

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические указания

по выполнению практических работ по дисциплине
«УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Управление объектами недвижимости» - обязательная дисциплина базовой части учебного плана направления подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры направленность (профиль) «Городской кадастр». Освоение дисциплины направлено на приобретение знаний и формирование у студентов навыков и умений аналитической деятельности в данной области, получения системного представления о роли, месте принципов и методов управления, определения инструментов принятия управленческих решений и представлений об определении экономической, политической и социальной эффективности управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.

Цель освоения дисциплины является теоретическое освоение основных разделов модуля и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач эффективного управления земельными ресурсами и иными объектами недвижимости

Задачи дисциплины:

- изучение основных положений теории управления и управления земельными ресурсами, а также иными объектами недвижимости;
- выявление и анализ особенностей системы управления недвижимостью;
- формирование представлений о функциях и принципах управления, основных методах принятия управленческих решений в сфере земельных ресурсов и объектов недвижимости;
- формирование представлений об информационном обеспечении системы управления земельными ресурсами и иными объектами недвижимости для повышения эффективности управления недвижимостью.

Дисциплина формирует профессиональные компетенции:

ПК-7 - способен разрабатывать технико-экономическое обоснование инновационных решений в управлении объектами недвижимости и территориальном планировании;

ПК-9 - способен участвовать в управлении технологическими процессами землеустроительной и кадастровой деятельности;

Успешное освоение дисциплины «Управление объектами недвижимости» во многом зависит от самостоятельной работы студентов над рекомендованной литературой.

Тема 1. Основные теоретические положения системы управления.

Объекты недвижимости как объекты управления.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие земельного права.
2. Предмет земельного права.
3. Земля как объект правового регулирования.
4. Методы земельного права.
5. Норма земельного права: понятие, структура, виды.
6. Система земельного права: понятие, структура.
7. Общая часть системы земельного права.
8. Особенная часть системы земельного права.
9. Принципы земельного права.
10. Земельная реформа и перестройка земельных отношений.
11. Соотношение земельного права с другими отраслями права.

Задание 1. Егоров выстроил баню размером 2,5х3 м за пределами принадлежащего ему дачного участка, поближе к реке. Свое право на место, где он выстроил баню, Егоров не оформлял никакими документами.

Можно ли в этом случае говорить о возникновении земельных правоотношений? Что является признаком возникновения и прекращения земельных правоотношений?

Задание 2. Известно, что Робинзон Крузо долгое время жил на необитаемом острове в полном одиночестве. Он построил хижину, которую затем огородил забором, чтобы защитить себя от возможного нападения диких зверей. На земельном участке возле хижины Робинзон Крузо устроил огород и стал выращивать различные культурные растения.

Можно ли считать, что Робинзон Крузо пользовался природными благами острова, своей хижинкой и земельным участком на праве собственности?

Можно ли рассматривать остров и земельный участок, принадлежащий Робинзону Крузо, в качестве объектов земельных правоотношений, а самого Робинзона Крузо – в качестве субъекта этих правоотношений?

Задание 3. Нижневартовская нефтеразведочная экспедиция обратилась в администрацию Тюменской области с просьбой отвести ей для строительства буровой скважины участок площадью 2,8 га сроком на три года из земель соседнего овощеводческого хозяйства. Какой орган правомочен рассматривать данную просьбу? Каковы условия использования и возврата прежним землепользователям земель, предоставленных ими во временное пользование?

Литература:

Основная

Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

Дополнительная

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексей, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=11502>
2. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров; - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

Тема 2. Теоретические основы и основные методы управления недвижимостью.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие земельных правоотношений и их структура (элементы).
2. Классификация земельных правоотношений.
3. Объекты земельных правоотношений.
4. Субъекты земельных правоотношений.
 - 4.1. Физические лица.
 - 4.2. Юридические лица: понятие, виды.
 - 4.2.1. Товарищества.
 - 4.2.2. Общества.
 - 4.2.3. Унитарные предприятия.
 - 4.2.4. Производственные кооперативы.
5. Содержание земельных правоотношений.
6. Основания возникновения земельных правоотношений.
7. Основания изменения земельных правоотношений.
8. Основания прекращения земельных правоотношений.
9. Компетенция государственных органов по регулированию земельных отношений.

