

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОТРА

Факультет «Промышленное и гражданское строительство»

Кафедра «Промышленные и гражданские сооружения»

СОГЛАСОВАНО  
Заведующий кафедрой ПГС  
Васильев А.А.  
*18.02.2016 г.*

СОГЛАСОВАНО  
Декан факультета ПГС  
Ташкинов А.Г.  
*18.02.2016 г.*

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС  
ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

**ОСНОВЫ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

(название учебной дисциплины)

для специальности 1- 70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

(код и наименование специальности)

Составитель: Чирков Валерий Иванович, ст. преподаватель кафедры ПГС

Рассмотрено и утверждено  
на заседании кафедры «Промышленные и гражданские сооружения»  
*22.01.2016 г., протокол № 1*

Рассмотрено и утверждено  
на заседании совета факультета «Промышленное и гражданское строительство»  
*17.02.2016 г., протокол № 2*

## **РЕЦЕНЗЕНТЫ:**

Директор КЖРЭУП «Центральное»

В.А.Башилов

Судья Гомельского областного суда

В.А.Калюко

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

### **Теоретический блок**

список литературы:

- в библиотеке БелГУТа;
- на кафедре.

### **Практический блок**

перечень тем практических занятий;

перечень тем практических занятий (курсовое проектирование).

### **Контроль знаний**

вопросы к экзамену.

### **Учебная программа с подписями**

# **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

# **ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ БЛОК**

## **ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

**(имеется в библиотеке БелГУТа)**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь с изм. и доп. по состоянию на 28 января 2013г. – Минск: Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. 2013. – 656 с.
2. В. И. Чирков, А. А. Васильев. Основы недвижимости. Тесты по основам риэлтерской деятельности. Мн-во транспорта и коммуникаций Респ. Беларусь. БелГУТ, Гомель. 2017 г. – 113 с.
3. Т. И. Гончаренко. Правовое регулирование недвижимости. Уч.-метод. пособие, г. Гомель, БелГУТ, 2014 -79 с.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле, Минск: Изд. Амалфея, 2012. – 112 с.

## **ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

**(имеется в библиотеке БелГУТа)**

5. В.И. Чирков, Л.И. Пахомова /. Влияние планировки помещений жилищного фонда на рынок недвижимости: учеб. Метод. Пособие для студентов строительных специальностей; М-во образования Респ. Беларусь, Белорус. Гос. Ун-т трансп. – Гомель : БелГУТ, 2014.
6. В. И. Чирков, А. А. Васильев. Основы недвижимости. Тесты по Жилищному кодексу Республики Беларусь. Мн-во транспорта и коммуникаций Респ. Беларусь. БелГУТ, Гомель. 2015 г. - 107 с.
7. В. И. Чирков, А. А. Васильев. Основы недвижимости. Тесты по кодексу Республики Беларусь о земле. Мн-во транспорта и коммуникаций Респ. Беларусь. БелГУТ, Гомель. 2015 г. - 61 с.
8. Д. В. Капский, Д. П. Ходоскин, О. А. Ходоскина. Административное право. Гомель, БелГУТ, 2013 – 210 с.

## **ПРАКТИЧЕСКИЙ БЛОК**

### **ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ**

1. Проверка правомочности (документов) для сделок с объектами недвижимости.
2. Получение навыка по подготовке документов при совершении различных сделок с недвижимостью.
3. Решение задач по перепланировке жилой недвижимости.
4. Решение различных тестов по пройденному материалу.
5. Разбор разных вариантов вступления в наследство и его оформления.
6. Проведение расчёта оценки недвижимости, сравнительным подходом используя метод парных продаж..
7. Разбор вариантов права собственности, на жилые и нежилые помещения.
8. Рассмотрение различных сделок с объектами недвижимости от нотариального оформления до регистрации в государственном унитарном предприятии по регистрации и земельному кадастру.

### **ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ (КУРСОВОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ)**

1. Рассмотрение и выполнение перепланировки жилой недвижимости разными способами.
2. Оформление правоустанавливающих документов на объекты недвижимости.
3. Изучение различных факторов влияющих на стоимость недвижимости.
4. Регрессный анализ при оценке объекта недвижимости.
5. Подбор вариантов оказания риэлтерской услуги.
6. Получение необходимых характеристик недвижимости для использования в риэлтерской деятельности.
7. Оценка жилой недвижимости применительно к настоящему времени.
8. Требования к документам для сделок с жилой недвижимостью.
9. Решение различных задач в области наследства.
10. Рассмотрение обязательных показателей для оценки недвижимости.

# КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ

## ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ

1. Риэлтерская деятельность в Республике Беларусь, её возникновение и существование на современном этапе:
  - требования к риэлтерской организации;
  - требования к риэлтерам и агентам по операциям с недвижимостью?
2. Гражданское законодательство в Республике Беларусь:
  - основания возникновения гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц;
  - способы защиты граждански прав?
3. Правоспособность и дееспособность граждан, её наступление и прекращение?
4. Понятие опеки, попечительства и патронажа, их влияние на сделки с недвижимостью?
5. В каких случаях гражданина признают безвестно отсутствующим или умершим, какие обязательства в отношении недвижимости возникают при этом?
6. Коммерческие и некоммерческие организации, их формы и отличия?
7. В каких случаях наступает ликвидация и банкротство предприятий, какая при этом очерёдность удовлетворения требований кредиторов?
8. Какие есть виды юридических лиц, в каких случаях и как они имеют право проводить различные сделки с недвижимостью?
9. Понятие недвижимых, движимых вещей и доли в недвижимости?
10. Понятие, виды и формы сделок с недвижимостью?
11. Недействительность и ничтожность сделок с недвижимостью, в каких случаях они наступают и какие последствия имеют?
12. Понятие мнимой и притворной сделки, их примеры?
13. Что такое доверенность, её виды, выдача и сроки действия?
14. Понятие исковой давности, её срок, начало, продление, прекращение и восстановление?
15. Возникновение права собственности на недвижимость, её сроки и особенности?
16. Понятие и основания возникновения общей собственности на недвижимость, особенности отчуждения её при наличии нескольких собственников?
17. Основания возникновения и прекращения права собственности на недвижимость.
18. Какие требуются документы для нотариальной регистрации сделки по продаже дома или его части?
19. Вещные права на землю и жилые помещения, понятие сервитута, его возникновение и прекращение?
20. Что такое хозяйственное ведение и оперативное управление недвижимым имуществом?
21. Ответственность добросовестного и недобросовестного приобретателя недвижимости в случае признания сделки недействительной?
22. Возникновение и прекращение обязательств, солидарная и субсидиарная ответственность в риэлтерской деятельности?
23. Понятие неустойки, задатка и залога, когда и как заключаются договора по ним?
24. Поручители и гаранты, их возникновение и права?

