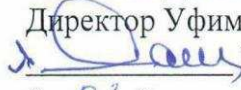


Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»
(Финансовый университет)
Уфимский филиал Финуниверситета

Кафедра «Философия, история и право»

УТВЕРЖДАЮ
Директор Уфимского филиала
 Р.М. Сафуанов
« 02 » 09 2021 г.

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

Рабочая программа дисциплины
для студентов, обучающихся по образовательной программе
«Юриспруденция» (Экономическое право)
направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Рекомендовано Ученым советом филиала
(протокол № 39 от «31» августа 2021г.)

Одобрено кафедрой «Философия, история и право»
(протокол № 1 от «27» августа 2021г.)

Уфа 2021

СОДЕРЖАНИЕ

| Наименование разделов | Стр. |
|---|------|
| 1. Наименование дисциплины | 3 |
| 2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине | 3 |
| 3. Место дисциплины в структуре образовательной программы | 4 |
| 4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся | 4 |
| 5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий | 4 |
| 6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине | 8 |
| 7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине | 11 |
| 8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины | 14 |
| 9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины | 15 |
| 10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины | 15 |
| 11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем | 16 |
| 12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине | 16 |

1. Наименование дисциплины

«Девелопмент недвижимости»

2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине

Таблица 1

| Код компетенции | Наименование компетенции | Индикаторы достижения компетенции | Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции |
|-----------------|---|---|--|
| ПКП-1 | Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота | 1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения практических задач. | Знать: нормы российского законодательства договорных отношениях и правовом регулирование недвижимости. Уметь: грамотно применять законодательство о сделках с недвижимостью в правовой деятельности. |
| | | 2. Использует фундаментальные знания в области частного и публичного права в современных условиях. | Знать: современную правоприменительную практику в области частного и публичного права. Уметь: использовать знания в повседневной профессиональной работе |
| | | 3. Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота. | Знать: особенности подготовки правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью. Уметь: составлять проекты правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью. |
| ПКП-2 | Способность действовать с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявлять правонарушения | 1. Действует с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера. | Знать: риски правового характера, возникающие при экономических кризисах. Уметь: своевременно выявлять правовые риски в сделках с недвижимостью, вызванные кризисными явлениями в экономике и предлагать пути их разрешения |
| | | 2. Выявляет правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности. | Знать: основания квалификации правонарушений в сфере рынка недвижимости Уметь: выявлять признаки правонарушений в сделках с |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | шения при осуществлении предпринимательской деятельности и давать юридически обоснованные предложения по их преодолению и устранению | | недвижимостью и предпринимать меры по привлечению виновных к различным видам юридической ответственности |
| | | 3. Дает юридически обоснованные предложения по преодолению и устранению правонарушений при осуществлении предпринимательской деятельности. | Знать: нормы гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах, нормы законодательства о недвижимости Уметь: применять нормы гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах, нормы законодательства о недвижимости при разрешении споров в процессе девелопмента недвижимости |

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Девелопмент недвижимости» входит в цикл профиля (элективный), модуль 3 «Юридическое сопровождение сделок с недвижимостью», части формируемой участниками образовательных отношений, образовательной программы «Юриспруденция»(Экономическое право) направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция.

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся

Таблица 2

очная /заочная форма обучения

| Вид учебной работы по дисциплине | Всего в з/е и часах | Семестр 6/7 (в часах) |
|---|---------------------|-----------------------|
| Общая трудоёмкость дисциплины | 3 з.е. и 108 | 108/108 |
| Контактная работа - Аудиторные занятия | 34/12 | 34/12 |
| <i>Лекции</i> | 16/4 | 16/4 |
| <i>Семинары, практические занятия</i> | 18/8 | 18/8 |
| Самостоятельная работа | 74/96 | 74/96 |
| Вид текущего контроля | Контрольная работа | Контрольная работа |
| Вид промежуточной аттестации | Зачет | Зачет |

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий

5.1.Содержание дисциплины

Тема 1. Сущность девелопмента.