Задание 1. Краевой комитет по охране окружающей среды обратился в арбитражный суд с иском к фермеру К., в котором просил:

- а) признать действия фермера по ликвидации деревьев на земельном участке недействительными, ибо их отсутствие ухудшает состояние окружающей природной среды на соседних участках;
- б) возместить ущерб, вызванный загрязнением водоема, находящегося на фермерском участке.

Фермер иск не признал, заявив, что деревья, произрастающие на земельном участке, и расположенный на земельном участке водоем

находятся в его частной собственности, и он вправе распоряжаться этой недвижимостью.

Дайте анализ сложившейся ситуации.

Задание 2. Краевой комитет по охране окружающей среды потребовал прекратить финансирование строительства местной ТЭЦ, так как проект строительства не проходил государственной экологической экспертизы. Заказчик возражал против назначения экспертизы проекта, сославшись на то, что под строительство уже выделен земельный участок и утверждена вся необходимая для сооружения объекта документация. Тогда краевой комитет обратился в арбитражный суд с просьбой об отмене решения и предоставлении земельного участка для строительства ТЭЦ. Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задание 3. По проекту протокола о распределении функций по управлению землей и другими природными ресурсами в ведение краевой администрации отнесено управление и распоряжение землями, занятыми аэропортами регионального и местного значения, детскими дачами и садами предприятий федерального значения, отведенными для размещения бань, прачечных, аптек, кинотеатров и других объектов. По поводу этих записей в протоколе возникли разногласия в части отнесения перечисленных выше земельных участков к землям федерального, регионального и муниципального значения.

Какими документами следует руководствоваться при решении подобных разногласий?

Литература:

Основная

Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

Дополнительная

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексей, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=11502>
2. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров; - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

Тема 3. Организационно-правовой механизм управления объектами недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие и общая характеристика источников информации о земельных ресурсах.
2. Нормативно-правовой акт: понятие, классификация, иерархия.
3. Закон как источник земельного права. Процедура принятия, вступления в силу.
 - 3.1. Конституция РФ как источник земельного права.
 - 3.2. Земельный кодекс и другие федеральные законы – источники земельного права.
4. Подзаконные нормативные акты как источники земельного права.
 - 4.1. Указы Президента РФ.
 - 4.2. Постановления Правительства РФ.
 - 4.3. Законы субъектов РФ (на примере Ставропольского края).
 - 4.4. Нормативные акты исполнительной власти субъектов РФ.
 - 4.5. Нормативные акты органов местного самоуправления.
 - 4.6. Нормативные акты министерств и ведомств РФ.

5. Юридическое значение разъяснений судов: Верховного суда, Конституционного суда.

Литература:

Основная

Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

Дополнительная

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексей, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=11502>
2. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров; - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

Тема 4. Экономический механизм управления объектами недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Общая характеристика права собственности на землю: понятие, нормативно-правовая база.
2. Виды и формы земельной собственности.
 - 2.1. Государственная собственность на землю: федеральная, собственность субъектов РФ.
 - 2.2. Муниципальная собственность на землю.
 - 2.3. Частная собственность на землю: индивидуальная, общая.

3. Объекты права собственности на землю.
4. Субъекты права собственности на землю.
 - 4.1. Физические лица.
 - 4.2. Юридические лица.
 - 4.3. Муниципальные образования.
5. Содержание права собственности.
6. Основания возникновения права собственности.
 - 6.1. Приватизация земель.
7. Основания изменения права собственности.
8. Основания прекращения права собственности.
9. Охрана права собственности на землю.

Задание 1. Владелец садового участка Синарзин самовольно передвинул забор на 1 м в сторону участка Корвалова. На просьбы последнего вернуть забор на прежнее место Синарзин не реагировал. Районный суд удовлетворил иск Корвалова к Синарзину, но последний в течение двух лет не выполнял решение суда. Тогда Корвалов сам переставил забор на прежнее место.

Правомерны ли действия Корвалова? Какие из способов защиты гражданских прав применил Корвалов? Назовите эти способы.

Задание 2. Группа граждан, имеющих придомовые земельные участки в пределах города, обратилась в администрацию города с жалобой на то, что с них взимается непомерно высокий земельный налог.