25. Понятие оферты, акцепты и договора в риэлтерской деятельности, их особенности и значение?

26. В каких случаях и как происходит заключение, изменение, расторжение и регистрация договора при сделках с недвижимостью?

27. Защита прав потребителя при сделках с недвижимостью?

28. Договор мены недвижимости и документы, необходимые для нотариального оформления сделки между двумя объектами недвижимости находящимися в частной собственности?

29. Договор дарения, его особенности (ограничение, отмена) и требования к нему и к документам при оформлении близкому родственнику?

30. Договор аренды недвижимости, его форма, виды, отличия и перечень документов в случае продажи?

31. Аренда недвижимости, требования к договору аренды, его срок, размер арендной платы и случаи расторжения?

32. Порядок перевода жилых помещений в нежилые?

33. Доверительное управление недвижимостью, форма договора, обязанности и ответственность доверительного управляющего?

34. Наследование недвижимости, его основания, состав и требования к наследникам?

35. Раскрыть понятия и их применение: - место открытия наследства; недостойные наследники; наследники по закону и выморочное наследство.

36. Наследование по завещанию, формы и правила составления завещания, порядок его отмены и изменения?

37. Какие завещания, приравниваются к нотариально удостоверенным и в каких случаях они являются недействительными?

38. Срок исполнения завещания, завещательного отказа и возложения. Особенности вступления в наследство при наличии нескольких завещаний.

39. Наследование по закону первой и второй очереди, а также в случае отсутствия заявления от наследников по закону.

40. Наследование: - по закону третьей и четвёртой очереди;  
- нетрудоспособных иждивенцев наследодателя;

- по праву представления.

41. Права наследников:

- на обязательную долю в наследстве;

- на срок подачи заявления о вступлении в наследство;

- на долю супруга.

42. Принятие наследства, наследственной трансмиссии, завещательного отказа и отказа в пользу другого лица?

43. Порядок вступления в наследство третьей, четвёртой, пятой и шестой степеней родства?

44. В каких случаях и как производится приращение наследственных долей и раздел наследства судом.

45. Свидетельство о праве на наследство, сроки его выдачи и ответственность наследников по долгам наследодателя после его получения?

46. Сделки осуществляемые в риэлтерской деятельности, требования к риэлтерам и агентам по операциям с недвижимостью в ходе их проведения?

47. Основание возникновения и прекращения права пользования жилыми помещениями?

48. Кто относится к членам семьи нанимателя жилого помещения, их права и обязанности?

49. Договор найма жилого помещения, его заключение, изменение и запрещение?

50. Особенности выселения граждан из жилых помещений с предоставлением и без предоставления другого жилого помещения?

51. Основания признания, постановки на учёт и снятие с него, граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий?

52. Заключение, изменение и расторжение договора найма исходя из интересов граждан при предоставлении им жилых помещений в домах государственного жилого фонда?

53. Предоставление жилого помещения при капитальном ремонте и реконструкции жилого дома, а также его сносе или в связи с аварийным состоянием.

54. Обмен жилыми помещениями и их раздел с согласия и без согласия членов семьи, требования к документам?

55. Понятие социального, служебного и арендного жилья, получение и прекращение прав на него?

56. Договор поднайма его составление, прекращение и оплата по нему?

57. Основания приобретения гражданами право собственности на жилое помещение, какие документы необходимо предоставить для нотариального оформления его продажи?

58. На что имеет право собственник жилого дома или квартиры, в случае их сноса в связи с изъятием земельного участка, в случае его утраты в связи с ремонтом или реконструкцией жилого дома, а также, если дом находится в аварийном состоянии?

59. Права и ответственность членов семьи собственника жилого помещения согласно жилищного законодательства Республики Беларусь?

60. Раскрыть сущность использования земель в Республике Беларусь включая: категории земель; сроки пользования землёй и земельный сервитут?

61. Дать объяснение земельного участка и его границ, оснований и документов возникновения на него прав?

62. Какие есть категории (состав) земель населённых пунктов и какие из них могут находиться в частной собственности, а какие нет и почему?

63. Кто относится к арендаторам и арендодателям земельных участков, на основании каких документов они строят свои отношения, их сроки и особенности?

64. Основания прекращения права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком?

65. Права и обязанности землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков?

66. Сделки с земельными участками, их правомочность и недействительность?

67. Что такое землеустройство, мониторинг земель и государственный земельный кадастр?

68. Раскрыть понятие государственной регистрации и его значение в риэлтерской деятельности?

69. Последовательность регистрации и требования к документам недвижимого имущества при сделке обмена частной квартиры на частный дом?

70. С какой целью ведётся и какие документы входят в государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

71. Назначение регистрационной книги, регистрационного дела, кадастровой карты, журнала регистрации заявлений и выписки из регистрационной книги?

72. Общие требования к заявлению и приёму документов регистратором для осуществления государственной регистрации недвижимости, в каких случаях регистратор имеет право отказать в приёме документов на регистрацию?

73. Момент (сроки) государственной регистрации и его значение при сделках с недвижимостью. Основания для государственной регистрации создания, изменения и прекращения существования недвижимого имущества?

74. . Какие документы, являются основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, ипотеки и ренты?

75. Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, должностные лица, имеющие право совершать нотариальные действия?

76. Место осуществления нотариального действия с недвижимостью, права и ответственность нотариусов, уполномоченных должностных лиц проводивших это действие?

77. Нотариальные действия, совершаемые нотариусами и уполномоченными должностными лицами, что общего и чем отличаются?