Понятие девелопмент. Цели девелопмента недвижимости. Классификация объектов и рынков недвижимости. Основные участники рынка недвижимости.

Тема 2. Девелопмент недвижимости как особый вид инвестиционно-строительной деятельности.

Классификация инвестиций. Основные фазы и стадии девелоперского проекта. Этапы девелопмента и их юридическое сопровождение.

Тема 3. Основные характеристики видов девелопмента.

Характеристики видов девелопмента с финансовой точки зрения. Fee-девелопмент и *speculative* девелопмент. Виды девелопмента по объектам недвижимости. Стадии развития девелоперского проекта.

Тема 4. Девелопер и его функции.

Девелопер и рынок: специфика рынка недвижимости; факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке. Девелопер как предприниматель и его правовое положение.

Тема 5. Организация девелопмента.

Принципы формирования организационно-правовой формы, структуры и функций. Задачи компании- девелопера. Характеристика организационной структуры. Основные типы организационных структур управления.

Тема 7. Выбор и оценка проекта девелопмента: этапы, критерии и методы.

Факторы, определяющие целесообразность строительства объектов коммерческой недвижимости. Факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов коммерческой недвижимости в зависимости от их функционального назначения.

Тема 8. Оценка эффективности девелоперских проектов.

Эффективность и стоимость девелоперского проекта. Традиционные показатели эффективности девелоперского проекта и их недостатки. Анализ затрат при реализации девелоперского проекта: прединвестиционная (предпроектная) фаза; инвестиционная (строительная) фаза. Подходы и методы, используемые в оценке объектов девелопмента.

Тема 9. Управление рисками в управлении девелопментом.

Идентификация и анализ рисков. Применение SWOT-анализа для оценки перспективности строительства. Управление рисками и правовые взаимоотношения девелопера с участниками девелопмента.

5.2. Учебно-тематический план

Таблица 3

Очная / заочная формы обучения

| № п/п | Наименование тем (разделов) дисциплины | Трудоемкость в часах | | | | | Формы текущего контроля успеваемости |
|--------------------|---|----------------------|--|-----|-----|----------------------------------|---|
| | | Всего | Аудиторная работа | | | Самостоя- тельная ра- бота | |
| Общ ая, в т.ч.: | Лекции | | Семи- нары, практи- ческие занятия | | | | |
| 1. | Тема 1. Сущность девелопмента. | 13/13 | 4/1 | 2/- | 2/1 | 9/12 | устный, письмен- ный опрос, обсуж- дение дискуссион- ных вопросов, ре- |
| 2. | Тема 2. Девелопмент недви- жимости как особый вид инвестиционно- строительной деятельно- сти. | 13/13 | 4/1 | 2/- | 2/1 | 9/12 | устный, письмен- ный опрос, обсуж- дение дискуссион- ных вопросов, ре- шение ситуацион- ных задач. |
| 3. | Тема 3. Основные харак- теристики видов деве- лопмента. | 13/13 | 4/1 | 2/- | 2/1 | 9/12 | устный, письмен- ный опрос, обсуж- дение дискуссион- ных вопросов, ре- шение ситуацион- ных задач. |
| 4. | Тема 4. Девелопер и его функции. | 14/14 | 5/2 | 3/1 | 2/1 | 9/12 | устный, письмен- ный опрос, обсуж- дение дискуссион- ных вопросов, ре- шение ситуацион- ных задач, заслу- шивание и обсуж- дение доклада |
| 5. | Тема 5. Организация де- велопмента. | 14/14 | 5/2 | 2/1 | 3/1 | 9/12 | устный, письмен- ный опрос, обсуж- дение дискуссион- ных вопросов, ре- шение ситуацион- ных задач |
| 6. | Тема 6. Выбор и оценка проекта девелопмента: этапы, критерии и ме- тоды. | 14/14 | 5/2 | 3/1 | 2/1 | 9/12 | устный, письмен- ный опрос, обсуж- дение дискуссион- ных вопросов, ре- шение ситуацион- ных задач, решение теста |

| | | | | | | | |
|-----------------------|--|---------|-------|------|-------|-------|--|
| 7. | Тема 7. Оценка эффективности девелоперских проектов. | 14/14 | 4/2 | 2/1 | 2/1 | 10/12 | устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, решение теста |
| 8. | Тема 8. Управление рисками в управлении девелопментом. | 13/13 | 3/1 | -/- | 3/1 | 10/12 | устный, письменный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, решение теста |
| В целом по дисциплине | | 108/108 | 34/12 | 16/4 | 18/ 8 | 74/96 | Согласно учебному плану: Контрольная работа |