При проверке оказалось, что с этих и других граждан-пользователей придомовыми земельными участками взимается по полной ставке, установленной для городских земель.

Каков порядок определения ставок земельного налога для земельных участков различных категорий? Как исчисляется земельный налог за городские земли, занятые индивидуальными жилыми домами и дачными строениями?

Задание 3. Городской департамент службы земельного кадастра отказал строительной фирме в государственной регистрации документов, поданных на кадастровый учет. Департамент сослался при этом на заявление индивидуального застройщика, в котором указано, что часть участка, отведенного строительной фирме городской администрацией, ранее была закреплена за ним. Правомерны ли действия департамента?

Задание 4. Новосибирский рыбопромышленный трест начал строительство на о. Колосьянка базы отдыха. Районный государственный инспектор потребовал прекратить строительство и снести самовольно возведенные строения. Трест продолжил строительство, мотивируя это тем, что земля на острове бесхозная (остров образовался несколько лет назад).

Основательны ли доводы треста? Какие дальнейшие действия должен предпринять государственный инспектор?

Задание 5. Леонтьев, являющийся членом садоводческого товарищества, имеет в собственности земельный участок площадью 600 м². Не имея по закону льгот по уплате земельного налога, Леонтьев систематически не вносил платежи по налогу. Какие последствия могут наступить для Леонтьева за неуплату налога?

Литература:

Основная

Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

Дополнительная

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексей, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. -

URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=11502>

2. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров; - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

Тема 5. Информационное обеспечение объектами недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. Общая характеристика права пользования землей: понятие, нормативно-правовая база.
2. Формы права пользования землей.
 - 2.1. Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком.
 - 2.2. Пожизненное наследуемое владение земельным участком.
 - 2.3. Аренда земельного участка.
 - 2.4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком.
 - 2.5. Безвозмездное срочное пользование земельным участком.
3. Основные принципы права землепользования.
4. Соотношение права землепользования с другими видами природопользования.
5. Субъекты права землепользования.
 - 5.1. Сельскохозяйственные предприятия как субъекты права землепользования.
 - 5.2. Промышленные, транспортные и иные несельскохозяйственные предприятия как субъекты права землепользования.
 - 5.3. Физические лица как субъекты права землепользования.
6. Объекты права землепользования.
7. Основания возникновения права землепользования.
8. Основания изменения права землепользования.
9. Основания прекращения права землепользования.
10. Охрана права землепользования.

11. Компетенция государственных органов по регулированию права землепользования.

Задание 1. В редакцию газеты обратился гражданин с вопросом: может ли одинокий пенсионер, имеющий на правах личной собственности приусадебный участок, продать (подарить, завещать, сдать в аренду) часть приусадебного участка? Может ли наследник этой части участка продать (подарить) её? Подготовьте ответ.

Задание 2. В связи с переездом на постоянное место жительства в город Козлов прекратил ведение крестьянского хозяйства, основанного на собственной земле, и заключил сделку с Семёновым о продаже ему имущества хозяйства, в том числе земельного участка. Прокурор района предъявил к ним обоим иск о признании сделки недействительной как заключённой с нарушением закона. Решите дело.

Задание 3. Трудовой коллектив АО «Башмачок» после выкупа имущественного комплекса предприятий обратился в территориальный орган Госкомимущества с просьбой о продаже в собственность общества занимаемого промплощадкой предприятия земельного участка. В ходатайстве было отказано со ссылкой на то, что порядок продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий распространяется лишь на те случаи, когда приватизация предприятий происходит путём продажи их на аукционе (конкурсе). АО «Башмачок» обратилось в арбитражный суд. Как может быть решено это дело.

Задание 4. Гражданин Сорокин приобрел в порядке приватизации муниципальный мебельный магазин. После этого он обратился в мэрию с просьбой предоставить ему права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором находится магазин. Получив отказ, Сорокин обратился в суд. В своем заявлении он сослался на ст. 268 и 271 ГК РФ, подтверждающие его право на постоянное пользование участком, а также на то, что этим видом права на землю магазин как юридическое лицо

пользовался до приватизации. Однако суд подтвердил решение органа местного самоуправления. Чем руководствовался суд в своем решении?

