



**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
Саратовский государственный аграрный университет  
имени Н.И. Вавилова**

**Факультет «Природообустройство и лесное хозяйство»**

**СОГЛАСОВАНО**

**УТВЕРЖДАЮ**

Декан факультета

Проректор по учебной работе

\_\_\_\_\_ Д.А.Соловьев

\_\_\_\_\_ С.В.Ларионов

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2013 г.

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2013 г.

**РАБОЧАЯ (МОДУЛЬНАЯ) ПРОГРАММА**

Дисциплина «Операции с недвижимостью и страхование»

Для специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Кафедра «Организации и управления инженерными работами,  
строительство и гидравлика»

Курс 4

Семестр 7

Объем дисциплины:

Всего часов -70

Из них: аудиторных –34

В т.ч. лекции – 18

лабораторные занятия – 16

самостоятельная работа – 36

Форма итогового контроля: зачет

Программу составила: доцент, к.т.н. Трушин Ю.Е.

## **Введение**

Модульная рабочая программа составлена в соответствии с требованиями Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению подготовки 270115 - «Экспертиза и управление недвижимостью».

Соотношение количества аудиторных занятий и самостоятельной работы соответствует учебному плану, утвержденному ректором университета.

Выпускник по специальности 270115 - «Экспертиза и управление недвижимостью» должен быть подготовлен к следующим видам профессиональной деятельности:

- проектно-конструкторская;
- организационно-управленческая;
- производственно-технологическая;
- научно-исследовательская.

### **1. Цель и задачи дисциплины**

**Цель дисциплины-** дать будущим специалистам теоретические основы и практические навыки по осуществлению операций с недвижимостью и страхования.

#### **Задачи дисциплины:**

Научить проведению на рынке сделок с недвижимостью;

Дать навыки составления документов на сделки с имуществом и его страхования.

### **2. Исходные требования к подготовленности студентов**

Сделки с недвижимостью и страхование является одним из аспектов экономики недвижимости и поэтому примыкает к изучению управления недвижимостью, менеджмента и анализу производственной деятельности.

### **3. Содержание и методика входного контроля**

Входной контроль проводится в начале семестра, на первых занятиях. Данный контроль позволяет проверить исходный уровень знаний и его готовность к изучению данной дисциплины. Кроме того, входной контроль позволяет оценить остаточные знания, полученные при изучении исходных дисциплин.

Для успешного прохождения входного контроля студент должен продемонстрировать знания формул, алгоритмов, категорий, законов, определений, методик базовых дисциплин.

Входной контроль может проводиться на первой лекции в форме письменного опроса. В этом случае контрольные вопросы должны подразумевать конкретный ответ. Исходя из того, чтобы на проведение входного контроля затрачивалось 15-20 минут. Максимальный рейтинг входного контроля 4 баллов.

### **4. Краткая организационно-методическая характеристика**

Обучение по дисциплине «Операции с недвижимостью и страхование» проводится в форме лекций, лабораторных занятий, самостоятельной работы.

Дисциплина преподается в 7 семестре. Учебное время распределяется по видам занятий следующим образом. На лекции отводится 18 часов, на лабораторные и семинарские занятия –16 часов, на самостоятельную работу – 36 часов.

Текущий контроль осуществляется в ходе проведения лабораторных занятий в форме индивидуального устного собеседования. При простановке рейтинга учитывается прилежание студента, уровень знаний и активность работы на занятии.

Рубежный контроль проводится после каждого модуля раздела дисциплины в форме устного собеседования или письменного опроса. Вопросы рубежного контроля по каждому из модулей представлены в приложениях 2,3,4

Учебный график дисциплины представлен в приложении 5.