78. Кто и в каких случаях может осуществлять нотариальные действия в пределах и за пределами Республики Беларусь, кроме нотариуса?

79. Требования к документам по сделке, предоставляемым риэлтерской организацией нотариусу и сроки совершения нотариального действия, случаи его приостановления?

80. Регистрация нотариальных действий с недвижимостью, договоров о залоге, отчуждение земельных участков, завещаний и доверенностей, требования к документам?

81. Обязанности нотариуса при работе с наследством, условия и особенности выдачи свидетельства о праве на наследство?

82. Объекты недвижимости, их правовой режим и правила совершения сделок с ними?

83. Риэлтерская организация, правила её деятельности и требования, предъявляемые к ней?

84. Требования к риэлтерской организации и её руководителю для исполнения своих обязанностей?

85. Риэлтер и агент по операциям с недвижимостью, их роль и функциональные обязанности в риэлтерской деятельности?

86. Порядок получения, использования и лишения в риэлтерской деятельности: лицензии, идентификационной карточки и страховки?

87. Виды риэлтерских услуг и пути их выполнения?

88. Заключение договора на риэлтерскую услугу, обязательные требования при его составлении, его изменение и расторжение?

89. Оказание риэлтерской услуги потребителям при покупке-продаже и аренде объекта недвижимости.

90. Правила профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности, его основные положения?

Учреждение образования  
«Белорусский государственный университет транспорта»

УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор учреждения  
образования «Белорусский государствен-  
ный университет транспорта

В.Я Негрей

« 01 » 07 2015г

Регистрационный № УД- 40. 57 / уч.

## **ОСНОВЫ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Учебная программа учреждения высшего образования по учебной дисциплине  
для специальности:**

**1-70 02 02 Экспертиза и управление недвижимостью**

Учебная программа составлена на основе образовательного стандарта ОСВО 1-70- 02 02 – 2013 «Экспертиза и инспектирование недвижимости».

**СОСТАВИТЕЛИ:**

А.А. Васильев, заведующий кафедрой «Промышленные и гражданские сооружения» учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта», кандидат технических наук, доцент

В.И. Чирков, старший преподаватель, кафедры «Промышленные и гражданские сооружения» учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта».

**РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:**

Кафедрой «Промышленные и гражданские сооружения» учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта»  
(протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015г.);

Научно-методической комиссией факультета ПГС учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта»  
(протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015г.);

Научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный университет транспорта»  
(протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015г.).

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### **Актуальность изучения учебной дисциплины**

Дисциплина «Основы риэлтерской деятельности» – это всестороннее изучение различных видов недвижимости, особенности возникновения прав пользования и владения ими физическим и юридическим лицам, а также порядок проведения различных операций и сделок с недвижимостью различных форм собственности.

В условиях постоянно развивающегося рынка недвижимости, увеличения взаимодействия с государственной и частной собственностью, возникновения всевозможных сделок с недвижимым имуществом жилищного и нежилого фондов, а также появления огромного количества вопросов связанных с законодательством в сфере недвижимости, возникает необходимость в подготовке специалистов умеющих не только хорошо ориентироваться по всем вопросам недвижимости, но и успешно использовать свои знания в работе и повседневной жизни. Очень важно, чтобы в процессе обучения студент не только освоил все аспекты формирования объекта недвижимости, прав пользования и владения ей, но и получил навыки проведения любых операций с недвижимостью, формирования рыночной цены на неё и умел грамотно производить любые сделки с ней.

Программа разработана на основе компетентного подхода, требований к формированию компетенций, сформулированных в образовательном стандарте ОСВО 1-70 02 02-2013. Дисциплина относится к циклу общепрофессиональных и специальных дисциплин, осваиваемых студентами специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью».

### **Цели и задачи учебной дисциплины**

Целью дисциплины является: – формирование знаний, умений и профессиональных компетенций по основам риэлтерской деятельности, развитие и закрепление правовых и социально-личностных компетенций исходя из имеющих место нормативно-правовых актов в области недвижимости; формирование у будущих специалистов практических навыков по организации и проведению сделок с недвижимостью и умения проводить рыночную оценку жилой недвижимости.

В процессе обучения студенты должны уметь адаптировать полученные знания и навыки к отраслевым особенностям функционирования организаций.

В ходе изучения дисциплины студентам прививается понимания сущности и цели риэлтерской деятельности, а также знаний для проведения любых операций с недвижимостью. Разъяснение необходимости исследования окружающей среды и сегментации рынка недвижимости, их жизненного цикла, а также внешних и внутренних факторов оказывающих влияние на рыночную стоимость. Понимание стратегии и планирования увеличения стоимости объектов недвижимости в будущем.

Основными задачами дисциплины являются:

- обучение студентов всеми составляющими риэлтерской деятельности;
- проведение подготовки исходя из правового регулирования в сфере недвижимости;
- привитие практического опыта в операциях с недвижимостью и освоение современных расчётов её стоимости методом парных продаж;

- приобретения навыков по проведению сделок с недвижимостью и их анализа;
- разъяснение важности всех составляющих сделок с недвижимостью документов, необходимых как для создания прав на объект недвижимости так и их прекращения;
- закрепление полученных знаний выполнением курсовой работы.

### **Требования к уровню освоения содержания учебной дисциплины**

В результате изучения дисциплины студент должен закрепить и развить следующие академические (АК) и социально-личностные (СЛК) компетенции, предусмотренные в образовательном стандарте ОСВО 1-70 02 02 – 2013:

АК-1. Уметь применять базовые научно-теоретические знания для решения теоретических и практических задач.

АК-2. Владеть системным и сравнительным анализом законодательных норм, регулирующих вопросы стратегии и тактики по продвижению товаров на сегменты товарного рынка.

АК-3. Владеть исследовательскими навыками.

АК-4. Уметь работать самостоятельно с нормативными и законодательными актами по вопросам объёмов реализации продукции, а также достигать потребности и желания соответствующих групп потребителей и предложить им такие товары, которые будут удовлетворять спрос более качественно и эффективно, чем товары конкурентов.

АК-5. Быть способным порождать новые идеи (обладать креативностью).

АК-6. Владеть междисциплинарным подходом при решении проблем.