Литература:

Основная

Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

Дополнительная

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексей, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=11502>
2. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров; - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

Тема 6. Управление объектами недвижимости субъектов РФ

Тема 7. Эффективность системы управления земельно-имущественным комплексом.

Вопросы для обсуждения:

1. Общая характеристика права собственности на землю: понятие, нормативно-правовая база.
2. Виды и формы земельной собственности.
 - 2.1. Государственная собственность на землю: федеральная, собственность субъектов РФ.
 - 2.2. Муниципальная собственность на землю.

2.3. Частная собственность на землю: индивидуальная, общая.

3. Объекты права собственности на землю.

4. Субъекты права собственности на землю.

4.1. Физические лица.

4.2. Юридические лица.

4.3. Муниципальные образования.

5. Содержание права собственности.

6. Основания возникновения права собственности.

6.1. Приватизация земель.

7. Основания изменения права собственности.

8. Основания прекращения права собственности.

9. Охрана права собственности на землю.

Задание 1. Владелец садового участка Синарзин самовольно передвинул забор на 1 м в сторону участка Корвалова. На просьбы последнего вернуть забор на прежнее место Синарзин не реагировал. Районный суд удовлетворил иск Корвалова к Синарзину, но последний в течение двух лет не выполнял решение суда. Тогда Корвалов сам переставил забор на прежнее место.

Правомерны ли действия Корвалова? Какие из способов защиты гражданских прав применил Корвалов? Назовите эти способы.

Задание 2. Группа граждан, имеющих придомовые земельные участки в пределах города, обратилась в администрацию города с жалобой на то, что с них взимается непомерно высокий земельный налог.

При проверке оказалось, что с этих и других граждан-пользователей придомовыми земельными участками взимается по полной ставке, установленной для городских земель.

Каков порядок определения ставок земельного налога для земельных участков различных категорий? Как исчисляется земельный налог за городские земли, занятые индивидуальными жилыми домами и дачными строениями?

Задание 3. Городской департамент службы земельного кадастра отказал строительной фирме в государственной регистрации документов, поданных на кадастровый учет. Департамент сослался при этом на заявление индивидуального застройщика, в котором указано, что часть участка, отведенного строительной фирме городской администрацией, ранее была закреплена за ним. Правомерны ли действия департамента?

Задание 4. Новосибирский рыбопромышленный трест начал строительство на о. Колосьянка базы отдыха. Районный государственный инспектор потребовал прекратить строительство и снести самовольно возведенные строения. Трест продолжил строительство, мотивируя это тем, что земля на острове бесхозная (остров образовался несколько лет назад).

Основательны ли доводы треста? Какие дальнейшие действия должен предпринять государственный инспектор?

Задание 5. Леонтьев, являющийся членом садоводческого товарищества, имеет в собственности земельный участок площадью 600 м². Не имея по закону льгот по уплате земельного налога, Леонтьев систематически не вносил платежи по налогу. Какие последствия могут наступить для Леонтьева за неуплату налога?

Литература:

Основная

Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

Дополнительная

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексей, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. -

URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=11502>

2. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров; - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

Тема 8. Опыт управления земельными ресурсами в зарубежных странах.

Вопросы для обсуждения:

1. Назовите методы использования земельных ресурсов в зарубежных странах.
2. Назовите виды ограничений, которые препятствуют распашке земель за рубежом.
3. Назовите и охарактеризуйте общие положения управления земельными ресурсами в зарубежных странах.
4. В чем заключаются особенности государственного управления земельными ресурсами в развитых странах.
5. В чем состоят особенности управления земельными ресурсами в странах с переходной экономикой.

Задание 1. Администрация края приняла решение о предоставлении 250 га земель для строительства шпалопропиточного завода:

1) 100 га за счет земель госзапаса; 2) 85 га за счет земель в лесах I группы и 35 га в лесах II группы.

Объясните по пунктам, соответствует ли решение краевой администрации законодательству, определяющему компетенцию государственных органов по предоставлению земель.

Задание 2. Директор угольного разреза отдал распоряжение о занятии 50 га земель СПК, сославшись на то, что материалы на изъятие указанных земель у СПК уже направлены в соответствующие органы.

