**КАЗАНСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Институт управления, экономики и финансов**

**Регламент текущего контроля по дисциплине**

**«Управление жилой недвижимостью»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид задания (>18 часов)** | **Количество баллов** |
| Контрольная работа №1 | 10 |
| Контрольная работа №2 | 10 |
| Ответы на семинаре | 15 |
| Домашние задания | 15 |
| - и т.д. |  |
| Итог | 50 |

Подпись преподавателя /Мишакин Т.С./

Подпись преподавателя /Ибрагимова Г.М./

Подпись заведующего кафедрой /Разумовская Е.М./

|  |
| --- |
| **Вопросы для рассмотрения в рамках самостоятельной работы (доклады)**   1. Жилищные отношения: понятие, содержание и виды. Способы и гарантии осуществления права на жилище. 2. Жилищные права и обязанности граждан. 3. Принципы жилищного права. 4. Жилые помещения: понятие, назначение, виды жилых помещений. Требования, предъявляемые к новым жилым помещениям при их регистрации, учете и сдаче в эксплуатацию. 5. Понятие жилищного фонда. 6. Структура и состав жилищного фонда. 7. Частный жилищный фонд и его составные элементы (индивидуальный жилищный фонд граждан, жилищный фонд юридических лиц, созданных как частные организации). 8. Право собственности гражданина на квартиру, жилой дом или иное жилое помещение как основание пользования гражданами жилыми помещениями. 9. Договор найма жилого помещения как важнейшее основание владения, пользования жилым помещением. 10. Основные разновидности договора найма жилого помещения. 11. Право собственности гражданина на квартиру, жилой дом или иное жилое помещение как основание пользования гражданами жилыми помещениями. 12. Договор найма жилого помещения как важнейшее основание владения, пользования жилым помещением. 13. Основные разновидности договора найма жилого помещения. 14. Организация товарищества собственников жилья. 15. Сделки с жилыми помещениями. 16. Договор купли-продажи жилого дома и порядок его заключения. 17. Ипотека жилых помещений. 18. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. 19. Структура и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. 20. Защита прав потребителей в сфере оказания коммунальных услуг. Обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых помещений (жилых домов), производству текущего ремонта помещений. 21. Организация эксплуатации, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда. 22. Ответственность за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства. 23. Возмещение ущерба, причиненного жилым домам, жилым 24. помещениям виновным поведением лиц и граждан, другие способы защиты жилищных прав. 25. Виды жилищных споров. 26. Цели и принципы приватизации государственного недвижимого имущества. 27. Модели приватизации и в чем их особенности. |
| **Оценочные средства текущего контроля**  Вопрос  S: Что такое общее имущество:   * единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей; * части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними назначением; * слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем.   Вопрос  S: Квартиры, принадлежащие на правах собственности – это:   * единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей; * части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними назначением; * слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений.   Вопрос  S: Каким основным свойством обладает общее имущество:   * свойством делимости; * свойством собственности; * свойством неделимости; * нет правильного ответа.   Вопрос  S: Могут ли некоторые виды недвижимого имущества юридически переходить в движимое имущество:   * да; * нет.   Вопрос  S: Какие стадии жизненного цикла объекта недвижимости выделяют:   * предпроектную; * проектную; * строительства; * эксплуатации; * закрытия.   Вопрос  S: Какая стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление разрешительное документации, привлечение кредитных инвестиционных средств:   * предпроектная; * проектная; * строительства; * эксплуатации; * закрытия; * все перечисленные.   Вопрос  S: Какая стадия включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием:   * предпроектная; * проектная; * строительства; * эксплуатации; * закрытия; * все перечисленные.   Вопрос  S: Какие основные задачи решаются на двух первых стадиях жизненного цикла объекта недвижимости:   * сокращение длительности этих стадий; * повышение потребительских качеств объекта недвижимости; * минимизация эксплутационных затрат на всех стадиях жизненного цикла объекта; * все перечисленные.   Вопрос  S: Принимая решение о строительстве объекта недвижимости, собственник берет на себя затраты, неразрывно связанные с владением этим объектом:   * стоимости владения собственностью; * стоимости строительства; * себестоимости.   