевое участие в строительстве как инструмент управления.
5	Долевое участие в строительстве	Понятие и источники регулирования долевого участия в строительстве. Долевое участие в строительстве как инструмент управления.
6	Страхование недвижимости.	Источники регулирования страхования. Виды страхования. Страхование как инструмент управления.
7	Налогообложение недвижимости	Налогообложение недвижимости.
8	Оценки объектов недвижимости для целей управления	Оценка объектов недвижимости для целей управления

5.2.2. Перечень контрольных материалов для защиты курсового проекта/курсовой работы

Не предусмотрено учебным планом

5.3. Типовые контрольные задания (материалы) для текущего контроля в семестре

Практические (семинарские) занятия.

На практических занятиях в форме собеседования определяется остаточный уровень знаний студентов и предлагается ответить на практические и тестовые задания.

Типовые вопросы для проведения собеседования (устного опроса) на практических занятиях.

1. Дайте определение понятия "объект капитального строительства".
2. Дайте определение понятия "здание".
3. Что такое модернизация здания?
4. Из чего состоит законодательство о градостроительной деятельности в Российской Федерации?
5. Как зарегистрировать доверительное управление недвижимостью?
6. Как передать недвижимость в оперативное управление?
7. Как зарегистрировать право оперативного управления на недвижимость?
8. Как распоряжаться недвижимостью, закрепленной на праве оперативного управления?
9. Можно ли признать квартиру жилым домом?
10. Как составить договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества)?
11. Как присваивается адрес объекту недвижимости?
12. Как изменить наименование здания (сооружения) и внести изменения в ЕГРН?
13. Что такое обременение недвижимого имущества?
14. Как обращается взыскание на имущество должника в рамках исполнительного производства?
15. Как проводится государственная кадастровая оценка недвижимости?
16. Как зарегистрировать ипотеку по договору?
17. Как составить договор уступки требования по договору купли-продажи?
18. Как передать государственное или муниципальное имущество по договору безвозмездного пользования?
19. Как установить рекламную конструкцию?
20. Кто несет расходы по содержанию государственного или муниципального имущества в оперативном управлении?
21. Как зарегистрировать частный сервитут?

22. Как сдать в аренду имущество (в том числе недвижимое), находящееся в государственной или муниципальной собственности и оперативном управлении?
23. Как прекращается право оперативного управления?
24. Как организации уплатить госпошину за регистрацию прав (договоров) на недвижимость?
25. Что такое ТСН и чем оно отличается от ТСЖ?
26. Как размещается реклама на жилом доме?
27. Как выделить доли в жилом доме в натуре?
28. Как оспорить (уменьшить) кадастровую стоимость квартиры или земельного участка?
29. Как принять наследство?
30. Какие есть способы управления многоквартирным домом?
31. Можно ли совершать сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним?
32. Может ли бюджетное учреждение сдавать в аренду нежилые помещения?
33. Правомерен ли отказ регистрирующего органа в осуществлении регистрационных действий с недвижимостью, если ранее в рамках уголовного дела был наложен арест на имущество постановлением суда с указанием срока, но не был отменен иным постановлением суда?
34. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
35. Требования к сделкам с недвижимостью, признание договора купли-продажи недвижимости недействительным.
36. Является ли подписание акта приема-передачи (форма ОС-1) основанием прекращения права хозяйственного ведения на недвижимость?

Типовые задания для работы на практических занятиях.

1. Возможно ли отказать организации в продлении срока предоставления земельного участка в аренду для строительства на том основании, что она не получила разрешения на строительство? (Привести обоснование)
2. Обязана ли организация - собственник объекта недвижимости (земельный участок находится в собственности этой же организации) получать разрешение на его снос?
3. Организация имеет в собственности земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства. Предполагается возводить на каждом из таких участков жилые дома (не выше трех этажей), планировка которых позволяет использовать их для проживания двух-трех семей. Правильно ли мы полагаем, что такие дома признаются ИЖС и не требуют разработки проектной документации?
4. Организация представила в уполномоченный орган все документы, необходимые для выдачи разрешения на строительство. Однако в выдаче раз-

решения было отказано. Основанием для отказа послужило фактическое осуществление организацией строительства объекта без разрешения. Правомерны ли действия уполномоченного органа?

5. Организация обратилась к администрации муниципального образования с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства объекта недвижимости. Администрация муниципального образования согласовала с организацией расположение и характеристики объекта строительства, заключила договор аренды земельного участка и выдала разрешение на строительство. Однако вступившим в силу судебным решением по итогам рассмотрения гражданского дела, в котором ответчиком выступала администрация муниципального образования, ее решение о предоставлении земельного участка в аренду организации под строительство было признано недействительным. Причиной послужило несоблюдение процедуры предоставления участка администрацией. Правомерно ли требование организации о взыскании с администрации убытков, причиненных признанием решения администрации незаконным?

6. В соответствии с Положением о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2009 N 427, ФГУ "Главгосэкспертиза России" проводит проверку достоверности определения сметной стоимости только объектов строительства и реконструкции. На объекты, в отношении которых осуществляется капитальный ремонт, действие данного Постановления не распространяется. В связи с отсутствием заключений ФГУ "Главгосэкспертиза России" в отношении сметной части объектов капитального ремонта не представляется возможным утверждение проектной документации в Федеральном дорожном агентстве, что, в свою очередь, приведет к срыву программы дорожных работ по капитальному ремонту в 2011 г. Кроме того, до настоящего времени в Федеральный реестр сметных нормативов не включен Сборник N 25 "Магистральные и промысловые трубопроводы". Это не позволяет завершить выпуск сметной части проектной документации объектов строительства и реконструкции автомобильных дорог, в которых предусмотрено переустройство мест их пересечения с магистральными нефтепроводами (раздел по "защите" нефтепроводов). Таким образом, нет возможности фактически готовую в технической части проектную документацию передать на государственную экспертизу. С целью урегулирования вопросов реализации программы дорожных работ по капитальному ремонту в 2011 г. и обеспечения выполнения мероприятий Федеральной целевой программы по строительству и реконструкции федеральных автомобильных дорог предлагаю рассмотреть вопрос о включении в Постановление Правительства Российской Федерации от 18.05.2009 N 427 объектов капитального ремонта либо определении организации, уполномоченной на проведение соответствующей экспертизы.