## 5. Содержание дисциплины «Операции с недвижимостью и страхование»

Таблица 5.1

| Номер модуля и модульных единиц | Наименование модулей. Наименование и содержание модульных единиц.   | Количество часов. |                | Рейтинг (балл) |
|---------------------------------|---|-------------------|----------------|----------------|
|                                 |   | Аудитор занятия   | Самост. работа |                |
| 1                               | 2   | 3                 | 4              | 5              |
|                                 | <b>Входной контроль</b>   |                   |                | 2              |
| <b>М 1</b>                      | <b>Недвижимое имущество как объект гражданского оборота</b>   | <b>14</b>         | <b>11</b>      | <b>7</b>       |
|                                 | <b>Лекции</b>   |                   |                |                |
| <b>1 л</b>                      | <b>Основные принципы операций с недвижимостью</b>   | 2                 |                |                |
|                                 | Цели, задачи, роль дисциплины. Рыночный оборот недвижимости. Основные сектора рынка недвижимости. Недвижимость как объект гражданско-правового оборота  |                   |                |                |
| <b>2 л</b>                      | <b>Виды сделок с недвижимостью</b>  | 4                 |                |                |
|                                 | Сделки с жилыми помещениями в государственной (муниципальной). Наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Коммерческий наем жилья. Обмен жилых помещений.            |                   |                |                |
| <b>3 л</b>                      | <b>Операции с жилыми помещениями в частной собственности</b>  | 2                 |                |                |
|                                 | Купля-продажа жилых помещений. Мена жилыми помещениями. Аренда жилого помещения. Дарение жилого помещения. Наследование жилого помещения. Общие положения о ренте и рента на условиях пожизненного содержания с иждивением. |                   |                |                |
|                                 | <b>Лабораторные занятия</b>   |                   |                |                |
| <b>1 п</b>                      | Операции с жилыми помещениями, находящиеся в государственной собственности  | 2                 | 1              | 1              |
| <b>2 п</b>                      | Операции с жилыми помещениями, находящиеся в частной собственности  | 4                 | 2              | 1              |
| <b>3 с</b>                      | Жилищный Кодекс РФ  |                   | 3              | 1              |
|                                 | <b>Тема самостоятельного изучения</b>   |                   |                |                |
|                                 | Приватизация (деприватизация) жилья.  |                   | 3              |                |
|                                 | <b>Рубежный контроль М 1</b>  |                   | 2              | 4              |
| <b>М 2</b>                      | <b>Сделки с нежилыми помещениями. Страхование недвижимости.</b>   | <b>20</b>         | <b>17</b>      | <b>11</b>      |
|                                 | <b>Лекции</b>   |                   |                |                |
| <b>4 л</b>                      | <b>Сделки с нежилыми помещениями (зданиями и сооружениями)</b>  | 2                 |                |                |
|                                 | Купля-продажа нежилых помещений. Аренда (субаренда) нежилых помещений. Безвозмездное пользование помещениями. Операции с недвижимостью в составе предприятия.   |                   |                |                |

| 1            | 2  | 3         | 4         | 5         |
|--------------|--|-----------|-----------|-----------|
| 5 л          | <b>Доверительное управление недвижимостью (Траст)</b>  | 2         |           |           |
|              | Зарубежный опыт трастовых операций. Доверительное управление недвижимым имуществом в России: отграничение сделок с недвижимостью от операций с другими объектами гражданских прав.                                 |           |           |           |
|              | <b>Тема самостоятельного изучения</b>  |           |           |           |
|              | Ложные сделки с недвижимостью  |           | 4         |           |
| 6 л          | <b>Общие принципы страхования</b>  | 2         |           |           |
|              | Особенности страхования в РФ. Договор страхования, ответственность сторон. Методы расчета тарифов. Факторы риска.  |           |           |           |
| 7 л          | <b>Системы страхования</b>   | 4         |           |           |
|              | Системы страхования. Франшизы. Страхование профессиональной ответственности оценщиков. Страхование имущества промышленных предприятий, учреждений и организаций. Объекты недвижимости, которые передаются в залог. |           |           |           |
|              | <b>Тема самостоятельного изучения</b>  |           |           |           |
|              | Объекты недвижимости, в которых находится какой-либо товар.  |           | 2         | 1         |
|              | Объекты незавершенного капитального строительства  |           | 2         |           |
|              | <b>Лабораторные занятия</b>  |           |           |           |
| 4 п          | Операции с нежилыми помещениями  | 4         | 2         | 1         |
| 5 п          | Расчет тарифов для различных факторов рисков.  | 4         | 2         | 1         |
| 6 п          | Пример расчета налога на недвижимость  | 2         | 1         | 1         |
|              | <b>Рубежный контроль М 2</b>   |           | 4         | 7         |
|              | <b>Творческий рейтинг</b>  |           | 3         | 5         |
|              | <b>ЗАЧЕТ</b>   |           | 5         | 9         |
| <b>ИТОГО</b> |  | <b>34</b> | <b>36</b> | <b>34</b> |

## 6. Самостоятельная работа

В процессе профессиональной деятельности работник должен постоянно адаптироваться в изменяющейся обстановке. Поэтому важно, чтобы за время обучения будущий специалист не только усвоил некоторый объем полезной информации, но и овладел технологией получения знаний. Одним из способов приобретения таких навыков является самостоятельная работа.

Самостоятельная работа включает следующие виды деятельности: подготовку к семинарским и практическим занятиям, подготовку к рубежным и выходным контролям, изучение программного материала, не вошедшего в лекционный курс.

Всего на самостоятельную работу отводится 36 часа, из них: на подготовку к лабораторным занятиям – 8 часов, на подготовку к рубежным контролям – 11 часов, на проработку тем, вынесенных на самостоятельное изучение – 14 часов, по творческому рейтингу – 3 часа.

