

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Кузбасский государственный технический университет имени Т. Ф. Горбачева»**

**Кафедра строительного производства и экспертизы недвижимости**

Составитель  
Н. Ю. Рудковская

**УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Методические материалы**

Рекомендовано учебно-методической комиссией  
направления подготовки 08.03.01 Строительство  
в качестве электронного издания  
для использования в образовательном процессе

Кемерово 2019

### Рецензенты

Сорокин А. Б. – кандидат технических наук, доцент кафедры строительного производства и экспертизы недвижимости

Санталова Т. Н. – доцент кафедры строительного производства и экспертизы недвижимости

### **Рудковская Надежда Юрьевна**

**Управление объектами муниципальной недвижимости:** методические указания к самостоятельной работе [Электронный ресурс] для обучающихся направления подготовки 08.03.01 Строительство, профиль Экспертиза и управление недвижимостью, очной формы обучения / сост.: Н. Ю. Рудковская; КузГТУ. – Электрон. дан. – Кемерово, 2019. – Систем. требования: Pentium IV; ОЗУ 4 Гб; Windows 7.

Представлены содержание и формы самостоятельной работы студентов. Приводится перечень тем и их содержание для изучения теоретических вопросов со ссылкой на источники информации, а также перечень вопросов для проверки знаний по дисциплине.

## **I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Дисциплина «Управление объектами муниципальной недвижимости» относится к факультативной части учебного цикла и изучается студентами-бакалаврами очной формы обучения в 7 семестре. На дисциплину отводится 1 ЗЕ. Всего 36 часов, лекции 14 часов, самостоятельная работа 22 часа.

Для освоения дисциплины необходимы компетенции (знания умения, навыки и (или) опыт профессиональной деятельности), сформированные в рамках изучения дисциплины «Операции с недвижимостью и страхование».

Цель самостоятельной работы студентов – систематическое изучение дисциплины в течение семестра, закрепление и углубление полученных знаний и навыков, подготовка к предстоящим занятиям, а также формирование культуры умственного труда и самостоятельности в поиске и приобретении новых знаний и умений.

## **II. СОДЕРЖАНИЕ И ФОРМЫ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ**

Самостоятельная работа студента – это способ деятельности студента во внеаудиторное время. Она рассматривается как целенаправленная работа для получения новых знаний, формирование умения самостоятельно работать с книгой, а также формирование умения учиться на протяжении всей профессиональной деятельности.

Формы самостоятельной работы студентов следующие:

- чтение текста учебника;
- конспектирование текста учебника; учебного пособия;
- чтение дополнительной литературы;
- ответы на контрольные вопросы.

Контроль самостоятельной работы студента осуществляется в виде письменных контрольных работ один раз в месяц на контрольных неделях в пределах тем и разделов дисциплины, предназначенных для самостоятельного изучения. Изучение теоретических вопросов дисциплины может осуществляться по учебникам, учебным пособиям или с использованием Интернета. Основные темы и источники информации представлены в табл. 1. Содержание самостоятельной работы студентов приведено в табл. 2.

Таблица 1

## Наименование тем для самостоятельного изучения

№ п/п	Наименование тем	Объем в часах
1	<p>Раздел 1. Управление взаимодействием с государственной и муниципальной властью в направлении социально-экономического развития территории [1–6]</p> <p>Тема 1.1. Разработка и отбор социально и экономически значимых проектов.</p> <p>Тема 1.2. Привлечение бюджетных ресурсов, государственных и муниципальных инвестиций.</p> <p>Тема 1.3. Получение налоговых льгот и преференций.</p>	6
2	<p>Раздел 2. Управление государственной и муниципальной недвижимостью [1–6]</p> <p>Тема 2.1. Аренда и доверительное управление.</p> <p>Тема 2.2. Государственно-частные партнерства.</p> <p>Тема 2.3. Приватизация недвижимого имущества.</p>	6
3	<p>Раздел 3. Обращение недвижимости в государственную и муниципальную собственность [1–6]</p> <p>Тема 3.1. Добровольный переход недвижимости под государственное управление.</p> <p>Тема 3.2. Принудительное изъятие и национализация недвижимых активов</p>	5
4	<p>Раздел 4. Взаимодействие в государственном и муниципальном регулировании рынка недвижимости [1–6]</p> <p>Тема 4.1. Регулирование земельных ресурсов и градостроительной деятельности.</p> <p>Тема 4.2. Государственный учет и регистрация объектов недвижимости и сделок с недвижимостью.</p>	5
<b>ИТОГО</b>		<b>22</b>

## Содержание самостоятельной работы студентов

Раздел дисциплины	Неделя семестра	Вид самостоятельной работы	Объем в часах
1	1–4	Домашнее задание ДЗ-1	6
2	5–8	Домашнее задание ДЗ-2	6
3	9–11	Домашнее задание ДЗ-3	5
4	12–14	Домашнее задание ДЗ-4	5
<b>ИТОГО</b>			<b>22</b>

Домашнее задание (ДЗ1 – ДЗ4) посвящено самостоятельной работе студентов по подготовке к текущему контролю (ТК1-ТК4) знаний. Студенту необходимо изучить теоретический материал по учебникам и лекциям для проведения текущего контроля в аудитории. Студент должен подготовить ответы на все вопросы, указанные в домашнем задании. Преподаватель выдает два контрольных вопроса, на которые студент дает ответ и получает баллы по текущему контролю.