7. Организация является арендатором земельного участка из земель в му-

ниципальной собственности, предоставленного для строительства объекта капитального строительства. Вправе ли она требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права проезда через его земельный участок?

8. Между муниципальным органом и организацией (инвестором) заключен инвестиционный договор на снос и строительство объекта недвижимости. В соответствии с договором муниципальный орган принял на себя обязательство предоставить организации в аренду земельный участок, на котором располагался старый объект недвижимости, для осуществления работ по его сносу и строительству нового объекта недвижимости на его месте. В местной газете опубликована информация о принятии муниципальным органом постановления об утверждении проекта границ и согласовании землеустроительной документации на соответствующий земельный участок. Муниципальным органом также утвержден акт выбора земельного участка и согласовано место размещения (организацией) инвестором объекта недвижимости. Указанная информация была также опубликована в местной газете. В дальнейшем административный орган передал организации указанный земельный участок в аренду. По результатам проведенной антимонопольным органом проверки организация и муниципальный орган привлечены к ответственности за осуществление согласованных действий, направленных на предоставление организации земельного участка в аренду без соблюдения публичных процедур, предусмотренных земельным и градостроительным законодательством. Организация считает, что спорный договор является договором о намерениях, в котором зафиксированы обоюдные желания сторон сотрудничать на договорной основе. Правомерно ли в представленном случае решение антимонопольного органа?

9. Муниципальное унитарное предприятие (далее - предприятие, застройщик) на основании долгосрочных договоров аренды, заключенных с городской администрацией (далее - администрация), является арендатором земельных участков. В администрацию предприятием представлен проект договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости, согласно которому застройщик обязуется построить (создать) объекты недвижимости на земельном участке, принадлежащем ему на праве аренды, и после получения разрешений на ввод их в эксплуатацию передать объекты долевого строительства организации (участнику долевого строительства). Впоследствии предприятие и организация заключили одобренный администрацией договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости на данных земельных участках. Антимонопольный орган считает противоправным бездействие администрации, выразившееся в согласовании проекта договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости между предприятием и организацией без проведения отбора участников долевого строительства посредством публичных процедур, что привело к недопущению, ограничению, устранению конкуренции в части получения хозяйствующими субъектами прав на ликвидные земельные участки. Правомерны ли в представлен-

ном случае действия администрации?

10. Организация (ООО) зарегистрирована по месту нахождения здания, принадлежащего ей на праве собственности. Принято решение о сносе здания и строительстве на его месте нового бизнес-центра. На период строительства объекта организация переезжает в арендованный офис. Нужно ли в рассматриваемой ситуации вносить изменения в учредительные документы организации (утверждены учредителями юридического лица)? Если да, то какие последствия (налоговые или административные) могут наступить, если адрес (местонахождение) не изменится?

11. Общество с ограниченной ответственностью планирует строительство офисного здания и заключило договор со специализированной организацией на подготовку проектной документации. Согласно ч. 1 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ (далее - Кодекс) проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей Кодекса. Также данной статьей Кодекса предусмотрено взимание платы за проведение экспертизы. Какой код бюджетной классификации Российской Федерации следует указать в платежном поручении на внесение обществом в доход соответствующего бюджета вышеуказанной платы?

12. Орган исполнительной власти субъекта РФ (далее - исполнительный орган) и организация заключили инвестиционный договор (далее - договор) на реализацию инвестиционного проекта, в соответствии с которым организация должна была провести реставрацию и реконструкцию нежилого здания с последующим увеличением площади, а после проведения предусмотренных договором работ 75% площади здания перешло бы в собственность организации, а 25% - в собственность исполнительного органа. По истечении срока, установленного для первого этапа работ, организация выполнила свои обязательства частично. Исполнительный орган намерен расторгнуть договор в связи с нарушением существенных условий договора. Вправе ли исполнительный орган расторгнуть инвестиционный договор?

13. Возможно ли возмещение расходов организации, связанных с исполнением работ первого этапа по договору?

14. Коммерческая организация (А) по итогам аукциона заключила с муниципальным образованием договор аренды земельного участка о передаче ей в аренду земельного участка для комплексного освоения в целях строительства.

15. Организация (А) на арендованном земельном участке возвела объект недвижимости и оформила право собственности на него. Впоследствии по заявлению другой коммерческой организации (Б) аукцион по передаче земельного участка в аренду был признан недействительным в связи с нарушением порядка предоставления земельного участка. В результате от управления архитектуры и градостроительства в адрес организации (А) поступило уведомление о сносе самовольной постройки.

16. Правомерны ли действия управления архитектуры и градостроительства в рассматриваемой ситуации?

17. Организация-застройщик (ООО) обратилась в орган местного самоуправления городского округа с заявлением о выборе земельного участка и о предварительном согласовании места размещения нежилого помещения (ателье).

Земельный участок находится в муниципальной собственности.

Нежилое помещение (ателье) относится к основному виду разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства. Проекта межевания данной территории нет. Проектом планировки не предусмотрены ограничения для плотности или параметров застройки территории, однако земельный участок расположен в зоне, где дальнейшая застройка не предусмотрена.

Орган местного самоуправления отказал организации-застройщику в выборе земельного участка и в предварительном согласовании места размещения нежилого помещения в связи с тем, что застройка на данной территории не планируется.

Правомерен ли отказ органа местного самоуправления застройщику?

18. Организация-застройщик получила разрешение на строительство автостоянки, не требующей государственного строительного надзора. В ходе строительства организация-застройщик решила изменить параметры объекта (увеличить общую площадь и вместимость).

Организация получила положительное заключение государственной экспертизы по проектной документации по данному объекту, а также разрешение на строительство измененного объекта. Организация направила в инспекцию государственного строительного надзора извещение о начале строительства, так как с учетом изменений объект подлежал обязательному строительному надзору. Инспекция провела плановую выездную проверку объекта капитального строительства, согласно акту по результатам проверки 90% работ на объекте завершены до начала проведения надзора.

Инспекция отказала организации в осуществлении строительного надзора в связи с тем, что осуществление государственного строительного надзора на завершеном строительстве объекте невозможно.

Правомерно ли решение государственной строительной инспекции?

19. Между двумя организациями заключен инвестиционный договор, согласно которому инвестор финансирует строительство объекта производственного назначения, а заказчик организует строительство и приобретает необходимые товары, работы и услуги. На данный момент строительство не завершено, вычеты по НДС не производились, поскольку у заказчика нет права на их применение (он не является собственником приобретенных материальных ресурсов и будущего здания), а инвестору счета-фактуры не выставлялись и не перевыставлялись.

