

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ
краевое государственное бюджетное образовательное учреждение
среднего профессионального образования
(среднее специальное учебное заведение)
«Красноярский аграрный техникум»

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОФОРМЛЕНИЮ УЧЕБНОЙ ПРАКТИКИ
ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом»**

для специальности
«Земельно – имущественные отношения»

Красноярск, 2013г.

Министерство образования и науки Красноярского края
краевое государственное бюджетное
профессиональное образовательное учреждение
«Красноярский аграрный техникум»

Дневник – отчет

по учебной практике

ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом»

Студента _____ курса, группы _____
Специальности «Земельно – имущественные отношения»
Ф.И.О. _____

Место практики _____
Срок практики _____
Руководитель практики _____

Оценка: за дневник _____ (_____)
по характеристике _____ (_____)
по итогам защиты _____ (_____)
итоговая _____ (_____)

срок сдачи дневника: _____

Красноярск, 201__

Составление земельного баланса муниципального образования

графически определить на листе А4 нижеперечисленные пункты из таблицы

№	наименование	существующее состояние	существующее состояние	проект	проект
		площадь, га	%	площадь, га	%
1	Территория населенного пункта				
2	Жилая зона				
3	Общественно – деловая зона				
4	Производственная зона				
5	Дополнительные огороды				
6	Земли сельскохозяйственного использования				
7	Древесно – кустарниковая растительность				
8	Зона рекреации (насаждения)				
9	Водные объекты				
10	Зона специального назначения				
11	Зелень специального насаждения				
12	Улицы, дороги, проезды				
13	Прочие территории				

Разработка бизнес – плана для инвестора с целью застройки территории

Бизнес – план – это основополагающий документ на базе которого инвесторы принимают решение о финансировании того или иного проекта.

Бизнес – план должен содержать:

- 1) историю компании, ее достижения;
- 2) организационную структуру, порядок принятия решений;
- 3) основная деятельность;
- 4) суть инвестиционного проекта;
- 5) учредители и основной капитал;
- 6) маркетинговая политика;
- 7) производственные планы;
- 8) финансовые планы.

Направление бизнес - плана инвесторам:

При направлении бизнес - плана инвесторам самое важное, необходимо правильно определить круг лиц, которым ваше инвестиционное предложение может быть интересно.

Рассылка не должна охватывать более 15-20 инвесторов.

Комплект документов, который направляется инвесторам содержит:

- бизнес – план;
- сопроводительное письмо;
- возможно CD, DVD диски с фильмами о компании.

Составление документов для кадастрового учета объектов недвижимого имущества

Состав документов необходимых для осуществления кадастрового учета объектов недвижимого имущества:

- 1) заявление (форма утверждена Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011г. № 529 «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества»);
- 2) технический план здания, строения (при постановке на государственный кадастровый учет здания, строения);
- 3) межевой план (при постановке на государственный кадастровый учет земельного участка);
- 4) копия документа, подтверждающего право заявителя на данный объект;
- 5) паспорт заявителя или нотариально удостоверенная доверенность, в случае подачи документов представителем.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

Оформление договора и задания на оценку объекта недвижимости

Для оформления договора и задания на оценку объекта недвижимого имущества необходимы следующие документы:

- 1) задание на оценку;
- 2) договор на оценку.

Обязательные требования к договору на проведение оценки.

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дату определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика;

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

Анализ рынка недвижимости конкретного муниципального образования

Рыночный анализ для целей оценки заключается в соотнесении общего состояния рынка недвижимости, его конкретного сегмента с изучаемым объектом. В результате должен быть сформулирован вывод о том, как взаимодействие спроса и предложения влияет на стоимость оцениваемого объекта. Косвенно результаты анализа могут использоваться для определения варианта оптимального использования, динамики спроса, маркетинговых стратегий по существующей и проектируемой недвижимости, дизайна, а также прогнозирования доли рынка, которую объект может занять.

Реакция рынка на конкретный вид недвижимости зависит от спроса и конкурентного предложения недвижимости на текущий момент и в будущем. Рыночная стоимость недвижимости диктуется конкурентным потенциалом рынка. Изучение характеристик оцениваемой недвижимости позволит оценщику выявить конкурирующие объекты и сравнительные преимущества и недостатки, которые имеются у оцениваемого объекта недвижимости. Понимание влияния экономических условий на состояние рынков позволит оценщику получить важнейшую информацию, необходимую для определения стоимости тремя подходами к оценке недвижимости.