Хозяйство обратилось в суд с жалобой о нарушении директором угольного разреза порядка предоставления и изъятия земель.

Объясните, каков порядок предоставления и изъятия земель. С какого момента возникает право землепользования, и каким документом оно оформляется?

Задание 3. После смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства, имевшего землю на праве собственности, ни один из наследников не пожелал вести крестьянское хозяйство. Какие варианты решения судьбы земельного участка при такой ситуации возможны?

Задание 4. Из земель пригородного хозяйства возникла необходимость изъять 19 га земли под огороды для жителей областного центра, 2 га – под строительство складских помещений для завода республиканского значения, 100 га – для ведения К(Ф)Х жителям из местных сел. Какой вид права на землю приобретают указанные субъекты землепользования? Как зависит от вида права на землю порядок изъятия и предоставления земель?

Литература:

Основная

Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

Дополнительная

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексей, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=11502>
2. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров; - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические рекомендации

по организации самостоятельной работы обучающихся
по дисциплине «УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
1. Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины «Управление объектами недвижимости»	6
2. План-график выполнения самостоятельной работы.....	8
3. Контрольные точки и виды отчетности по ним.....	8
4. Вопросы собеседования.....	8
5. Методические указания по подготовке к экзамену.....	12
6. Список рекомендуемой литературы.....	14

Введение

Самостоятельная работа – планируемая учебная, учебно-исследовательская, научно-исследовательская работа студентов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль за работой студента).

Самостоятельная работа студента является важным видом учебной и научной деятельности студента. Федеральным государственным образовательным стандартом предусматривается значительный объем времени из общей трудоемкости дисциплины на самостоятельную работу. В связи с этим, обучение включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому самостоятельная работа должна стать эффективной и целенаправленной работой студента.

Концепцией модернизации российского образования определены основные задачи профессионального образования – подготовка квалифицированного работника соответствующего уровня и профиля, конкурентоспособного на рынке труда, компетентного, ответственного, свободно владеющего своей профессией и ориентированного в смежных областях деятельности, способного к эффективной работе по специальности на уровне мировых стандартов, готового к постоянному профессиональному росту, социальной и профессиональной мобильности.

Решение этих задач невозможно без повышения роли самостоятельной работы студентов над учебным материалом, усиления ответственности преподавателей за развитие навыков самостоятельной работы, за стимулирование профессионального роста студентов, воспитание творческой активности и инициативы.

К современному специалисту общество предъявляет достаточно широкий перечень требований, среди которых немаловажное значение имеет наличие у выпускников определенных способностей и умения самостоятельно добывать знания из различных источников, систематизировать полученную информацию, давать оценку конкретной ситуации. Формирование такого умения происходит в течение всего периода обучения через участие студентов в практических занятиях, выполнение контрольных заданий и тестов, написание курсовых и выпускных квалификационных работ. При этом самостоятельная работа студентов играет решающую роль в ходе всего учебного процесса.

1. Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины «Управление объектами недвижимости»

Самостоятельная работа проводится в виде собеседования и проверки лабораторных занятий. Основной целью этих видов самостоятельной работы является улучшение профессиональной подготовки специалистов высшей квалификации, направленное на формирование действенной системы фундаментальных и профессиональных знаний, умений и навыков, которые они могли бы свободно и самостоятельно применять в практической деятельности.

В ходе организации самостоятельной работы решаются следующие задачи:

- углублять и расширять их профессиональные знания;
- формировать у них интерес к учебно-познавательной деятельности;
- научить студентов овладевать приемами процесса познания;
- развивать у них самостоятельность, активность, ответственность;
- развивать познавательные способности будущих специалистов.

В ходе постановки целей и задач необходимо учитывать, что их выполнение направлено не только на формирование общеучебных умений и навыков, но и определяется рамками данной предметной области.