Инвестор рассматривает вопрос о целесообразности передачи функций заказчика третьему лицу. Правильно ли мы понимаем, что:

- первоначальный заказчик должен начислить НДС к уплате в бюджет стоимости своих услуг, оказанных до расторжения договора, выставить инвестору счет-фактуру на них, а также оформить так называемый сводный счет-фактуру на стоимость использованных для строительства материальных ценностей и выполненных подрядчиками работ;

- после получения указанных счетов-фактур инвестор вправе принять суммы входящего НДС к вычету?

20. Между муниципальным органом и организацией (инвестором) заключен инвестиционный договор на снос и строительство объекта недвижимости. В соответствии с договором муниципальный орган принял на себя обязательство предоставить организации в аренду земельный участок, на котором располагался старый объект недвижимости, для осуществления работ по его сносу и строительству нового объекта недвижимости на его месте. В местной газете опубликована информация о принятии муниципальным органом постановления об утверждении проекта границ и согласовании землеустроительной документации на соответствующий земельный участок. Муниципальным органом также утвержден акт выбора земельного участка и согласовано место размещения организацией (инвестором) объекта недвижимости. Указанная информация была также опубликована в местной газете. В дальнейшем административный орган передал организации вышеуказанный земельный участок в аренду. По результатам проведенной антимонопольным органом проверки организация и муниципальный орган привлечены к ответственности за осуществление согласованных действий, направленных на предоставление организации земельного участка в аренду без соблюдения публичных процедур, предусмотренных земельным и градостроительным законодательством. Организация считает, что спорный договор является договором о намерениях, в котором зафиксированы обоюдные желания сторон сотрудничать на договорной основе. Правомерно ли в представленном случае решение антимонопольного органа?

21. Организация обратилась в уполномоченный исполнительный орган субъекта РФ с заявлением о предварительном согласовании места размещения объекта недвижимости. Земельный участок, на котором она планировала разместить объект недвижимости, является смежным с иными участками и имеет изломанную пограничную линию, обозначенную забором. Организации отказали в предоставлении испрашиваемого участка в связи с тем, что его формирование в испрашиваемых границах приведет к вклиниванию в сложившееся землепользование и к изломанности границ.

Правомерен ли отказ уполномоченного исполнительного органа?

22. Распоряжением администрации муниципального образования ООО был предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок для строительства здания. На основании указанного распоряжения заключен договор аренды земельного участка, зарегистрированный в установленном законом порядке. Общество не приступило к строительству объекта в связи с отсутствием разрешения на строительство, но совершило необходимые действия по

разработке проектной документации и прокладке инженерных коммуникаций, выполнило иные подготовительные работы, направленные на освоение земельного участка в соответствии с целью его предоставления в аренду. ООО обратилось в уполномоченный орган местного самоуправления с просьбой продлить распоряжение о предоставлении в аренду земельного участка. Указанный орган отказал в продлении срока аренды в связи с неиспользованием земельного участка в течение трех лет и отсутствием разрешения на строительство, а также указал, что при осмотре земельного участка установлено, что строительство объекта не начато. Правомерны ли действия уполномоченного органа местного самоуправления?

23. Организация, являющаяся рекламным агентством, планирует размещение рекламы клиента - строительной организации в Интернете. Реклама будет размещена в виде баннеров на специализированных интернет-площадках новостроек.

У клиента отсутствует разрешение на строительство. При этом площадки не требуют представить разрешительные документы.

Какая сторона будет нести ответственность (включая штрафы) в случае предъявления претензий контролирующими органами? Какие могут быть риски для организации, клиента? Каков размер штрафа?

24. С работниками заключены срочные трудовые договоры на период выполнения временных (до двух месяцев) работ, момент окончания договоров определен наступлением события - окончанием строительства объекта. Работники выполняли работу неэффективно, строительство объекта через два месяца не было окончено. Можно ли до окончания строительства прекратить срочные трудовые договоры с работниками? Нужны ли для правомерности увольнений по п. 2 ч. 1 ст. 77 ТК РФ доказательства окончания строительства объекта?

25. Уполномоченным органом муниципального образования (арендодателем) заключен с организацией (арендатором) договор аренды земельного участка для возведения многоквартирного дома. В период действия договора организация осуществляла долевое строительство на данном участке. Уполномоченный орган отказал организации в уменьшении размера арендной платы за земельный участок в связи с тем, что в период строительства часть права собственности на объект незавершенного строительства и, соответственно, часть права собственности на арендуемый земельный участок перешли к дольщикам. Правомерен ли отказ уполномоченного органа?

Фирма заключила договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства торгово-офисного комплекса. В случае если строительство объекта не завершено, договором предусмотрена возможность продления срока его действия. Однако администрация отказалась продлить договор, сославшись на то, что фирма не приступила к выполнению работ по строительству. Это действительно так, но причина не связана с действиями фирмы. В ходе подготовки разрешительной документации выяснилось, что строительство на данном земельном участке невозможно без переноса сетей тепло-

снабжения, ливневой канализации и хозяйственно-бытовой канализации из зоны строительства. Поскольку фирме пришлось решать эти дополнительные вопросы, приступить к строительству основного объекта в срок она не смогла. Есть ли шанс в судебном порядке добиться отмены решения администрации об отказе в продлении срока действия договора аренды?

26. Банк предоставил кредит, обеспеченный ипотекой муниципальной администрации в отношении здания и земельного участка. Земельный участок имеет вид разрешенного использования - для размещения административных зданий органов местного самоуправления.

Действительна ли такая ипотека?

27. В силу пп. 3 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ не подлежит экспертизе проектная документация тех многоквартирных домов, высота которых не превышает трех этажей и количество блок-секций не более чем четыре. Подпадает ли под действие Федерального закона N 214-ФЗ деятельность застройщика по строительству (за счет денежных средств граждан) таких многоквартирных жилых домов?

28. В соответствии с Приказом МЧС России от 24.02.2009 N 91 "Об утверждении формы и Порядка регистрации декларации пожарной безопасности" ежегодно до 1 мая в орган МЧС России всем ЖСК, ТСЖ необходимо представлять пожарную декларацию. Форма декларации содержит три раздела, которые не имеют прямого отношения к деятельности ЖСК, ТСЖ. Контролирующий орган требует представлять данную декларацию в любом случае. Правомерны ли требования контролирующего органа?