АК-7. Иметь навыки, связанные с использованием технических устройств, управлением информацией и работой с компьютером.

АК-8. Обладать навыками устной и письменной коммуникации.

АК-9. Уметь учиться, повышать свою квалификацию в течение всей жизни.

СЛК-1. Обладать качествами гражданственности.

СЛК-2. Быть способным к социальному взаимодействию.

СЛК-3. Обладать способностью к межличностным коммуникациям.

СЛК-4. Владеть навыками здоровьесбережения.

СЛК-5. Быть способным к критике и самокритике.

СЛК-6. Уметь работать в команде.

В результате изучения дисциплины студент должен обладать следующими профессиональными компетенциями (ПК), предусмотренными образовательным стандартом ОСВО 1-70 02 02-2013:

ПК-1. Анализировать хозяйственную деятельность.

ПК-6. Взаимодействовать со специалистами смежных профессий.

ПК-7. Готовить доклады, материалы к презентациям и представлять их на них.

ПК-8. Пользоваться оперативными и глобальными информационными ресурсами.

ПК-9. Работать с юридической литературой и трудовым законодательством.

ПК-15. Владеть основами производственных отношений и принципами управления с учётом технических, финансовых и человеческих факторов.

ПК-16. Планировать и выполнять теоретические и экспериментальные исследования с использованием современных методов эксперимента и средств вычислительной техники.

ПК-17. Разрабатывать технические задания на расширение и реконструкцию жилых помещений с технико-экономическим обоснованием принимаемых решений, с учётом требований безопасности и жизнедеятельности.

ПК-22. Подготавливать техническую документацию к тендерам, проводить экспертизу тендерных материалов и консультаций заказчиков проектов по этим материалам.

ПК-28. Формировать рыночную стратегию предприятия.

Для приобретения профессиональных компетенций ПК-1; ПК-6 – ПК-9; ПК-15–ПК-17; ПК-22; ПК-28 в результате изучения дисциплины студент должен **знать**:

- основные нормативно-правовые документы в области недвижимости;
- правила приобретения и лишения прав на недвижимость;
- способы решения риэлтерских задач;
- методы расчета и анализа стоимости недвижимости;
- схему работы риэлтерской организации;
- особенности проведения различных операций и сделок с недвижимостью.

**Уметь и быть способным:**

- решать любые задачи в области недвижимости;
- выбирать рациональные методы расчета с учетом возможных допущений и имеющихся ограничений;
- грамотно осуществлять сделки с недвижимостью;
- пройти аттестацию на риэлтера в Министерстве Юстиции Республики Беларусь;
- производить анализ и экономическое обоснование рыночной стоимости недвижимости;
- находить варианты оптимального использования недвижимости;
- организовать риэлтерскую деятельность как на территории Республики Беларусь, так и за ее пределами;
- понимать и предотвращать любые нарушения в операциях с недвижимостью и потребителями риэлтерских услуг.

**Владеть:**

- знаниями оформления сделок с любыми объектами недвижимости;
- основами и принципами риэлтерской деятельности в Республике Беларусь;
- нормативно-правовыми актами в области риэлтерской деятельности Республики Беларусь;
- знаниями получения, продления и прекращения прав пользования и владения объектами недвижимости;
- оценкой объектов недвижимости сравнительным подходом, методом парных продаж.

### **Структура содержания учебной дисциплины**

Содержание дисциплины представлено в виде разделов и тем, которые характеризуются относительно самостоятельными укрупнёнными дидактическими единицами содержания обучения. Содержание тем опирается на приобретённые ранее

студентами компетенции при изучении специализированных модулей: - «Основы права», «Этика»; естественнонаучных дисциплин: - «Математика», «Информатика».

Дисциплина изучается в 5-м семестре. Форма получения высшего образования – дневная.

В соответствии с учебным планом на изучение дисциплины отведено всего 166 часов, в том числе 62 аудиторных часов, из них лекции – 32 часа, практические занятия – 16 часов, практические занятия (курсовое проектирование) – 14 часов. Форма текущей аттестации – курсовая работа, экзамен. Трудоемкость дисциплины составляет 4,5 зачетных единиц.

## **СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА**

### **Раздел 1. Риэлтерская деятельность и гражданское законодательство в Республике Беларусь**

#### ***Тема 1. Развитие риэлтерской деятельности в Республике Беларусь***

Понятие и виды недвижимого имущества. Возникновение и этапы становления риэлтерской деятельности. Правила риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. Понятие риэлтер и агент по операциям с недвижимостью. Международная риэлтерская деятельность, особенности риэлтерской деятельности в разных странах. Государственный стандарт РБ «Услуги риэлтерские». СТБ 1098-98. Правила профессиональной этики риэлтера. Требования к тарифам, установлению подлинности документов и отчетности при осуществлении риэлтерской деятельности. Правила выдачи и назначение идентификационные карточки риэлтера. Особенности риэлтерской деятельности в настоящее время.

#### ***Тема 2 Возникновение гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц в отношении недвижимости***

Понятие гражданского законодательства и действие его во времени. Правоспособность и дееспособность граждан при обращении с недвижимостью, их влияние на сделки с недвижимостью. Способы защиты прав. Обязательства в риэлтерской деятельности. Стороны обязательств. Исполнение и неисполнение обязательств. Виды и формы договоров при операциях с недвижимостью. Риэлтерская деятельность и правоспособность.

#### ***Тема 3. Предприниматели и юридические лица, их возникновение, деятельность и ответственность***

Понятие предпринимательской деятельности и юридического лица, их правоспособность. Коммерческие и некоммерческие организации. Представительства и филиалы. Виды юридических лиц. Экономическая несостоятельность (банкротство) как предпринимателей, так и юридических лиц. Порядок организации и ликвидации юридического лица. Порядок расчёта с кредиторами юридическим лицом.

#### ***Тема 4. Сделки с недвижимостью и особенности их проведения***

Виды и формы сделок, их правовая основа. Общие положения о договоре. Одно и многосторонние сделки. Договор приватизации, купли - продажи, мены, дарения, ренты, аренды недвижимости. Исчисление сроков исковой давности. Понятие, назначение и применение срока исковой давности. Приостановление и восстановле-

ние срока исковой давности.