При организации самостоятельной работы по дисциплине формируются следующие компетенции:

№ п/п	Содержание компетенции	Шифр
<u>Профессиональные компетенции:</u>		<u>ПК-(№)</u>
1.	способен разрабатывать технико-экономическое обоснование инновационных решений в управлении объектами недвижимости и территориальном планировании	ПК-7
2.	способен участвовать в управлении технологическими процессами землеустроительной и кадастровой деятельности	ПК-9

2. План-график выполнения самостоятельной работы

№	Наименование тем дисциплины	Вид самостоятельной работы	Неделя
3 семестр			
1.	Тема 1. Основные теоретические положения системы управления. Земельные ресурсы и объекты недвижимости как объекты управления.	Собеседование и проверка лабораторных работ	3
2.	Тема 2. Теоретические основы и основные методы управления земельными ресурсами и недвижимостью.	Собеседование и проверка лабораторных работ	4

3.	Тема 3. Организационно-правовой механизм управления объектами недвижимости.	Собеседование и проверка лабораторных работ	5, 6
4.	Тема 4. Экономический механизм управления земельными ресурсами и объектами недвижимости	Собеседование и проверка лабораторных работ	7, 8
5.	Тема 5. Информационное обеспечение управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.	Собеседование и проверка лабораторных работ	9, 10
6.	Тема 6. Управление объектами недвижимости субъектов РФ	Собеседование и проверка лабораторных работ	11, 12
7.	Тема 7. Эффективность системы управления земельно-имущественным комплексом.	Собеседование и проверка лабораторных работ	13, 14
8.	Тема 8. Опыт управления земельными ресурсами в зарубежных странах.	Собеседование и проверка лабораторных работ	15, 16

3. Контрольные точки и виды отчетности по ним

Не предусмотрено организацией учебного процесса

4. Вопросы собеседования

Тема 1. Основные теоретические положения системы управления.

Земельные ресурсы и объекты недвижимости как объекты управления.

1. Что такое система управления?
2. Дайте определение понятия «земельные ресурсы».
3. Дайте определение понятия «объект недвижимости».
4. Назовите категории земель по классификации земельных ресурсов.
5. В чем заключаются особенности распределения земельного фонда

России по категориям земель?

Тема 2. Теоретические основы и основные методы управления земельными ресурсами и недвижимостью.

1. Назовите и охарактеризуйте основные методы управления земельными ресурсами в странах с рыночной экономикой.

2. В чем особенности механизма административного управления земельными ресурсами в Российской Федерации.

3. Назовите и дайте развернутую характеристику **типов нормативного управления земельными ресурсами региона в РФ.**

4. Назовите и охарактеризуйте методы эколого-экономического управления земельными ресурсами в РФ.

Тема 3. Организационно-правовой механизм управления объектами недвижимости.

1. Назовите известные вам формы собственности на объекты недвижимости.

2. Что такое «частная собственность»?

3. Что такое «государственная собственность»?

4. Что такое «муниципальная собственность»?

5. Назовите юридические формы передачи объекта недвижимости в управление. Дайте развернутую характеристику каждой из форм.

6. Какие законы и нормативные акты Российской Федерации устанавливают ограничения, которые носят принудительный характер?

Тема 4. Экономический механизм управления земельными ресурсами и объектами недвижимости

1. Назовите особые экономические характеристики земельных ресурсов России.

2. На чем основывается система внутрихозяйственного управления земельными ресурсами хозяйствующих субъектов Российской Федерации?

3. Понятия «рента» и «земельная рента».

4. Виды земельной ренты.

5. Понятие «земельная дифференциальная рента 1».

6. Понятие «земельная дифференциальная рента 2».

7. Понятие «монопольная рента».

8. Понятие «абсолютная рента».

9. Основные формы платы за землю.

10. Понятие «залоговая стоимость земельных участков».

11. Понятия «ипотека», «ипотечный банк», «ипотечные облигации».

12. Основные направления деятельности земельных банков.

13. Виды земельных облигаций.

14. Виды акций.

Тема 5. Информационное обеспечение управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.

1. Понятия «информация» и «информационные ресурсы».

2. Характеристика информации.

3. Содержание информационного обеспечения управления земельными ресурсами.

4. Виды информации.

5. Источники информации.

6. Методы сбора информации.

7. Требования к информационному обеспечению.
8. Направления движения информации.
9. Понятие «интегрированная система управления земельными ресурсами».
10. Понятие «единое информационное пространство».
11. Содержание информационного обмена.