29. Верно ли утверждение, что проектная документация любого многоквартирного дома подлежит обязательной экспертизе?

30. Возможно ли отказать организации в продлении срока предоставления земельного участка в аренду для строительства на том основании, что она не получила разрешения на строительство?

31. Вправе ли орган местного самоуправления выдать разрешение на возведение опоры линии электропередачи на расстоянии менее пяти метров от границ земельного участка, принадлежащего гражданину на праве собственности, мотивируя это нуждами неопределенного круга лиц - жителей данного сельского поселения?

32. Для строительства производственного корпуса организация взяла в банке кредит под 12% годовых на три года с возможностью досрочного погашения. Через год, когда строительство здания еще не было завершено, организация взяла кредит в другом банке под 10% годовых, который был полностью направлен на погашение первого кредита. Следует ли в бухгалтерском учете проценты по новому займу включать в первоначальную стоимость здания?

33. Должна ли администрация муниципального образования согласовывать с организацией-арендатором границы земельного участка при сдаче этого участка в аренду под строительство? В каких нормативных документах это

прописано? Должен ли арендатор огораживать забором земельный участок, который находится у него в аренде?

34. Застройщик, являясь собственником земельного участка, на основании полученного разрешения осуществляет строительство МКД. Одновременно с подписанием договора участия в долевом строительстве с физическим лицом заключается договор беспроцентного займа, на основании которого гражданин в этот же день вносит денежные средства в кассу застройщика. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве сразу оформляются два кассовых ордера - на возврат займа и взнос по договору участия в долевом строительстве. Являются ли действия застройщика нарушением требований Федерального закона N 214-ФЗ?

35. Исходя из каких признаков спорный объект недвижимости (индивидуальный жилой дом) может быть переквалифицирован в многоквартирный жилой дом?

36. Каким образом налогоплательщик может получить сведения о кадастровой стоимости земельного участка?

37. Какими нормативными правовыми актами регламентируется порядок проведения государственной экспертизы проектной документации капитального строительства автомобильных дорог федерального значения?

38. На земельном участке, предоставленном организации для строительства, находится разрушенное в результате пожара здание. В связи с началом строительства земельный участок был огорожен по всему периметру. Собственник разрушенного здания (право собственности подтверждено свидетельством о государственной регистрации) обратился к застройщику с требованием о предоставлении возможности доступа людей и техники к остаткам здания с целью его восстановления. Правомерны ли такие требования?

39. Нужно ли проводить экспертизу проектной документации объекта индивидуального жилищного строительства?

40. Объект индивидуального жилищного строительства не должен быть выше трех этажей. Учитываются ли как отдельный самостоятельный этаж мансарда, цокольный и технический этажи дома?

41. Обязательно ли получать разрешение на строительство индивидуального жилого дома, если земельный участок находится в собственности физического лица и регистрацию права собственности на дом планируется провести в упрощенном порядке?

42. ООО применяет общий режим налогообложения и уплачивает взносы в СРО для санкционирования электромонтажных работ в строительстве. Как следует учитывать указанные взносы при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль?

43. Организации заключили договор подряда на выполнение работ по подготовке проекта десятиэтажного жилого здания. Договором установлено, что оплата 20% стоимости работ производится после направления проекта заказчиком на государственную экспертизу и положительного заключения последней, а остальные 80% оплачиваются после непосредственного подписа-

ния сторонами акта сдачи-приемки работ при условии, что работа была выполнена надлежащим образом. Правомерно ли это?

44. Организация А обратилась в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении ей земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Орган местного самоуправления разместил в СМИ соответствующую публикацию. По истечении срока размещения публикации, предусмотренного нормативным актом муниципального образования, но до принятия постановления о согласовании акта выбора земельного участка с аналогичным заявлением обратилась организация Б. Однако орган местного самоуправления отказал организации Б в приеме заявления, мотивировав отказ тем, что предусмотренный срок на обращение с заявлением истек. Правомерен ли отказ органа местного самоуправления?

45. Организация осуществляет производство строительных материалов. Пожарное депо на территории данной организации не примыкает к дорогам общего пользования. Орган, осуществляющий государственный пожарный надзор, выдал предписание данной организации об устранении нарушений. Организация не исполнила данное предписание. Государственный орган повторно выдал предписание данной организации об устранении нарушений законодательства. Организация повторно не исполнила данное предписание. Такова краткая канва событий. Подлежит ли организация привлечению к административной ответственности за повторное неисполнение предписания органа, осуществляющего государственный пожарный надзор?

46. Основной вид деятельности организации - производство строительных материалов. Для строительства склада собственными силами приобретена спецтехника, которая после завершения выполнения работ будет предоставляться в аренду. Нужно ли включать в стоимость строящегося здания амортизационную премию по данной технике, а также амортизацию, начисляемую в периоде строительства?

47. Прежний собственник земельного участка получил в установленном порядке разрешение на строительство, однако к строительным работам не приступил. На основании договора купли-продажи организация приобрела данный земельный участок. Переход права собственности на земельный участок зарегистрирован в ЕГРН. Может ли организация начать работы по строительству объекта (по проектной документации, приобретенной у предыдущего собственника) в соответствии с прежним разрешением, или необходимо получать разрешение на строительство заново?

48. Фирма заключила договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства торгово-офисного комплекса. В случае если строительство объекта не завершено, договором предусмотрена возможность продления срока его действия. Однако администрация отказалась продлить договор, сославшись на то, что мы не приступили к освоению земельного участка. Правомерны ли действия органа власти?

Тестирование. При изучении дисциплины предусмотрено выполнение одной тестовой работы в качестве допуска к зачету. Тестирование проводится после освоения студентами всех учебных разделов дисциплины. Тестирование выполняется студентами в аудитории, под наблюдением преподавателя. Продолжительность тестирования 45 минут.

Типовые задания для тестирования.

1. К недвижимым вещам закон относит:

- а) ценные бумаги, деньги;
- б) здания;
- в) автомобили;
- г) сооружения.

Эталон ответа здания; сооружения Способ оценивания дуальный (1/0) .

2. События представляют собой:

- а) юридические факты, не зависящие от воли людей;
- б) основания классификации гражданских правоотношений;
- в) входящие в состав гражданского правоотношения элементы;
- г) юридический факт, вызванный волею заинтересованных лиц.