5.3.Содержание семинаров, практических занятий

Таблица 4

| Название тем (разделов) дисциплины | Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9 | Формы проведения занятий |
|--|--|--|
| Тема 1. Сущность девелопмента. | Понятие девелопмента. Цели девелопмента недвижимости. Классификация объектов и рынков недвижимости. Основные участники рынка недвижимости. Рекомендуемые источники из раздела 8: 1, 6, 7, 8, 13, 14-16. из раздела 9:1-10 | устный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач. |
| Тема 2. Девелопмент недвижимости как особый вид инвестиционно-строительной деятельности. | Классификация инвестиций. Основные фазы и стадии девелоперского проекта. Этапы девелопмента и их юридическое сопровождение. Рекомендуемые источники из раздела 8: 1-16. | устный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач. |
| Тема 3. Основные характеристики видов девелопмента. | Характеристики видов девелопмента с финансовой точки зрения. Fee-девелопмент и speculative девелопмент. Виды девелопмента по объектам недвижимости. Стадии развития девелоперского проекта. Рекомендуемые источники из раздела 8: 1, 10, 11-16 из раздела 9: 1,2, 8. | устный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач. |
| Тема 4. Девелопер и его функции. | Девелопер и рынок: специфика рынка недвижимости; факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке. Девелопер как предприниматель и его правовое положение. Рекомендуемые источники из раздела 8: 1, 6, 7, 8, 13, 14-16 из раздела 9:1,2, 8 | устный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, заслушивание и обсуждение доклада |
| Тема 5. Организация девелопмента. | Принципы формирования организационно- | устный опрос, обсуждение |

| | | |
|--|---|--|
| | правовой формы, структуры и функций. Задачи компании- девелопера. Характеристика организационной структуры. Основные типы организационных структур управления. Рекомендуемые источники из раздела 8: 1-16. из раздела 9: 1, 2, 8, 10. | дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач |
| Тема 6. Выбор и оценка проекта девелопмента: этапы, критерии и методы. | Факторы, определяющие целесообразность строительства объектов коммерческой недвижимости. Факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов коммерческой недвижимости в зависимости от их функционального назначения. Рекомендуемые источники из раздела 8: 1-16 из раздела 9: 1, 4, 5, 6, 7, 10. | устный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач, решение теста |
| Тема 7. Оценка эффективности девелоперских проектов. | Эффективность и стоимость девелоперского проекта. Традиционные показатели эффективности девелоперского проекта и их недостатки. Анализ затрат при реализации девелоперского проекта: прединвестиционная (предпроектная) фаза; инвестиционная (строительная) фаза. Подходы и методы, используемые в оценке объектов девелопмента. Рекомендуемые источники из раздела 8: 1-16 | устный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач |
| Тема 8. Управление рисками в управлении девелопментом. | Идентификация и анализ рисков. Применение SWOT-анализа для оценки перспективности строительства. Управление рисками и правовые взаимоотношения девелопера с участниками девелопмента. Рекомендуемые источники из раздела 8: 1-16 из раздела 9: 1, 4, 5, 6, 7, 10. | устный опрос, обсуждение дискуссионных вопросов, решение ситуационных задач |