Требования, возникающие к документам в ходе проведения сделки. Оспори-мые, ничтожные, мнимые и притворные сделки. Недействительность сделки, её на-ступление и предотвращение. Государственная регистрация сделок. Особенности сбора, составления и проверки документов по сделкам с недвижимостью. Наимено-вание документов, необходимых для совершения различных сделок с объектами не-движимости. Методы и правила проверки документов на их подлинность. Последст-вия, возникающие в случае нарушения правил сбора документов в риэлтерской дея-тельности.

## **Раздел 2. Возникновение различных обязательств, их роль, назначе-ние и последствия невыполнения в отношении объектов недвижимости**

### ***Тема 5. Обязательства и их роль в риэлтерской деятельности***

Возникновение обязательств, их классификация и ответственность в случае неисполнения. Виды договоров при сделках с недвижимостью. Понятие оферты и акцепты. Добросовестный приобретатель, его права и обязанности. Особенности принудительного изъятия у собственника недвижимости. Основания прекращения права собственности на недвижимость. Определение долей в праве долевой собст-венности. Приобретение прав на недвижимость членами семьи. Владение, пользова-ние и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности. Общая собственность супругов. Раздел совместно нажитого имущества. Доверенность, её формы и сроки действия. Доверенности, приравненные к нотариально заверенным. Передоверие доверенности. Возникновение и прекращение доверенности. Понятие приобретательной давности.

### ***Тема 6. Финансовые и арендные договора, их заключение и прекращение***

Понятие и назначение займа, кредита и лизинга в операциях с недвижимо-стью. Финансирование под уступку денежного требования (факторинг). Договор банковского вклада (депозита). Договор текущего (расчетного) банковского счета. Договор страхования, поручения и доверительного управления недвижимого иму-щества. Договор поручения, его виды и ответственность. Доверительное управление недвижимостью. Договора аренды и ренты – их виды, порядок заключения и ответ-ственность в случае не выполнения. Договор субаренды, его заключение и прекра-щение. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Вещные права на земельный участок, понятие сервитута.

### ***Тема 7. Правовые аспекты наследования и завещания объектов недви-жимости***

Наследство, его сущность, виды и место открытия. Состав наследства. Заве-щание, его формы, виды и назначение. Понятие наследования. Наследование по за-вещанию. Общие положения наследования. Место открытия наследства. Вымороч-ное наследство. Недостойные наследники. Свобода завещания. Подназначение на-следников. Виды и формы завещаний. Завещания, приравняемые к нотариально удостоверенным. Завещательный отказ. Возложение. Доли наследников в имущест-ве. Наследование части имущества, оставшейся незавещанной. Отмена и изменение завещания. Недействительность завещания.

## ***Тема 8. Права и обязанности, возникающие при открытии и вступлении в наследство***

Вступление в наследство по закону и по праву предоставления. Способы принятия наследства или отказа от него, ответственность наследников по долгам наследодателя. Наследование по закону. Особенности наследования отдельных видов имущества. Очередность вступления в наследство. Наследование по праву предоставления. Права супруга при наследовании. Право на обязательную долю в наследстве. Способы принятия наследства. Срок для принятия наследства. Отказ от наследства. Переход права на принятие наследства (наследственная трансмиссия). Особенности наследования отдельных видов имущества.

## **Раздел 3. Жилищное и земельное законодательство в области недвижимости**

### ***Тема 9. Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений***

Основания для возникновения права владения и пользования жилыми помещениями. Возникновение и прекращение прав в области жилищных отношений. Основные понятия и термины, применяемые в жилищном законодательстве. Задачи жилищного законодательства Республики Беларусь. Гражданско-правовые основания получения, приобретения, пользования и владения жилыми помещениями. Порядок вывода жилого помещения из нежилого. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Права граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация, ремонт. Порядок и особенности постановки граждан на учёт нуждающихся в улучшении жилищных условий.

### ***Тема 10. Пользование и владение жилыми помещениями государственного и частного жилищного фонда***

Государственный и частный жилищный фонд. Предоставление жилых помещений государственного жилого фонда для пользования и обмена. Частные жилые помещения, особенности пользования ими и владения. Состав жилищного фонда. Предоставление жилого помещения в случае его утраты или выселения. Основания возникновения права собственности на жилое помещение. Договор найма и поднайма жилого помещения, его заключение и расторжение. Права и обязанности членов семьи нанимателя и поднанимателя. Права граждан на проживание в жилом помещении, где они не являются собственниками. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация, ремонт. Основания пользования жилыми помещениями. Основания и порядок выселения из жилых помещений. Обеспечение сохранности и эксплуатация жилищного фонда. Особенности предоставления помещений государственного жилищного фонда.

### ***Тема 11. Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь***

Кодекс Республики Беларусь о земле, его цель и назначение. Объекты и субъекты земельных отношений на различных категориях земель? Виды земель. Понятие и возникновение собственности на землю. Права и обязанности землепользователей,

землевладельцев и собственников земельных участков. Пожизненно наследуемое владение, постоянное и временное пользование земельными участками. Сделки с земельными участками и правами на них. Аренда земельных участков. Размеры выделяемых участков гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам. Плата за пользование земельным участком. Прекращение прав, ограничений и обременений на земельные участки. Мониторинг земель.

#### **Раздел 4. Нотариальная и регистрационная деятельность в области недвижимости**

##### ***Тема 12. Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, её задачи и назначение при сделках с недвижимостью***

Закон Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности». Основные задачи и принципы деятельности нотариата и лица, совершающих нотариальные действия, место их осуществления. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом. Принятие мер по охране наследства и управлению им. Удостоверение доверенностей. Принятие мер по охране наследства и управлению им. Выдача свидетельств о праве собственности и верности копий документов. Требования к документам при сделках с недвижимостью. Государственный и частный нотариус и лица, имеющие право на их замещение. Нотариальные действия по удостоверению сделок с недвижимостью и принятию мер по охране наследства.