Эталон ответа юридические факты, не зависящие от воли людей Способ оценивания дуальный (1/0).

3. Основными целями определения рыночной стоимости недвижимости являются:

- а) ликвидация;
- б) инвестирование;
- в) изъятие имущества для государственных нужд;
- г) купля-продажа;
- д) ускоренная продажа.

4. Для целей налогообложения недвижимости оценщик определяет стоимость:

- а) кадастровую;
- б) специальную;
- в) налоговую.

5. Принципы оценки включают в себя группы:

- а) основанные на представлениях пользователя;
- б) связанные с рыночной средой;
- в) связанные с финансированием объекта;
- г) связанные с управлением объектом;
- д) основанные на затратах и доходах от объекта.

6. Принцип оценки, гласящий, что, при наличии нескольких сопоставимых объектов, имеющий среди них наименьшую цену будет пользоваться наибольшим спросом, — это принцип:

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) прогрессии и регрессии.

7. Необходимость оценки на определенную дату отражает оценочный принцип:

- а) изменения;
- б) замещения;
- в) соответствия.

8. Согласование результатов оценки объекта недвижимости тремя подходами проводится в общем случае путем:

- а) взвешивания;
- б) укрупнения;
- в) дисконтирования.

9. Корректировки по элементам сравнения при использовании сравнительного подхода методом парных продаж производятся:

- а) от оцениваемого к сопоставимым;
- б) от сопоставимых объектов к оцениваемому;
- в) выбор направления зависит от объекта.

10. Объект сравнения в методе парных продаж приводится к объекту оценки путем:

- а) усреднения;
- б) взвешивания;
- в) корректировок.

11. Преимущества сравнительного подхода состоят в том, что:

- а) подход статистически обоснованный;
- б) методы корректировки логичны и убедительны;
- в) данные по сопоставимым объектам не всегда имеются;
- г) подход требует внесения поправок;
- д) подход основан на анализе прошлых событий, не принимает в расчет будущие ожидания.

12. Корректировки могут производиться:

- а) в денежном выражении;
- б) процентах;
- в) долях от балансовой стоимости;

- г) корректировочных коэффициентах;
- д) математических зависимостях. [1]
- б) аккумулялированием;
- в) амортизацией.

13. Процесс погашения долга в течение определенного периода времени называется:

- а) дисконтированием;
- б) аккумулялированием;
- в) амортизацией.

14. Определите последовательность проведения оценки:

- а) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- б) заключение с заказчиком договора об оценке;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

15. Установите соответствие исходных данных и подходов к оценке стоимости:

- а) предпринимательская прибыль; 1) доходный подход;
- б) платежи по обслуживанию долга; 2) затратный подход;
- в) величина подоходного налога собственника; 3) сравнительный подход.
- г) величина корректировки на наличие заемного финансирования;

16. Поправки делятся:

- а) на кумулятивные и парные;
- б) на независимые и кумулятивные;
- в) на парные и независимые.

17. Оценка рыночной стоимости по затратному подходу предполагает учет:

- а) стоимости земельного участка;
- б) доходов от объекта недвижимости;
- в) расходов, связанных с управлением объектом недвижимости;
- г) стоимости замещения;
- д) инвестиционной стоимости.

18. Земля оценивается отдельно в подходе к оценке:

- а) затратном;

- б) доходном;
- в) сравнительном.

19. Отложенный ремонт, который следует провести немедленно, также известен как:

- а) неустраняемое функциональное устаревание;
- б) устранимый физический износ;
- в) устранимое экономическое устаревание.

20. Методы затратного подхода основаны на определении затрат:

- а) на восстановление;
- б) на замещение;
- в) на содержание и эксплуатацию;
- г) на обслуживание;
- д) на определение наиболее эффективного использования.

21. Определите последовательность формирования уровней дохода от объекта недвижимости:

- а) ДВД (ЭВД);
- б) ДСК;
- в) ПВД;
- г) ЧОД.

22. Доходный подход в оценке недвижимости делится на методы:

- а) прямой капитализации;
- б) дисконтирования денежных потоков;
- в) разделения на уровни дохода;
- г) разделения на способы финансирования;
- д) дисконтирования прибыли.

23. Расходы на обслуживание долга при формировании уровней дохода учитывают платежи по погашению:

- а) долгов по обслуживанию здания;
- б) ипотечных кредитов;
- в) долгов по заработной плате обслуживающего объект персонала.

24. Местоположение объекта недвижимости учитывается в подходах к оценке недвижимости:

- а) затратном и доходном;
- б) доходном и сравнительным;
- в) затратном, доходном и сравнительным.

25. Величина корректировки на наличие гаража определяется с учетом:

- а) затрат на строительство гаража;

- б) вклада гаража в стоимость;
- в) затрат на снос гаража.

26. Вариантом внесения процентных поправок, относящихся к сделке, являются поправки на основе:

- а) кумулятивной;
- б) независимой;
- в) парной.

27. Качественными методами проведения корректировок являются:

- а) трендовый анализ;
- б) анализ вторичных данных;
- в) статистический анализ;
- г) относительный сравнительный анализ;
- д) метод общей группировки.

28. Как определяется величина доли в долевом имуществе, если собственникам не удалось договориться самостоятельно?

Варианты ответов:

1. Доли считаются равными.
2. Устанавливаются на основании отчета об оценке рыночной стоимости.
3. Соразмерно доли первоначального вклада.
4. Устанавливаются судом.

29. Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?

Варианты ответов:

1. Право оперативного управления.
2. Права собственности.
3. Право хозяйственного ведения.
4. Ни одно из перечисленных.

30. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор в письменной форме может быть заключен путем:

I. Составления одного документа, подписанного сторонами.

II. Обмена письмами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

III. Обмена телеграммами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

IV. Обмена электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Варианты ответов:

- 1) I.

- 2) I, IV.
- 3) I, II, IV.
- 4) I, II, III, IV

31. Считается ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации молчание согласием на совершение сделки?

Варианты ответов:

- 1. Всегда считается.
- 2. Считается, если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки.
- 3. Не считается, за исключением случаев, установленных законом.
- 4. Всегда не считается.

32. Какой вид стоимости подлежит определению, если вид не указан в договоре?

Варианты ответов:

- 1. Рыночная.
- 2. Определяется Оценщиком самостоятельно в зависимости от предполагаемого использования.
- 3. Рыночная или действительная стоимость.
- 4. Ликвидационная, в случае, если оценка проводится для целей залога.