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы

Таблица 5

| Наименование тем (разделов) дисциплины | Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение | Формы внеаудиторной самостоятельной работы |
|--|--|--|
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| Тема 1. Сущность девелопмента. | Развитие законодательства о недвижимости в РФ. Задачи правового регулирования девелопмента недвижимости. | Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. |
| Тема 2. Девелопмент недвижимости как особый вид инвестиционно-строительной деятельности. | Причины избыточного инвестирования в недвижимость. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги. | Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. |
| Тема 3. Основные характеристики видов девелопмента. | Характеристики видов девелопмента с финансовой точки зрения. Fee-девелопмент и speculative девелопмент. Виды девелопмента по объектам недвижимости. Стадии развития девелоперского проекта. | Анализ теоретического материала, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. |
| Тема 4. Девелопер и его функции. | Девелопер как предприниматель и его правовое положение. Судебная практика по взаимоотношениям девелоперов и их партнеров. | Поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. |
| Тема 5. Организация девелопмента. | Задачи компании- девелопера. Характеристика организационной структуры девелоперских компаний. Основные типы организационных структур управления девелоперских компаний. | Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. |
| Тема 6. Выбор и оценка проекта девелопмента: этапы, критерии и методы. | Судебная практика по делам, связанным с невыполнением обязательств в процессе реализации девелоперских проектов | Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. |
| Тема 7. Оценка эффективности девелоперских проектов. | Юридические и финансовые подходы и методы, используемые в оценке объектов девелопмента. | Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. |
| Тема 8. Управление рисками в управлении девелопментом. | Идентификация и анализ рисков. Применение SWOT-анализа для оценки перспективности строительства. Управление рисками и правовые взаимоотношения девелопера с участниками девелопмента. | Анализ теоретического материала и правоприменительной практики, поиск проблемных аспектов и путей решения, систематизация изученного материала. |

6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю

В рамках дисциплины «Девелопмент недвижимости» студент готовит контрольную работу.

Примерные темы контрольных работ:

1. Правовое сопровождение финансирования проектов коммерческой недвижимости при девелоперском проекте.
2. Правовое сопровождение альтернативного финансирования проектов при девелоперском процессе.
3. Факторы продвижения эксплуатационных компаний и их юридическое обеспечение.
4. Девелопмент - качественные материальные преобразования в объекте недвижимости.
5. Раскрыть особенности, классификацию и виды девелопмента земли или лэнд-девелопмент.
6. Раскрыть особенности, классификацию девелопмента жилой недвижимости.
7. Раскрыть особенности, классификацию и виды девелопмента офисной недвижимости.
8. Раскрыть особенности, классификацию девелопмента торговой и гостиничной недвижимости.
9. Раскрыть особенности, классификацию девелопмента складской и промышленной недвижимости.
10. Описать возможные варианты механизмов финансирования девелоперских проектов.
11. Рассмотреть взаимодействие участников финансирования недвижимости с девелоперской компанией, а также организационные формы финансирования.
12. Описать общее представление и основные направления менеджмента эксплуатации недвижимости.
13. Раскрыть правовые особенности финансово-коммерческого управления недвижимостью и организационно-хозяйственного управления недвижимостью.
14. Рассмотреть правовые аспекты особенности менеджмента эксплуатации недвижимости в девелоперской деятельности.
15. Раскрыть особенности сервейинговой деятельности.
16. Описать алгоритм оценки эффективности девелоперского проекта.
17. Описать возможные правовые риски девелопмента недвижимости, и какова их природа и особенности.

Примеры типовых ситуационных и тестовых заданий:

Ситуационное задание 1

Компания Н. решило приобрести отдельно стоящее торговое здание для его преобразования в офисный бизнес - центр.

Какие юридические вопросы необходимо решить компании Н., чтобы сделка была действительной?

Ситуационное задание 2

Строительная фирма планирует застройку жилого квартала по программе расселения жителей аварийных домов. Территория квартала определена для компании в результате конкурса и решение городских властей уже принято. Какие

правовые документы должны быть подготовлены для реализации этого плана, помимо разрешения властей города?

Ситуационная задание 3.

Девелопер А. хотел бы приобрести земельный участок в границах поселения, для возведения складских помещений. С кем должен взаимодействовать девелопер для решения этого вопроса и какие юридически значимые действия девелопер должен осуществить?