### Домашнее задание ДЗ1

*Перечень вопросов по подготовке к текущему контролю ТК1*

1. Цель разработки и отбора социально и экономически значимых девелоперских проектов.
2. Направления участия девелопера в развитии территории.
3. Направления взаимоотношений с государственными и муниципальными органами власти на рынке недвижимости.
4. Значимость участия в проектах развития жилищно-коммунальной сферы территории.
5. Достоинства партнерства бизнеса и власти на рынке недвижимости.

### Домашнее задание ДЗ2

*Перечень вопросов по подготовке к текущему контролю ТК2*

1. Критерии соответствия участника рынка недвижимости при аренде государственной (муниципальной) собственности.
2. Цель передачи государственного (муниципального) недвижимого имущества в доверительное управление частным управляющим компаниям.
3. Способы и механизмы приватизации имущественных ком-

плексов.

4. Участие девелопера в приватизации недвижимости унитарных предприятий.

5. Ограничения, обременения и меры регулирования для приватизируемых объектов.

### **Домашнее задание ДЗ3**

*Перечень вопросов по подготовке к текущему контролю ТК3*

1. Способы обращения недвижимости в государственную (муниципальную) собственность.

2. Содержание договорного способа.

3. Способ через процедуру банкротства предприятия–собственника имущества.

4. Способ уступки прав на управление предприятием, владеющим (распоряжающимся) недвижимостью. Внесение государственного имущества в уставной капитал участника рынка недвижимости.

5. Формы изъятия, не предполагающие возмещения собственнику стоимости обращаемого в государственную (муниципальную) собственность недвижимости.

### **Домашнее задание ДЗ4**

*Перечень вопросов по подготовке к текущему контролю ТК4*

1. Цель территориального планирования и зонирования.

2. Градостроительные правила, устанавливаемые властями.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Кадастровый учет и оценка недвижимости.

5. Процедура взаимодействия компании-девелопера с органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **Вопросы к зачету**

1. Дирижистская модель политики государственных и муниципальных органов власти. Формы взаимодействия с ней.

2. Либеральная модель политики государственных и муниципальных органов власти. Формы взаимодействия с ней.

3. Значимость возможности сотрудничества в создании и раз-

витии территориальных кластеров для бизнеса рынка недвижимости.

4. Цель и задачи создания инвестиционных фондов.

5. Условия получения компанией-девелопером подряда государственного (муниципального) заказа.

6. Суть использования девелопером налоговых льгот в реализации социально-значимых проектов.

7. Цель разработки и отбора социально и экономически значимых девелоперских проектов.

8. Направления участия девелопера в развитии территории.

9. Направления взаимоотношений с государственными и муниципальными органами власти на рынке недвижимости.

10. Значимость участия в проектах развития жилищно-коммунальной сферы территории.

11. Достоинства партнерства бизнеса и власти на рынке недвижимости.

12. Формы изъятия, предусматривающие возмещение собственнику стоимости обращаемого в государственную (муниципальную) собственность недвижимости.

13. Особые формы обращения имущества в государственную (муниципальную) собственность.

14. Содержание подхода национализации.

15. Формы и размеры возмещения за изъятые объекты недвижимости.

16. Способы выбора управляющей компании.

17. Требования, предъявляемые к девелоперу.

18. Понятие «концессия в сфере недвижимости».

19. Особенности учета инструментов территориального планирования и зонирования в деятельности по управлению недвижимостью.

20. Инструменты административного регулирования земельных ресурсов.

21. Особенности регулирования градостроительной деятельности.

22. Формы изъятия, предусматривающие возмещение собственнику стоимости обращаемого в государственную (муниципальную) собственность недвижимости.

23. Особенности сотрудничества с регистрирующими органами в следующих основных процедурах подготовки, учета и обра-

ботки сведений государственного реестра прав.

### III. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

#### Основная литература

1. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для студентов, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям / В. А. Горемыкин. – Москва : Юрайт, 2012. – 926 с.

2. Скоморохова, О. М. Словарь терминов по экспертизе и управлению недвижимостью [Текст] : учебное пособие / О. М. Скоморохова, А. В. Угляница ; ГОУ ВПО «Кузбас. гос. техн.ун-т». – Кемерово, 2008. – 146 с. – Доступна электронная версия:

<http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90237&type=utchposob:common>.

#### Дополнительная литература

3. Шундулиди, А. И. Экономика отрасли (строительства) [Текст] : учебное пособие для студентов специальности 060808 «Экономика и управление на предприятиях (в строительстве)» / А. И. Шундулиди, Н. В. Нагибина, Т. Н. Новикова ; ГОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т». – Кемерово, 2006. – 119 с.

4. Шундулиди, А. И. Экономика и управление недвижимостью [Текст] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 060800 «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)» / А. И. Шундулиди, А. Н. Малюгин, Е. Б. Денисенко; ГОУ ВПО «Кузбас гос. техн. ун-т». – Кемерово, 2006. – 123 с. – Доступна электронная версия:

<http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90343&type=utchposob:common> .

5. Черняк, В. З. Управление инвестиционными проектами [Электронный ресурс]. – Москва : Юнити-Дана, 2012. – 365 с. – Режим доступа:

[http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=118746](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=118746). – Загл. с экрана.

6. Довдиенко, И. В. Ипотека: управление, организация, оценка [Текст] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 291500 «Экспертиза и управление недвижимостью» / И. В. Довдиенко, В. З. Черняк. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 464 с.