33. Какое имущество может быть объектом залога?

Варианты ответов:

- 1. Всякое имущество, в том числе вещи, если оно не является предметом залога по другому кредиту.
- 2. Всякое имущество, в том числе вещи, за исключением долей в праве.
- 3. Всякое имущество, в том числе имущественные права.
- 4. Всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания.

34. Исходя из чего, согласно Земельному кодексу Российской Федерации, определяется правовой режим земель?

Варианты ответов:

- 1. Из правоустанавливающих документов.
- 2. Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме.
- 3. Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.
- 4. Из особенностей использования земельных участков на определенной территории.

35. В чьей собственности, согласно Лесному кодексу Российской Федерации, находятся лесные участки в составе земель лесного фонда?

I. В федеральной собственности.

II. В собственности субъекта Российской Федерации.

III. В собственности муниципального образования.

IV. В частной собственности.

Варианты ответов:

1. I.

2. I, II.

3. I, II, III.

4. Все перечисленное.

36. В каких случаях согласно Федеральному закону от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается?

Варианты ответов:

1. В случае наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.

2. В случае изменения целевого назначения земельного участка.

3. В случае отсутствия согласия собственника (собственников) соседнего (соседних) земельного участка (земельных участков).

4. В случае отсутствия утвержденных градостроительных регламентов.

37. Отметьте правильный ответ. К числу территориальных зон относятся:

а) зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы;

б) зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

в) зоны, для которых в правилах землепользования и застройки установлены градостроительные регламенты.

38. Отметьте правильный ответ. К объектам капитального строительства относятся:

а) киоски;

б) сооружения;

в) навесы.

39. Отметьте правильный ответ. Субъектами градостроительных отношений являются:

а) субъекты Российской Федерации;

б) юридические лица;

в) муниципальные образования;

г) Российская Федерация;

д) физические лица;

ж) все ответы верны.

40. Отметьте правильный ответ. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться:

- а) производственные объекты с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- б) гостиницы;
- в) складские объекты.

41. Отметьте правильный ответ. На какой срок выдается разрешение на индивидуальное жилищное строительство?

- а) десять лет;
- б) три года;
- в) пять лет.

42. Дополните. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- а) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- б) карту градостроительного зонирования;
- в)

43. Дополните. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для.....

44. Дополните. Физическое лицо может быть аттестовано на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий при условии его соответствия следующим требованиям:

- а) имеет высшее образование соответствующего профиля;
- б) имеет стаж работы в сфере подготовки проектной документации и (или) выполнения инженерных изысканий по соответствующему направлению деятельности не менее чем пять лет или стаж работы на соответствующих должностях в органах либо организациях, проводящих экспертизу проектной документации и (или) экспертизу результатов инженерных изысканий, не менее чем три года;
- в) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления;
- г) обладает необходимыми знаниями в области законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (в том числе требований к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства) в части, касающейся соответственно выполнения инженерных изысканий в целях проектирования, строительства и эксплуатации этих объектов, проектирования, строительства и эксплуатации этих объектов;
- д)

Вопросы для самостоятельного изучения:

1. Как определяется понятие сделки? Как классифицируются сделки?
2. В какой форме могут совершаться сделки? Что понимают под действительной и недействительной сделкой? Каковы правовые последствия недействительной сделки?
3. Что понимают под доверенностью? Какие требования предъявляет закон к содержанию и форме доверенности?
4. На какие требования срок исковой давности не распространяется?
5. Что понимается под государственной регистрацией сделки? Где, когда и в каких случаях она производится?
6. Каким образом соотносятся правовое регулирование и управление?
7. Каковы полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области управления недвижимостью?
8. Каковы полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области строительства?
9. Каковы полномочия органов местного самоуправления в области управления недвижимостью.
10. Управление объектами недвижимости. когда выгоднее использовать ИП.
11. Может ли гражданин (пенсионер), исполнявший обязанности председателя СНТ (трудовой договор не заключался), зарегистрироваться как самозанятый и оказывать услуги СНТ по управлению недвижимым имуществом товарищества?
12. В каком размере уплачивается государственная пошлина юридическим лицом за государственную регистрацию договора аренды, если предметом договора аренды являются несколько объектов недвижимости?
13. Как юридическому лицу - агенту, действующему по агентскому договору, подписать договор об отчуждении объекта недвижимости?
14. Как узнать, есть ли судебный спор в отношении объекта недвижимости?
15. Как заполнить заявление о кадастровом учете и госрегистрации части объекта недвижимости?
16. Как снять с государственного кадастрового учета объект, который не является объектом недвижимости (например, временный склад, хозяйственную постройку) или утратил статус объекта недвижимости (например, забор)?
17. В каком порядке прекращается (погашается) запись в ЕГРН о том, что в отношении объекта недвижимости заявлено право требования?
18. Существует ли единый код ОКВЭД (группа кодов ОКВЭД) для обозначения оказания посреднических услуг?
19. В результате реорганизации в форме выделения выделяющейся организации перешли несколько нежилых помещений в одном здании, о чем указано в передаточном акте. Сколько необходимо представить комплектов доку-

ментов, в частности заявлений и оригиналов акта, для регистрации права собственности на организацию-правопреемника на все переданные объекты недвижимости? Возможно ли приложить два оригинала акта к одному заявлению, а в других заявлениях указать, что оригиналы акта приложены к первому заявлению?

20. Подлежит ли нотариальному удостоверению заключаемый юридическим лицом договор купли-продажи нежилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположено здание, в котором находится указанное нежилое помещение?

21. Необходимо ли обращаться в суд для погашения регистрационной записи об ипотеке, если залогодержатель - юридическое лицо ликвидирован?

22. Возможна ли государственная регистрация договора аренды части крыши здания, заключенного на срок более года?

24. Вправе ли организация приватизировать земельный участок, на котором расположен ее объект и объект муниципальной собственности?

Промежуточной аттестацией по итогам практических занятий является экзамен.

5.4. Описание критериев оценивания компетенций и шкалы оценивания

При промежуточной аттестации в форме экзамена зачета используется следующая шкала оценивания: отлично, хорошо, удовлетворительно, не удовлетворительно.