Сравнительный подход требует идентификации конкурирующих объектов недвижимости, определения степени их сопоставимости с оцениваемым объектом для объективной корректировки цены продажи аналогичной недвижимости в соответствии с меняющейся рыночной ситуацией.

Затратный подход предполагает использование рыночной информации о текущих строительных затратах и рыночных условиях применения методов. Данная информация позволяет оценщику определить размер предпринимательской прибыли, доходность строительных организаций, выявить экономические преимущества, а также уровень функционального устаревания недвижимости с момента завершения строительства.

Доходный подход требует от оценщика знания рыночной информации о занятости помещений и емкости рынка, уровне арендной платы, эксплуатационных расходах, ожидаемых ставках доходности, а также конкурентного потенциала по конкретному рынку недвижимости.

Приемы и методы анализа рынка достаточно разнообразны и зависят от рассматриваемого параметра и конкретных потребностей заказчика. В оценке нет единого мнения о том, как должны увязываться данные анализа рынка с оцениваемой недвижимостью.

Тем не менее, можно выделить два подхода к анализу рынка, каждый из которых предполагает рассмотрение всего спектра факторов:

1 подход – анализ от общего состояния экономики к конкретной недвижимости;

2 подход – анализ от конкретного объекта к общему положению дел в экономике.

В первом случае аналитики начинают с изучения рынка.

1 шаг – оценка рыночного равновесия. Данные о занятости и доходе населения служат индикатором спроса; текущая информация об объеме доступной площади помещений и строительства обеспечивает критерии предложения недвижимости со стороны конкурентов. На основе сопоставления спроса и конкурирующего предложения оценщик делает вывод о наличии равновесия на рынке недвижимостям и перспективах сохранения ситуации.

2 шаг – анализ вероятного альтернативного использования недвижимости, оценка рыночной реакции на данный вариант и влияние на стоимость. Для этого рассматриваются физические и юридические характеристики оцениваемой недвижимости, а также ее окружение. Вывод – заключение о наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта недвижимости.

Сбор информации по обеспечению деятельности по управлению территорией

Управление территорией – это задача, которая требует постоянного мониторинга и анализа о развитии объекта управления. Фактически это информационно – аналитическая задача и от умения ее решать, или другими словами, от умения организовать работу с информацией зависит качество управления территорией. В современном мире для обеспечения решения такой задачи используют информационные системы, но часто внедрение информационной системы не приносит ожидаемого результата.

КАК СЕГОДНЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ В РЕГИОНАХ

Рассмотрим типичную ситуацию. В отдельном департаменте регионального органа управления идет сбор данных, необходимых для обеспечения собственной деятельности. На основе этих данных подготавливаются информационно – аналитические документы и проекты решений. Когда для подготовки проекта решения необходимо собрать данные из нескольких департаментов, ситуация усложняется. Из – за того что сбор данных не согласован между департаментами, чаще всего оказывается, что:

- данные собираются в разных форматах;
- периодичность сбора (актуализации) данных различается;
- данные дублируются;
- данные противоречат друг другу.

В результате, данные собираемые в нескольких департаментах невозможно объединить без потери достоверности, или же из – за противоречивости первичных данных объективность объединённых данных вызывает сомнение.

Таким образом, когда данные, собранные в департаментах сводятся на уровне ведомства они только частично отражают реальную ситуацию. При объединении неточных данных из нескольких ведомств ошибка накапливается. А при переходе на уровне управления когда используются неточные данные нескольких территорий ошибка возрастает еще больше. Именно поэтому при современном экспоненциальном росте объемов информации и скорости работы руководители не имеют возможности увидеть реальную картину происходящего на подотчетной им территории. Чем выше уровень управления, чем дальше он от места сбора первичных данных, тем меньше у руководителя валидной информации для принятия решений.