## 7. Система оценки результатов обучения

При изучении дисциплины используется рейтинговая система оценки знаний студентов. Максимальное количество баллов, которые может получить студент по видам контроля, приведено в таблице 7.1.

Итоговый рейтинг за семестр подсчитывается путем перевода учебных баллов в зачетные по формуле:

$$R_{\text{см}} = \frac{nV_{\text{фак}}}{V_{\text{мах}}}$$

где  $n$  - количество часов аудиторных занятий по учебному плану;

$V_{\text{мах}}$  - максимально возможная сумма учебных баллов.

$V_{\text{фак}}$  - фактическая сумма баллов, набранная студентом.

Критериями оценки могут служить: глубина усвоения студентом учебного материала, умение применять полученные знания для решения конкретных профессиональных задач, объем полученных знаний (таблица 7.1).

Таблица 7.1.

| Критерии                                      | Уровни                         |                                 |   |
|---|--------------------------------|---------------------------------|---|
|   | 1-й                            | 2-й                             | 3-й   |
| Глубина усвоения учебного материала           | Описательное изложение         | Упрощенное объяснение           | Объяснение на основе знания общих закономерностей, аналитических расчетов |
| Умение применять полученные знания            | Для решения элементарных задач | Для выбора оптимального решения | Для самостоятельной формулировки задачи и ее оптимального решения         |
| Объем усвоенного материала (в % от программы) | 60...72                        | 73...85                         | 86...100  |

Если все критерии соответствуют третьему уровню, то студенту выставляется максимальный рейтинг. Если все критерии соответствуют первому уровню - минимальный.

## **8. Содержание и методика выходного контроля**

В качестве выходной оценки дисциплины предусматривается «зачет». Проводится он в часы, предусмотренные расписанием экзаменационной сессии. Выходной контроль проводится в виде собеседования по вопросам 1,2, 3 модулей (приложение 2,3,4). Оценка знаний студента определяется сложением баллов рейтинга по результатам входного, рубежных контролей и выходного собеседования. Студенты могут пересдать модули для повышения оценки в часы консультаций. Студенты, набравшие по всем видам входного, текущего контроля менее 14 баллов, к зачету не допускаются.

Если студент по результатам входного и рубежных контролей и выходного контроля набрал от 29 до 34 баллов, ему выставляется зачет «отлично», от 25 до 28 баллов – «хорошо» и от 20 до 24 баллов – «удовлетворительно», менее 20 баллов общего рейтинга – «неудовлетворительно».

## **9. Список рекомендуемой литературы**

а) основная литература (библиотека СГАУ)

1. Экономика недвижимости : учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. - М. : Кнорус, 2009. - 304 с. - ISBN 978-5-390-00211-7
2. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки М.:Юрайт-Издат,2007.-710 с. - ISBN 978-5-94879-826-4
3. Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью.- М.:ИНФРА-М, 2007.-446с.- ISBN 978-5-16-003071-5
4. Управление рисками в недвижимости: Учебник для вузов [Текст] / ред. П. Г. Грабовый. - М. : Реалпроект, 2005. - 472 с. -ISBN 5-902786-09-6
5. Экономика недвижимости : учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. - М. : Кнорус, 2009. - 304 с. - ISBN 978-5-390-00211-7
6. Экономика недвижимости : учебное пособие / Н. Я. Коваленко, Г. А. Петранева, А. Н. Романов. - М. : КолосС, 2007. - 240 с. - ISBN 978-5-9532-0493-4

б) дополнительная литература

1. КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ и от 30.12.2008 N 7-ФКЗ)

2. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть вторая от 26 января 1996 г. С изменениями от 30.12.2008 N 315-ФЗ, от 09.02.2009 N 7-ФЗ, от 29.06.2009 N 132-ФЗ,

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. с изм., внесенными Федеральным законом от 03.06.2009 N 121-ФЗ).

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. С изменениями от 14.03.2009 N 32-ФЗ.

5. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Рос. газета. 2002. 26 января. № 16.

6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. 28 июля. № 30. Ст. 3594.

7. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ. 1998. 20 апреля. № 16. Ст. 1801.

7. Оценка недвижимости: Учеб. : учебник / ред. : А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. - М. : Финансы и статистика, 2003. - 494 с.

8. Оценка недвижимости : учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М. : Финансы и статистика, 2005. - 496 с.