Критериями оценивания достижений показателей являются:

ПК-1	знать: способы выбора наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта; уметь: осуществлять выбор наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта; владеть: навыками выбора наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта
ПК-2	знать: способы и методы выбора нормативно-технической документацию для подготовки и реализации комплекса работ по обеспечению безопасности при эксплуатации объекта; уметь: выбирать нормативно-техническую документацию для подготовки и реализации комплекса работ по обеспечению безопасности при эксплуатации объекта; владеть: навыками выбора нормативно-технической документации для подготовки и реализации комплекса работ по обеспечению безопасности при эксплуатации объекта.
ПК-5	знать: способы и методы оценки эффективность использования материальных ресурсов в процессе эксплуатации объектов недвижимости; уметь: оценивать эффективность использования материальных ресурсов в процессе эксплуатации объектов недвижимости; владеть: навыками оценки эффективности использования материальных ресурсов в процессе эксплуатации объектов недвижимости.

Критериями оценивания достижений показателей являются:

Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине	Критерий оценивания
Знания	Знание терминов, определений, понятий
	Знание основных закономерностей, соотношений, принципов
	Объем освоенного материала
	Полнота ответов на вопросы
	Четкость изложения и интерпретации знаний
Умения	Умение ориентироваться в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность
	Умение использовать юридический понятийно-категориальный аппарат
	Умение составлять договоры и другие правовые документы
	Умение пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач
Навыки	Владеть навыками работы с нормативно-правовой документацией.
	Владеть навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.

Оценка преподавателем выставляется интегрально с учётом всех показателей и критериев оценивания.

Оценка сформированности компетенций по показателю Знания.

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	не удовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
Знание терминов, определений, понятий	Не знает терминов и определений	Знает некоторые термины и определения, при этом может допускать неточности формулировок	Знает некоторые термины и определения, при этом не допускает неточности формулировок	Знает все термины и определения, при этом не допускать неточности формулировок
Знание основных закономерностей, соотношений, принципов	Не знает основные правовые закономерности и соотношения, принципы построения знаний	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний, но не может их интерпретировать и ис-	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний, их интерпретирует, но не мо-	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний, их интерпретирует и использует

		пользовать	жет и использо- вать	
Объем освоенного материала	Не знает значительной части материала дисциплины	Знает основной материал дисциплины в достаточном объеме	Знает материал дисциплины в достаточном объеме, однако, возможно не усвоил всех его деталей	Знает материал дисциплины в достаточном объеме, усвоил все его детали
Полнота ответов на вопросы	Не дает ответы на большинство вопросов	Дает ответы на вопросы, но не все - полные	Дает ответы на вопросы, но с некоторыми неточностями.	Дает полные ответы на все вопросы.
Четкость изложения и интерпретации знаний	Излагает знания без логической последовательности	Излагает знания без нарушений в логической последовательности или с несущественными ее нарушениями	Излагает знания без нарушений в логической последовательности с несущественными неточностями	Излагает знания без нарушений в логической последовательности
	Не иллюстрирует изложение поясняющими примерами либо приводит ошибочные примеры	Иллюстрирует изложение поясняющими примерами с незначительными ошибками	Иллюстрирует изложение поясняющими примерами корректно и понятно либо с незначительными ошибками	Иллюстрирует изложение поясняющими примерами корректно и понятно
	Неверно излагает и интерпретирует знания	По существу излагает знания, хотя возможны и некоторые неточности	Грамотно и по существу излагает знания, хотя возможны и некоторые неточности	Грамотно и по существу излагает знания

Оценка сформированности компетенций по показателю Умения.

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	не удовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
Умение ориентироваться в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность	Не умеет ориентироваться в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность, или ориентируется крайне слабо	Удовлетворительно ориентируется в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность	Хорошо ориентируется в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность	Отлично ориентируется в системе законодательства, регулирующего профессиональную деятельность
Умение использовать юридический понятийно-категориальный аппарат	Не умеет использовать понятийно-категориальный аппарат или использует его со значительными ошибками	На достаточно приемлемом уровне умеет использовать понятийно-категориальный аппарат с ошибками	На достаточно приемлемом уровне умеет использовать понятийно-категориальный аппарат с не существенными ошибками	На достаточно приемлемом уровне умеет использовать понятийно-категориальный аппарат

			ми	
Умение составлять договоры и другие правовые документы	Не умеет составлять договоры и другие правовые документы или составляет их неграмотно	Умеет составлять договоры и другие правовые документы с ошибками	Умеет составлять договоры и другие правовые документы достаточно грамотно, хотя возможны и отдельные незначительные ошибки	Умеет составлять договоры и другие правовые документы достаточно грамотно, без существенных ошибок
Умение пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач	Не умеет пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач	На начальном уровне умеет пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач	На хорошем уровне умеет пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач	В полной мере умеет пользоваться информационно-правовыми ресурсами для решения профессиональных задач

Оценка сформированности компетенций по показателю Навыки.

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	не удовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
Владеть навыками работы с нормативно-правовой документацией.	Не владеет навыками работы с нормативно-правовой документацией.	Владеет навыком навыками работы с нормативно-правовой документацией, но допускает существенные ошибки	В полной мере владеет навыком навыками работы с нормативно-правовой документацией, условий и работ на основании нормативной и иной правовой документации, но допускает незначительные ошибки	В полной мере владеет навыком навыками работы с нормативно-правовой документацией, условий и работ на основании нормативной и иной правовой документации
Владеть навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.	Не владеет навыком навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм	В полной мере владеет навыком навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.	В полной мере владеет навыком навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.	В полной мере владеет навыком навыками выбора оптимальных способов решения профессиональных задач, исходя из действующих правовых норм.