Процесс объединения информации, хранимой в разных форматах, или попытки срочно собрать недостающие данные требуют дополнительных ресурсов (времени или людских). В результате получаем низкую скорость и сомнительное качество подготовки информации для принятия решений. И, аналогично накоплению ошибки при сведении данных, скорость и эффективность подготовки консолидированных данных снижаются ростом уровня управления, то есть по мере удаления от точки сбора первичных данных.

Таким образом, руководители регионов не получают целостную информацию о состоянии территории или получают ее с задержкой и им приходится принимать решения, опираясь на усеченные, искаженные и разрозненные данные. И это не может не влиять отрицательно на качество управления территорией.

Важно заметить, что описанная ситуация возникает независимо от того, внедрены информационные системы в департаментах или нет. Потому что часто даже в соседних департаментах используются несовместимые между собой информационные системы, интеграция которых изначально не предусматривалась, не говоря уже об информационных системах в разных ведомствах. Поэтому и возникают проблемы с подготовкой информации, и, как следствие, снижает качество управления.

КАК ПРЕОДОЛЕТЬ ТЕКУЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ МОНИТОРИНГА ДАННЫХ

Таким образом, для улучшения качества управления территориями с точки зрения информационно – аналитического подхода необходимо:

- обеспечить руководителей всех уровней валидности (достоверной) информацией для принятия решений;
- увеличить скорость подготовки документов для принятия решений;
- оптимизировать функции работы с информацией.

Для решения этих задач эксперты «НЕОЛАНТ» разработали концепцию построения информационной системы управления территориями. Использование данной концепции при создании информационной системы дает возможность исполнительной власти организовать информационно –

аналитическую деятельность таким образом, чтобы руководители, отвечающие за управление территориями, на всех уровнях видели реальную картину состояния управляемых территорий и получили возможность повысить качество управления и оперативность принятия решений.

В рамках концепции при информатизации процесса управления территориями эксперты «НЕОЛАНТ» считают обязательной следующую последовательность действий:

- выстроить информационно – аналитический процесс на всех уровнях управления территорией;
- регламентировать исполняемые функции;
- определить унифицированные требования к информационной системе, обеспечивающей информационно – аналитическую деятельность;
- разработать информационную систему на базе сформулированных унифицированных требований к системе.

Составление искового заявления об истребовании имущества из чужого незаконного владения и иска о признании права собственности

Иск об устранении нарушений не связанных с лишением владения (негативный иск) – есть внедоговорное требование владеющего вещью собственника к третьему лицу об устранении препятствий в осуществлении правомочий пользования и распоряжения имуществом.

Правом на негативный иск обладают собственник, а также титульный владелец которые владеют вещью, но лишены возможности пользоваться или распоряжаться ею.

Основанием негативного иска служат обстоятельства, обосновывающие право истца на пользование и распоряжение имуществом, а также подтверждающие, что поведение третьего лица создает препятствие в осуществлении этих полномочий.

Условия удовлетворения негативного иска. По смыслу закона удовлетворения негативного иска не ставится в зависимости от виновности третьего лица создающего своим поведением препятствия в осуществлении права собственности. Однако если указанные действия причинения собственнику убытки, последние могут быть взысканы с третьего лица, то есть при наличии третьего лица.

Иск о признании права собственности. Помимо виндикационного иска и негативного иском право собственности может защищаться с помощью еще одного вещно – правового средства – иска о признании права собственности. Иски под таким наименованием весьма часты в судебной – арбитражной практике, но большинство из них носит обязательно – правовой характер, ибо вытекает из относительных правоотношений сторон.

Предметом иска о признании права собственности является лишь констатация факта принадлежности истцу права собственности, иного

вещного права на имущество, но не выполнение ответчиком каких либо конкретных обязанностей.

Основанием иска являются обстоятельства, поддерживающие наличие у истца права собственности или иного права на имущество. Правовой основой данного иска является защита гражданских прав.

Условия удовлетворения иска о признании права собственности.

Необходимым условием защиты права собственности путем его признания служит подтверждение истцом своих прав на имущество.

Если имущество находится во владении истца, его права на имущество защищает презумпция правомерности действует как фактическая.

Иными словами, суд не обязан, но может в конкретных случаях, когда нет возможности решить дело на основании собранных по делу документов.

Составление договора купли – продажи доли в праве собственности на квартиру

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.