Тема 6. Управление объектами недвижимости субъектов РФ

1. Понятие «субъект РФ».
2. Цели управления земельными ресурсами субъекта РФ.
3. Задачи управления земельными ресурсами субъекта РФ.
4. Объект и предмет управления земельными ресурсами субъекта РФ.
5. Субъекты управления земельными ресурсами субъекта РФ.
6. Понятие «система управления земельными ресурсами регионов».
7. Задачи земельной политики на региональном уровне.
8. Особенности управления земельными ресурсами регионов.
9. Основные принципы эффективности государственной земельной политики на региональном уровне.
10. Факторы, оказывающие влияние на систему управления земельными ресурсами региона.
11. Основные характеристики земельных ресурсов, находящихся в государственной собственности субъектов РФ.

Тема 7. Эффективность системы управления земельно-имущественным комплексом.

1. Понятия «эффект» и «эффективность».
2. Методы и приемы анализа системы управления земельными ресурсами.
3. Виды эффективности.
4. Экономическая эффективность системы управления земельными ресурсами.
5. Экологическая эффективность системы управления земельными ресурсами.
6. Социальная эффективность системы управления земельными ресурсами.
7. Организационно-технологическая эффективность системы управления земельными ресурсами.
8. Информационная эффективность системы управления земельными ресурсами.
9. Классификация критериев эффективности системы управления земельными ресурсами.
10. Определение критерия эффективности системы управления земельными ресурсами.

11. Система показателей оценки экономической эффективности управления земельными ресурсами.

12. Последовательность определения эффективности системы управления земельными ресурсами.

Тема 8. Опыт управления земельными ресурсами в зарубежных странах.

1. Назовите методы использования земельных ресурсов в зарубежных странах.

2. Назовите виды ограничений, которые препятствуют распашке земель за рубежом.

3. Назовите и охарактеризуйте общие положения управления земельными ресурсами в зарубежных странах.

4. В чем заключаются особенности государственного управления земельными ресурсами в развитых странах.

5. В чем состоят особенности управления земельными ресурсами в странах с переходной экономикой.

5. Методические указания по подготовке к экзамену

Изучение дисциплины «Управление объектами недвижимости» завершается сдачей экзамена в 3 семестре. Экзамен является формой итогового контроля знаний и умений, полученных на лекциях, лабораторных занятиях и в процессе самостоятельной работы.

В период подготовки к экзамену студенты вновь обращаются к пройденному учебному материалу. При этом они не только закрепляют полученные знания, но и получают новые.

Литература для подготовки к экзамену рекомендуется преподавателем либо указывается в учебно-методическом комплексе. Для полноты учебной информации и ее сравнения лучше использовать не менее двух учебников. Студент вправе сам придерживаться любой из представленных в учебниках точек зрения по спорной проблеме (в том числе отличной от преподавателя), но при условии достаточной научной аргументации.

Основным источником подготовки к экзамену является конспект лекций, где учебный материал дается в систематизированном виде, основные положения его детализируются, подкрепляются современными фактами и информацией, которые в силу новизны не вошли в опубликованные печатные источники. В ходе подготовки к экзамену студентам необходимо обращать внимание не только на уровень запоминания, но и на степень понимания излагаемых проблем.

Экзамен проводится по билетам, охватывающим весь пройденный материал. По окончании ответа экзаменатор может задать студенту дополнительные и уточняющие вопросы. На подготовку к ответу по вопросам билета студенту дается 30 минут с момента получения им билета. Положительным также будет стремление студента изложить различные

точки зрения на рассматриваемую проблему, выразить свое отношение к ней, применить теоретические знания по современным проблемам.

Результаты экзамена объявляются студенту после окончания ответа в день сдачи.

6. Список рекомендуемой литературы

Основная

Липски, С. А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебник / С. А. Липски. — Саратов : Ай Пи Ар Медиа, 2019. — 306 с. — ISBN 978-5-4497-0036-0. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86680.html>

Дополнительная

1. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; ред. Р.А. Курбанов, П.В. Алексей, А.И. Комзолов. - 10-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-238-02570-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=11502>
2. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров; - СПб : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

Интернет-ресурсы:

1. www.edu.ru – федеральный портал «Российское образование».