Примеры типовых тестовых заданий:

Тестовое задание 1. Как называется девелопмент недвижимости при которой девелопер не вкладывается капиталом или имуществом в осуществляемый проект:

- А) fee девелопмент;
- Б) speculative девелопмент;
- В) девелопмент;

Тестовое задание 2. Может ли осуществляться девелоперский проект по строительству торгового магазина на землях промышленного назначения:

- А) да, может;
- Б) нет, не может;
- В) да, может, при изменении целевого предназначения земельного участка.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2 «Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине».

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний

Таблица 6

| Наименование компетенции | Индикаторы достижения компетенции | Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции | Типовые контрольные задания |
|--|---|--|--|
| ПКП-1 Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота | 1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения практических задач. | Знать: нормы российского законодательства договорных отношений и правовом регулирование недвижимости. Уметь: грамотно применять законодательство о сделках с недвижимостью в правовой деятельности. | Задание Какие документы необходимо иметь для расселения собственников жилья МКД по программе реновации? |
| | 2. Использует фун- | Знать: современную | Задание. Составьте проект |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | даментальные знания в области частного и публичного права в современных условиях. | правоприменительную практику в области частного и публичного права. Уметь: использовать знания в повседневной профессиональной работе | девелоперского договора по признакам speculative девелопмента для строительства многоквартирного 9-этажного дома с нежилыми офисными помещениями |
| | 3.Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота. | Знать: особенности подготовки правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью. Уметь: составлять проекты правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью. | Задание Какие документы необходимо иметь для расселения собственников жилья МКД по программе реновации? |
| ПКП-2Способность действовать с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявлять правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности и давать юридически обоснованные предложения по их преодолению и устранению | 1.Действует с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера. | Знать: риски правового характера, возникающие при экономических кризисах. Уметь: своевременно выявлять правовые риски в сделках с недвижимостью, вызванные кризисными явлениями в экономике и предлагать пути их разрешения | Задание Власти города Н. приняли решение об отзыве разрешения на строительство бизнес-центра, осуществляемой ООО «Стройинвест». Какие юридически значимые действия может принять кампания для защиты своих интересов? |
| | 2.Выявляет правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности. | Знать: основания квалификации правонарушений в сфере рынка недвижимости Уметь: выявлять признаки правонарушений в сделках с недвижимостью и предпринимать меры по привлечению виновных к различным видам юридической ответственности | Задание. Девелопер, участвующий в реализации проекта на основании смешанного договора, содержащим условия договора простого товарищества и договора по оказанию услуг не выполнил свои обязательства по внесению имущественного вклада в осуществлении проекта. Какие претензии могут предъявить к девелоперу его |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | партнеры? Составьте претензии к девелоперу на основании норм гражданского права. |
| | 3. Дает юридически обоснованные предложения по преодолению и устранению правонарушений при осуществлении предпринимательской деятельности. | <p>Знать: нормы гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах, нормы законодательства о недвижимости</p> <p>Уметь: применять нормы гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах, нормы законодательства о недвижимости при разрешении споров в процессе девелопмента недвижимости</p> | <p>Задание.</p> <p>Предприниматель - арендатор земельного участка возвел на нем здание. Комитет, посчитав, что здание возведено с нарушением целевого использования земельного участка, обратился в арбитражный суд с иском об обязанности освободить земельный участок от объекта капитального строительства за счет ответчика.</p> <p>Предприниматель заявил встречные требования, в которых просил обязать комитет произвести выдел из спорного земельного участка части, необходимой для размещения и эксплуатации объекта недвижимости, сформировать новый земельный участок и заключить договор аренды участка, расположенного под объектом недвижимости.</p> <p><i>Составьте перечень правовых оснований, которые помогут предпринимателю разрешить спор в его пользу.</i></p> |

Примерный перечень вопросов к зачету:

1. Понятие девелопмент.
2. Цели девелопмента недвижимости.
3. Классификация объектов и рынков недвижимости.
4. Основные участники рынка недвижимости.
5. Девелопмент недвижимости как особый вид инвестиционно-строительной деятельности.
6. Проблемы правового регулирования девелопмента недвижимости.
7. Основные фазы и стадии девелоперского проекта.
8. Этапы девелопмента и их юридическое сопровождение.
9. Основные характеристики видов девелопмента.
10. Fee-девелопмент и speculative девелопмент.
11. Виды девелопмента по объектам недвижимости.
12. Девелопер и его функции.
13. Девелопер как предприниматель и его правовое положение.
14. Принципы формирования организационно-правовой формы, структуры и функций девелоперских кампаний.
15. Основные типы организационных структур управления девелоперских кампаний.
16. Выбор и оценка проекта девелопмента: этапы, критерии и методы.
17. Факторы, определяющие целесообразность строительства объектов коммерческой недвижимости.
18. Факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов коммерческой недвижимости в зависимости от их функционального назначения.
19. Эффективность и стоимость девелоперского проекта.
20. Традиционные показатели эффективности девелоперского проекта и их недостатки.
21. Подходы и методы, используемые в оценке объектов девелопмента.
22. Управление рисками в управлении девелопментом.
23. Идентификация и анализ рисков.
24. Управление рисками и правовые взаимоотношения девелопера с участниками девелопмента.
25. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги.

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации // СПС

«КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации// СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации// СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

7. Земельный кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

8. Жилищный кодекс Российской Федерации// СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях// СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

10. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

11. Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

12. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (в действующей редакции)

Основная литература

1. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 160 с. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/473156> (дата обращения: 07.01.2022)

2. Зенин И.А. Гражданское право Общая часть [Электронный ресурс]: Учебник для академического бакалавриата/ И.А. Зенин. — 18-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2018. — 433 с. — (Бакалавр. Академический курс). - Режим доступа: <https://www.biblioonline.ru/>

3. Белов В. А. Гражданское право в 2 т. Том 2. Особенная часть [Электронный ресурс] : учебник для академического бакалавриата : Учебник / В.А. Белов. - М: Издательство Юрайт, 2018. - 463с.- Режим доступа: <http://www.biblio-online.ru/book/>

Дополнительная литература

4. Кожухар В. М. Основы управления недвижимостью: практикум / В. М. Кожухар.—Москва: Дашков и К, 2017. — 200 с. — URL: <https://e.lanbook.com/book/93548>.

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины:

1. Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ) <http://elib.fa.ru/>

2. <http://www.duma.gov.ru> - Официальный сайт Государственной Думы РФ.
3. <http://www.government.ru> - Официальный сайт Правительства РФ.
4. <http://www.kremlin.ru/sdocs/themes.shtml> - Официальный сайт Президента Российской Федерации.
5. <http://www.pravo.eup.ru> - «Юридическая электронная библиотека».
6. Верховный Суд РФ - <http://www.supcourt.ru>;
7. Российская газета - <http://www.rg.ru>;
8. Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>
9. <http://www.consultant.ru> - Справочная правовая система «Консультант Плюс»

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

| Наименование методических материалов для обучающихся | Год утверждения | Местонахождение материала (ссылка на ИОП, информационный стенд кафедры/филиала, др.) |
|--|------------------------|---|
| Методические указания к лекциям | 2021 | http://www.fa.ru/fil/ufa/about/ums/Pages/info.aspx |
| Методические указания к практическим занятиям | 2021 | http://www.fa.ru/fil/ufa/about/ums/Pages/info.aspx |
| Методические указания к самостоятельной работе | 2021 | http://www.fa.ru/fil/ufa/about/ums/Pages/info.aspx |
| Методические указания по выполнению контрольной работы, проектной работы, расчетно-аналитической работы, домашнего творческого задания | 2021 | http://www.fa.ru/fil/ufa/about/ums/Pages/info.aspx |

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости).

11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:

Продукты компании Microsoft, включая ОС Windows и Office.

11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Электронное периодическое издание Справочная Правовая Система Консультант Бюджетные организации: версия Проф.

11.3 Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации

Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации – не используются.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.

Учебная аудитория для проведения всех видов занятий, предусмотренных программой бакалавриата, оснащенная оборудованием и техническими средствами обучения.