Вопрос  S: Для чего необходим расчет затрат (стоимости владения собственностью) с учетом жизненного цикла объекта недвижимости:   * для сравнения двух способов достижения одной и той же цели, например, построения или аренды объекта недвижимости; * позволяет сопоставлять действия, обеспечивающие разную продолжительность жизни элементов объекта; * в результате решения будет заложен фундамент для формированиия ежегодных бюджетов на весь период эксплуатации объекта; * все три варианта.   Вопрос  S: Как можно охарактеризовать экономию, которая может быть достигнута в результате реализации какого-либо проекта:   * трудно идентифицировать; * сложно количественно оценить; * сложно документально подтвердить; * все подходит.   Вопрос  S: Какая стадия заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, сет затрат и расходов:   * предпроектная; * проектная; * строительства; * эксплуатации; * закрытия; * все перечисленные.   Вопрос  S: Какие существуют виды управления строительством:   * управление проектами; * подрядный принцип строительства; * принцип строительства заказчика.   Вопрос  S: Какие различают виды ремонта:   * периодический; * по необходимости; * профилактическое обслуживание оборудования; * аварийное обслуживание; * ремонт   Вопрос  S: Какой возраст можно выделить с точки зрения периода жизни объекта недвижимости:   * эффективный; * хронологический (фактический); * оставшийся срок экономической жизни; * любой из перечисленных.   Вопрос  S: Какой возраст отражает возраст объекта в зависимости от его внешнего вида, технического состояния и т. д.:   * эффективный; * хронологический (фактический) возраст; * оставшийся срок экономической жизни; * любой из перечисленных вариантов.   Вопрос  S: Термин многоквартирный жилой дом используется:   * применительно к жилищному фонду; * к промышленным зданиям; * к объектам недвижимости смешанного назначения; * ко всему перечисленному.   Вопрос  S: Инфраструктура дома может включать:   * подземный паркинг; * внутренний дворик;   Вопрос  S: Жилым помещением признается:   * помещение, пригодное для постоянного проживания граждан; * изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан; * помещение, пригодное для проживания граждан.   Вопрос  S: К какой категории, согласно градостроительным ориентирам, принадлежат дома постройки 1960-х гг. («хрущевки»):   * дома «старого» фонда; * дома первого поколения индустриального домостроения; * дома второго поколения индустриального домостроения; * современные жилые дома.   Вопрос  S: Какие различают виды ремонта:   * периодический; * по необходимости; * профилактическое обслуживание оборудования; * аварийное обслуживание; * ремонт;   Вопрос  S: Какой возраст можно выделить с точки зрения периода жизни объекта недвижимости:   * эффективный; * хронологический (фактический); * оставшийся срок экономической жизни; * любой из перечисленных.   Вопрос  S: Какой возраст отражает возраст объекта в зависимости от его внешнего вида, технического состояния и т. д.:   * эффективный; * хронологический (фактический) возраст; * оставшийся срок экономической жизни; * любой из перечисленных вариантов.   **Решение задач:**  1. Приобретаемый объект недвижимости, приносящий 4000 у.е. чистый годовой ренты, может быть продан через три года за 80% от сегодняшней цены.  Определить текущую стоимость данного объекта при:  а) прямолинейном методе,  б) аннуитетном методе возмещения инвестированного капитала, если инвестора устраивает 9% годовой доход на инвестицию.  2. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 10 процентов. Начальная сумма 1000 долларов. Начисления процентов производится в конце года, квартала, месяца. Определить накопленные суммы через пять лет. Вопросы для подготовки к экзамену 1. Характеристика недвижимости как объекта рынка недвижимости  2.Характеристика недвижимости как объекта управления  3.Характеристика недвижимости как объекта инвестирования  4.Классификация объектов недвижимости  5.Классификация земельных участков в РФ  6.Классификация объектов жилой недвижимости  7.Классификация объектов недвижимости производственного и социально-культурного назначения  8.Жизненный цикл недвижимости и его стадии  9.Износ и амортизация недвижимости  10.Стоимость объекта недвижимости: понятие, виды, принципы оценки  11.Факторы, влияющие на стоимость недвижимости  12.Классификация типов рисков при оценке недвижимости  13.Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта недвижимости  14. Страхование объектов недвижимости  15. Этапы развития рынка недвижимости  16. Законодательная и нормативная база отечественного рынка недвижимости  17. Законодательная и нормативная база отечественного рынка жилья  18. Сущность, объекты и субъекты рынка недвижимости  19. Сегментация рынка недвижимости  20. Первичный и вторичный рынок недвижимости  21. Понятие и факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости  22. Предложение на рынке недвижимости. Факторы, определяющие объем предложения на рынке недвижимости  23. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи.  24. Органы государственной регистрации недвижимости: виды, функции и задачи. |