9. Шабалин В. Г. Сделки с недвижимостью. Ч. 1 (Общая). Подготовка и проведение сделки: Учебник риэлтора М.: Омега-Л, 2012.- 734 стр.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1

#### Вопросы входного контроля

1. Что такое недвижимость.
2. Что называется сделкой.
3. Какая собственность называется государственной.
4. Какая собственность называется частной.
5. Понятие «гражданская ответственность».
6. Понятие «уголовная ответственность».
7. Что такое Жилищный кодекс.
8. Основные разделы Жилищного кодекса.
9. Формы собственности промышленных предприятий.
10. Что такое приватизация.
11. Дайте определение оборотным средствам.
12. Дайте определение основным средствам.
13. Что такое МРОТ.
14. Понятие «прожиточный минимум».
15. Что называется инфляцией.
16. Формы приватизации.
17. Назовите основные нормативные документы при оформлении сделок.
18. Что называется «ставкой рефинансирования»?
19. Что называется «страхованием»?
20. Виды страхования.
21. Деятельность страховых компаний.

### Приложение 2

#### Вопросы 1 рубежного контроля

1. Цели, задачи, роль дисциплины «Операции с недвижимостью и страхование».
2. Недвижимость как объект гражданско-правового оборота
3. Рыночный оборот недвижимости.
4. Основные сектора рынка недвижимости.
5. Главные субъекты рыночных сделок с недвижимостью.
6. Правомочия собственника.
7. Виды сделок с недвижимостью.
8. Сделки с жилыми помещениями в государственной (муниципальной).
9. Наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования.
10. Коммерческий наем жилья.
11. Обмен жилых помещений.
12. Купля-продажа жилых помещений.
13. Мена жилыми помещениями.
14. Аренда жилого помещения.

15. Дарение жилого помещения.
16. Наследование жилого помещения.
17. Договор найма.
18. Общие положения о ренте.
19. Рента на условиях пожизненного содержания с иждивением.
20. Приватизация (деприватизация) жилья.
21. Ответственность за нарушения правил государственной регистрации.

## Приложение 3

### Вопросы 2 рубежного контроля.

1. Купля-продажа нежилых помещений.
2. Аренда (субаренда) нежилых помещений.
3. Безвозмездное пользование помещениями.
4. Условия договора сделки по безвозмездному пользованию.
5. Операции с недвижимостью в составе предприятия.
6. Зарубежный опыт трастовых операций.
7. Траст.
8. Доверительное управление недвижимым имуществом в России.
9. Обязательства при доверительном управлении.
10. Ограничение сделок с недвижимостью от операций с другими объектами гражданских прав.
11. Ложные сделки с недвижимостью.
12. Объекты ложных сделок.
13. Ответственность при ложной сделке.
14. Указ Президента РФ 1994 г «О жилищных кредитах».
15. Закон РФ «Об ипотеке».
16. Основные операции с нежилыми помещениями.
17. Купля-продажа нежилых помещений.
18. Залог, ипотека нежилых помещений.
19. Аренда, субаренда нежилых помещений.
20. Соотношение Закона и Гражданского кодекса РФ.
21. Принципы страхования.
22. Особенности страхования в РФ.
23. Договор страхования, ответственность сторон.
24. Методы расчета тарифов.
25. Факторы риска.
26. Системы страхования.
27. Страхование профессиональной ответственности оценщиков.
28. Страхование имущества промышленных предприятий, учреждений и организаций.
29. Объекты недвижимости, которые передаются в залог.
30. Объекты недвижимости, в которых находится какой-либо товар.
31. Страхование объектов незавершенного капитального строительства.
32. Основные виды страховых рисков.

33. Страхование имущества.
34. Страхование профессиональных рисков.
35. Страхование предпринимательских рисков.
36. Страхование рисков потери и/или ограничения права собственности (титульных рисков).
37. Составление договора имущественного страхования производственного помещения.



## УЧЕБНЫЙ ГРАФИК

## Изучения дисциплины «Операции с недвижимостью и страхование»

| Вид занятий          | Всего - 34<br>часа | Неделя                                  |   |   |   |   |   |    |   |          |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----------------------|--------------------|---|---|---|---|---|---|----|---|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|
|                      |                    | 1                                       | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7  | 8 | 9        | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|                      |                    | Номера тем лекций, лабораторных занятий |   |   |   |   |   |    |   |          |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                      |                    | Модуль 1                                |   |   |   |   |   |    |   | Модуль 2 |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Лекции               | 18                 | 1,2                                     |   | 2 |   | 3 |   | 4  |   | 5        |    | 6  |    | 7  |    | 7  |    |    |
| Лабораторные занятия | 16                 |   | 1 |   | 2 |   | 2 |    | 4 |          | 4  |    | 5  |    | 5  |    | 6  |    |
| Рубежный контроль    |                    |   |   |   |   |   |   | М1 |   |          |    |    |    |    |    |    |    | М2 |