##### ***Тема 13. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним***

Основные требования к государственной регистрации недвижимого имущества. Основные термины и понятия. Субъекты и объекты государственной регистрации. Порядок совершения регистрационных действий. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Общие правила совершения регистрационных действий. Государственная регистрация зданий и сооружений. Ответственность и гарантии при регистрации недвижимого имущества. Регистрация предприятий, как имущественного комплекса. Ответственность и гарантии при государственной регистрации недвижимости. Государственная регистрация создания эксплуатируемых капитальных строений. Документы, представляемые для государственной регистрации недвижимости.

##### ***Тема 14 Ответственность физических и юридических лиц в области недвижимости***

Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителя» и его значение в риэлтерской деятельности. Ответственность физических и юридических лиц за нарушение жилищного и гражданского законодательства Республики Беларусь в области недвижимости. Налоговая, административная и уголовная ответственность в риэлтерской деятельности. Защита прав потребителей при сделках с недвижимостью.

#### **ХАРАКТЕРИСТИКА КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

Курсовая работа представляет собой аналитико-расчётный проект по оценке и совершению сделок с различными объектами недвижимости. Путём перепланиров-

ки, исследований и оценки студенты находят оптимальный вариант эксплуатации жилой недвижимости, увеличивают её рыночную стоимость и производят несколько сделок с ней. Обосновывая правильность своих действий, в работе производится сбор всех необходимых документов по проводимым сделкам с разными объектами недвижимости от нотариальной конторы до предприятия по регистрации и земельному кадастру. В случае невозможности проведения сделки, делается детальный анализ причин этого и всевозможные варианты выхода из создавшегося положения. В курсовой работе применяется сравнительный подход, и рыночная оценка не менее трёх объектов недвижимости в реальном времени.

Объём пояснительной записки составляет 20-25 листов. Графическая часть 6 листов формата А4.

### УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА

Номер раздела, темы, занятия	Название раздела, темы, занятия; перечень изучаемых вопросов	Количество аудиторных часов			Материальное обеспечение занятия (наглядные, методические пособия и др.)	литература	Форма контроля знаний
		лекции	Практические занятия	Практические по курсовой работе			
1	<b>Раздел 1. Риэлтерская деятельность и гражданское законодательство в Республике Беларусь. (22 ч.)</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>6</b>			
1.1	Тема 1. Развитие риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. (9 ч.)	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>			Тестирование
1.1.1	1. Возникновение и этапы становления риэлтерской деятельности. 2. Правила риэлтерской деятельности в Республике Беларусь.	2	1	1	Схема № 1	[2] [9] [11] [17]	Контрольный опрос
1.1.2	1. Государственный стандарт РБ «Услуги риэлтерские». СТБ 1098-98. 2. Правила профессиональной этики риэлтера.	2	1		Схема № 2	[2] [9] [11] [17]	Тестирование
1.1.3	Требования к тарифам, установлению подлинности документов и отчётности при осуществлении риэлтерской деятельности. Правила выдачи и назначение идентификационные карточки риэлтера.	2			Прайс-листы.	[11]	Тестирование
1.2	Тема 2. Возникновение гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц в отношении недвижимости. (4 ч.)	2	<b>1</b>	<b>1</b>			Тестирование
1.2.1	Понятие гражданского законодательства и действие его во времени. Правоспособность и дееспособность граждан при обращении с недвижимостью,	2	1	1		[1]	Тестирование

	их влияние на сделки с недвижимостью.						
1.3	Тема 3. Предприниматели и юридические лица, их возникновение, деятельность и ответственность. (2 ч.)	2					Тестирование
1.3.1	1. Понятие предпринимательской деятельности и юридического лица, их правоспособность. 2. Коммерческие и некоммерческие организации. Представительства и филиалы.	2			Схема № 3,4	[1] [6] [11] [16] [17]	Контрольный опрос
1.4	Тема 4. Сделки с недвижимостью и особенности их проведения. (7 ч.)	2	1	4			Тестирование
1.4.1	1. Виды и формы сделок, их правовая основа. 2. Требования, возникающие к документам в ходе проведения сделок с недвижимостью.	2	1	4	Схема № 5	[1] [2] [4]	Отчёт по 3-му разделу КР
2	<b>Раздел 2. Возникновение различных обязательств, их роль, назначение и последствия невыполнения в отношении объектов недвижимости. (19 ч.)</b>	10	6	3			Тестирование
2.1	Тема 5. Обязательства и их роль в риэлтерской деятельности. (8 ч.)	4	2	2			Контрольный опрос
2.1.1	1. Возникновение обязательств, их классификация и ответственность в случае неисполнения. 2. Виды договоров при сделках с недвижимостью.	2	1	1	Схема № 6	[1] [2] [6]	Тестирование
2.1.2	Доверенность, её формы и сроки действия.	2	1	1		[1]	
2.2	Тема 6 Финансовые и арендные договора, их заключение и прекращение. (4 ч.)	2	2				Тестирование
2.2.1	1. Понятие и назначение займа, кредита и лизинга в операциях с недвижимостью. 2. Договор страхования, поручения и доверительного управления недвижимого имущества. 3. Договора аренды и ренты – их виды, порядок заключения и ответственность в случае не выполнения.	2	2		Учебное пособие	[1] [3] [5]	Контрольный опрос
2.3	Тема 7. Правовые аспекты наследования и завещания объектов недвижимости. (3 ч.)	2	1				Тестирование и отчёт по КР