Критерии оценивания дифференцированного зачета

Оценка	Критерии оценивания
5	Студент полностью и правильно ответил на вопросы. Студент владеет материалом, отсутствуют ошибки при изложении ответа на вопросы, формулирует собственные, самостоятельные, обоснованные, аргументированные суждения. Ответил на все дополнительные вопросы.
4	Студент ответил на вопросы с небольшими неточностями. Студент владеет материалом, имеются небольшие неточности при изложении материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов.
3	Студент ответил на один вопрос с существенными неточностями. Студент владеет материалом, присутствуют незначительные ошибки, неточности. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей.
2	При ответе на вопросы студент продемонстрировал недостаточный уровень знаний. Студент допустил существенные ошибки. При ответах на дополнительные вопросы было допущено множество неправильных ответов.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

6.1. Материально-техническое обеспечение

№	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Читальный зал библиотеки для самостоятельной работы	Специализированная мебель; компьютерная техника, подключенная к сети «Интернет», имеющая доступ в электронную информационно-образовательную среду
2	Учебная аудитория для проведения лекционных и практических занятий, консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, самостоятельной работы	Специализированная мебель; мультимедийный проектор, переносной экран, ноутбук
3	Методический кабинет	Специализированная мебель; мультимедийный проектор, переносной экран, ноутбук

6.2. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

№	Перечень лицензионного программного обеспечения.	Реквизиты подтверждающего документа
1	Microsoft Windows 10 Корпоративная	Соглашение Microsoft Open Value Subscription V6328633. Соглашение действительно с 02.10.2017 по 31.10.2023). Договор поставки ПО 0326100004117000038-0003147-01 от 06.10.2017
2	Microsoft Office Professional Plus 2016	Соглашение Microsoft Open Value Subscription V6328633. Соглашение действительно с 02.10.2017 по 31.10.2023
3	Kaspersky Endpoint Security «Стандартный Russian Edition»	Сублицензионный договор № 102 от 24.05.2018. Срок действия лицензии до 19.08.2020 Гражданско-правовой Договор (Контракт) № 27782 «Поставка продления

		права пользования (лицензии) Kaspersky Endpoint Security от 03.06.2020. Срок действия лицензии 19.08.2022г.
4	Google Chrome	Свободно распространяемое ПО согласно условиям лицензионного соглашения
5	Mozilla Firefox	Свободно распространяемое ПО согласно условиям лицензионного соглашения

6.3. Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов

1. Абакумов, Р. Г. Экономика недвижимости и основы оценки собственности: учебное пособие для студентов очной и заочной формы обучения направления 08.03.01 – «Строительство», профиля подготовки «Экспертиза и управление недвижимостью». Ч.1. Экономика недвижимости / Р. Г. Абакумов, В. П. Товстий. - Белгород : Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2015. - 218 с.

2. Управление недвижимостью : учебник для академического бакалавриата, студентов вузов по экономическим направлениям и специальностям / ред. А. В. Талонов. - Москва : Юрайт, 2017. - 410 с. : граф., рис., табл. - (Бакалавр).

3. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для бакалавриата, магистратуры, студентов вузов, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям / Р. Гровер, М. М. Соловьев. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва : Юрайт, 2017. - 371 с. : граф., табл., рис. - (Бакалавр. Магистр).

4. Аверина, Л. В. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс] : учебное пособие / Аверина Л. В. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. - 184 с. Книга находится в Премиум-версии ЭБС IPRbooks.

5. Управление проектами недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Герасимов В. В. - Новосибирск : Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), 2015. - 89 с. Книга находится в Премиум-версии ЭБС IPRbooks.

6. Управление реализацией инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости [Текст]: учебно-методическое пособие к выполнению курсового проекта / сост.: Н. А. Понявина, Е. А. Чеснокова. - Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. - 68 с. Книга находится в Премиум-версии ЭБС IPRbooks.

7. Абакумов, Р. Г. Нормативно-правовое регулирование инвестиционно-строительного процесса развития недвижимости [Электронный ресурс] : монография / Р. Г. Абакумов. - Электрон. текстовые дан. - Белгород :

- Издательство БГТУ им. В. Г. Шухова, 2016.
<https://elib.bstu.ru/Reader/Book/2017012514043370900000655071>
8. Гражданский кодекс РФ. — URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/.
10. Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 01.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2021). — URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_10699/
11. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) — URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.
12. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021). — URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.
13. "Трудовой кодекс Российской Федерации" от 30.12.2001 N 197-ФЗ (ред. от 22.11.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.11.2021). — URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34683/.
14. Федеральный закон "Об экологической экспертизе" от 23.11.1995 N 174-ФЗ (последняя редакция). — URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8515/.
15. Федеральный закон "О противодействии коррупции" от 25.12.2008 N 273-ФЗ (последняя редакция). — URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82959/.
16. Правоведение [электронный ресурс]: хрестоматия / сост. Г.Н. Захаров. – Тверь: Тверской государственный университет, 2020. – 158 с. – <https://e.lanbook.com/reader/book/165735/#2>
17. 16. Сологуб Н.Н. Правоведение [электронный ресурс]: учебное пособие / Н.Н. Сологуб, Ю.В. Решеткина. – Пенза: ПГАУ, 2020. – 112 с. – <https://e.lanbook.com/reader/book/170967/#1>

6.4. Перечень интернет ресурсов, профессиональных баз данных, информационно-справочных систем

1. <http://www.consultant.ru> – официальный сайт Консультант плюс.
2. <http://www.allpravo.ru/catalog> - каталог Право России.
3. <http://www.j-servis.ru> – юридический информационный портал.
4. <http://www.kremlin.ru/> – сайт Президента Российской Федерации.
5. <http://www.government.ru/> – сайт Правительства Российской Федерации.
6. <http://www.premier.gov.ru/> – сайт Председателя Правительства Рос-

- сийской Федерации.
7. <http://www.minjust.ru> – сайт Министерства юстиции Российской Федерации.
 8. <http://www.rosreestr.ru> – сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
 9. <http://normacs.ru/> - Сборник нормативных документов «Норма CS»
 10. <http://www.snip.ru/> - Сборник нормативных документов «Строй-Консультант»
 11. <http://www.elibrary.ru> - Научная электронная библиотека
 12. <http://www.iprbookshop.ru/> - Электронно-библиотечная система «IPRbooks»
 13. <http://www.polpred.com/> - База данных экономики и права Polpred
 14. <http://www.rosim.ru/activities/sales/bulletin> - Официальный бюллетень Федерального агентства по управлению государственным имуществом
 15. [https:// www.sudrf.ru/](https://www.sudrf.ru/) - Государственная автоматизированная система РФ «Правосудие»
 16. <http://www.pravo.gov.ru/> - Правовой портал
 17. <http://norm-load.ru/> - Бесплатная библиотека документов
 18. [http:// www.lib.8level.ru/](http://www.lib.8level.ru/) - Электронная библиотека Ассоциации строительных вузов России
 19. <http://www.edu.ru/> - Российское образование ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПОРТАЛ
 20. <http://ntb.bstu.ru/> - Научно-техническая библиотека БГТУ им. В.Г. Шухова