2.3.1	1. Наследство, его сущность, виды и место открытия. 2. Завещание, его формы, виды и назначение.	2	1			[1], [7] [10] [14]	Отчёт по КР
2.4	Тема 8. Права и обязанности, возникающие при открытии и вступлении в наследство. (4 ч.)	2	1	1			Тестирование
2.4.1	1. Вступление в наследство по закону и по праву предоставления. 2. Способы принятия наследства или отказа от него, ответственность наследников по долгам наследодателя.	2	1	1	Схема № 7	[1] [2] [5] [7]	Контрольный опрос
3	<b>Раздел 3. Жилищное и земельное законодательство в области недвижимости. (11 ч.)</b>	6	3	2	Учебное пособие		Тестирование
3.1	Тема 9. Права и обязанности граждан в области жилищных отношений. (4 ч.)	2	1	1			Тестирование
3.1.1	1. Гражданско-правовые основания получения, приобретения, пользования и владения жилыми помещениями. 2. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация, ремонт. 3. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. 4. Основания постановки и снятия с учёта нуждающихся в улучшении жилищных условий.	2	1	1		[1] [2] [3] [19]	Контрольный опрос
3.2.	Тема 10. Пользование и владение жилыми помещениями государственного и частного жилищного фонда. (4 ч.)	2	1	1			Тестирование
3.2.1	1. Договор найма и поднайма жилого помещения. 2. Частные жилые помещения, особенности пользования и владения ими. 3. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений.	2	1	1		[1] [3] [13] [19]	Контрольный опрос
3.3	Тема 11. Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь. (3 ч.)	2	1				Тестирование
3.3.1	1. Объекты и субъекты земельных отношений на различных категориях земель? 2. Права и обязанности землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков 3. Сделки с земельными участками. Мониторинг земель.	2	1		Схема № 8	[1] [5] [8] [18]	
4	<b>Раздел 4. Нотариальная и регистрационная деятельность в области недвижимости. (10 ч.)</b>	4	3	3			

4.1	Тема 12. Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, её задачи и назначение при сделках с недвижимостью. (5 ч.)	2	1	2			Контрольный опрос
4.1.1	1. Основные задачи и принципы деятельности нотариата. 2. Государственный и частный нотариус и лица, имеющие право на их замещение. 3. Нотариальные действия по удостоверению сделок с недвижимостью и принятию мер по охране наследства.	2	1	2	Схема № 9 Методическое пособие.	[1], [6] [14]	Тестирование
4.2	Тема 13. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. (3 ч.)	1	1	1			Контрольный опрос
4.2.1	1. Объекты и субъекты государственной регистрации. 2. Порядок совершения регистрационных действий. 3. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.	1	1			[1] [5] [13] [18]	Отчёт по КР
4.3	Тема 14. Ответственность физических и юридических лиц в области недвижимости. (2 ч.)	1	1				Тестирование
4.3.1	1. Налоговая, административная и уголовная ответственность в сфере недвижимости. 2. Применение в риэлтерской деятельности закона - «О защите прав потребителя».	1	1		Методическое пособие	[1] [6] [12] [19]	Контрольный опрос

## ИНФОРМАЦИОННО - МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### Критерии оценок результатов учебной деятельности студентов:

#### 10 баллов – десять:

- систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам учебной программы, а также по основным вопросам, выходящим за пределы программы;
- точное использование научной терминологии, в том числе на иностранном языке), стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- свободное владение всей нормативно-правовой документацией касающейся вопросов недвижимости;
- безупречное владение инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- наличие самостоятельно сделанной курсовой работы по основам риэлтерской деятельности, с всесторонним рассмотрением и анализом не менее 7-ми объектов недвижимости;
- полное и глубокое усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;

- хорошее владение программным и информационным обеспечением в области недвижимости;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку, использовать научные достижения других дисциплин;
- способность самостоятельно и творчески решать сложные задачи с недвижимостью в различных нестандартных ситуациях в рамках учебной программы;
- творческая самостоятельная работа на лабораторных занятиях, активное участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.

### **9 баллов – девять:**

- активная самостоятельная работа на лабораторных занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.
- точное использование научной терминологии, (в том числе на иностранном языке), стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- свободное владение всей нормативно-правовой документацией касающейся вопросов недвижимости;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- полное усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- владение программным и информационным обеспечением в области недвижимости;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- способность самостоятельно решать сложные задачи с недвижимостью в различных нестандартных ситуациях в рамках учебной программы.

### **8 баллов – восемь:**

- систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам поставленным вопросам в объёме учебной программы;
- использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- способность к анализу и самостоятельному решению различных вопросов риэлтера в рамках учебной программы;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- умение пользоваться программами, используемыми в риэлтерской деятельности;
- активная самостоятельная работа на лабораторных занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.

**7 баллов — семь:**

- систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам поставленным вопросам в объёме учебной программы;
- использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- способность самостоятельно решать различные задачи риэлтерской деятельности в рамках учебной программы;
- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- умение ориентироваться в рыночных условиях, делать оценку недвижимости и проводить различные сделки с ней;
- самостоятельная работа на лабораторных занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.

**6 баллов – шесть:**

- достаточно полные и систематизированные знания в объёме учебной программы;
- использование необходимой научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- способность самостоятельно решать задачи риэлтерской деятельности в рамках учебной программы;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- активная самостоятельная работа на лабораторных занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.

**5 баллов – пять:**

- достаточно полные и систематизированные знания в объёме учебной программы;
- использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- владение нормативно – правовыми вопросами в области недвижимости;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;

- способность самостоятельно решать задачи риэлтерской деятельности в рамках учебной программы;
- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- умение ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях по изучаемой дисциплине и давать им критическую оценку;
- самостоятельная работа на лабораторных занятиях, систематическое участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий.

#### **4 балла – четыре, ЗАЧТЕНО:**

- достаточный объём знаний в рамках образовательного стандарта;
- усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы, умение делать обоснованные выводы;
- владение инструментарием учебной дисциплины, умение его использовать в решении стандартных (типовых) задач;
- умение под руководством преподавателя решать стандартные (типовые) задачи в области недвижимости;
- работа под руководством преподавателя на лабораторных занятиях, допустимый уровень культуры исполнения заданий.

#### **3 балла – три, НЕ ЗАЧТЕНО:**

- недостаточно полный объём знаний в рамках образовательного стандарта;
- знание части основной литературы, рекомендованной учебной программой дисциплины;
- использование научной терминологии, изложение ответа на вопросы с существенными лингвистическими и логическими ошибками;
- слабое владение инструментарием учебной дисциплины, некомпетентность в решении стандартных (типовых) задач;
- неумение ориентироваться в основных положениях риэлтерской деятельности, составлять пакет документов по сделкам с недвижимостью;
- пассивность на лабораторных занятиях, низкий уровень культуры исполнения заданий.

#### **2 балла – два, НЕ ЗАЧТЕНО:**

- фрагментные знания в рамках образовательного стандарта;
- незнание отдельных литературных источников, рекомендованных учебной программой дисциплины;
- неумение использовать научную терминологию дисциплины, наличие в ответе грубых стилистических и логических ошибок;
- слабое владение знаниями в области сделок с недвижимостью неумение составлять пакет документов для регистрации недвижимости;
- пассивность на практических и лабораторных занятиях, низкий уровень культуры исполнения заданий;
- некомпетентность по основным вопросам риэлтерской деятельности.

**1 балл – один, НЕ ЗАЧТЕНО:**

– отсутствие знаний и компетенций в рамках образовательного стандарта или отказ от ответа.

**Критерии оценок результатов учебной деятельности студентов по выполнению и защите курсовой работы****10 баллов – (десять):**

- глубокие и полные знания по всем разделам курсовой работы, и по основным вопросам учебной программы связанной с ней;
- точное использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- владение методом парных продаж при оценке жилой недвижимости;
- безупречное владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсовой работы, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;
- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное без исправлений и ошибок выполнение всех пунктов задания курсовой работы;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно и творчески решать задачи по оценке жилой недвижимости, проводить различные сделки с ней;
- умело владеть навыками перепланировки жилых помещений и определения их рыночной стоимости;
- умение решать задачи связанные с наследственными правами;
- глубокие знания в области законодательно-правовых актов связанных с недвижимостью в пределах заданий по выполнению курсовой работы;
- творческая самостоятельная работа, активное участие в групповых обсуждениях, практических занятиях, кружках и семинарах, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- изучение всей рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовой работе;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсовой работы в сроки установленные заданием.

**9 баллов – (девять):**

- отличные знания по всем разделам курсовой работы, и по основным вопросам учебной программы связанной с ней;
- точное использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- владение методом парных продаж при оценке жилой недвижимости;
- умелое владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсовой работы, умение его эффективно использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач;

- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное без исправлений и ошибок выполнение всех пунктов задания курсовой работы;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно и творчески решать задачи по оценке жилой недвижимости, проводить различные сделки с ней;
- безошибочно владеть навыками перепланировки жилых помещений и определения их рыночной стоимости;
- умение решать задачи связанные с наследственными правами;
- владение знаниями в области законодательно-правовых актов связанных с недвижимостью в пределах заданий по выполнению курсовой работы;
- творческая самостоятельная работа, активное участие в групповых обсуждениях, практических занятиях и кружках, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- изучение всей рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовой работе;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсовой работы в сроки установленные заданием.

### **8 баллов – (восемь):**

- хорошие знания по всем разделам курсовой работы, и по основным вопросам учебной программы связанной с ней;
- точное использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- умение безошибочно пользоваться методом парных продаж при оценке жилой недвижимости;
- умелое владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсовой работы, умение его эффективно использовать в постановке и решении профессиональных задач;
- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное без исправлений и ошибок выполнение всех пунктов задания курсовой работы;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно и творчески решать задачи по оценке жилой недвижимости сравнительным подходом, проводить различные сделки с ней;
- безошибочно владеть навыками перепланировки жилых помещений и определения их рыночной стоимости;
- умение решать задачи связанные с наследственными правами;
- обладание знаниями в области законодательно-правовых актов связанных с недвижимостью в пределах заданий по выполнению курсовой работы;
- творческая самостоятельная работа, активное участие в групповых обсуждениях, практических занятиях и кружках, высокий уровень культуры исполнения заданий;

- изучение всей рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовой работе;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсовой работы в сроки установленные заданием.

**7 баллов — (семь):**

- хорошие знания по всем разделам курсовой работы, и по основным вопросам учебной программы связанной с ней;
- точное использование научной терминологии, стилистически грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- умение пользоваться методом парных продаж при оценке жилой недвижимости;
- умелое владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсовой работы, а так же его эффективно использовать в постановке и решении задач курсовой работы;
- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- полное без ошибок и с незначительными исправлениями выполнение всех пунктов задания курсовой работы;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно решать задачи по оценке жилой недвижимости методом парных продаж, проводить различные сделки с ней;
- владеть навыками перепланировки жилых помещений и определения их рыночной стоимости;
- умение решать задачи связанные с наследственными правами;
- участие в групповых обсуждениях, практических занятиях и кружках, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- изучение всей рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовой работе;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсовой работы в сроки установленные заданием.

**6 баллов – (шесть):**

- хорошие знания по всем разделам курсовой работы, и по основным вопросам учебной программы связанной с ней;
- точное использование научной терминологии, грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- умение пользоваться методом парных продаж при оценке жилой недвижимости;
- умелое владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсовой работы;
- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- выполнение задания курсовой работы с частичными исправлениями и незначительными ошибками;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;

- способность проводить различные сделки с недвижимостью;
- понимать требования по перепланировке жилых помещений и уметь определять их рыночную стоимость методом парных продаж;
- умение решать задачи связанные с наследственными правами;
- участие в групповых обсуждениях, практических занятиях и кружках, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- изучение рекомендуемой литературы указанной в задании к курсовой работе;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсовой работы в сроки установленные заданием.

#### **5 баллов – (пять):**

- наличие знаний по всем разделам курсовой работы, и по основным вопросам учебной программы связанной с ней;
- использование научной терминологии, грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- умелое владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсовой работы;
- свободное владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- выполнение задания курсовой работы с частичными исправлениями и незначительными ошибками;
- оформление пояснительной записки и чертежей с соблюдением требуемых ГОСТов и масштабов;
- способность самостоятельно решать задачи по оценке жилой недвижимости методом парных продаж, проводить различные сделки с ней;
- понимать требования по перепланировке жилых помещений и уметь определять их рыночную стоимость методом парных продаж;
- умение решать задачи связанные с наследственными правами;
- участие в групповых обсуждениях, практических занятиях и кружках, высокий уровень культуры исполнения заданий;
- ознакомление с рекомендуемой литературой указанной в задании к курсовой работе;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсовой работы в сроки установленные заданием.

#### **4 балла – (четыре), ЗАЧТЕНО:**

- наличие знаний по всем разделам курсовой работы, и по основным вопросам учебной программы связанной с ней;
- использование научной терминологии, грамотное, логически правильное изложение ответа на вопросы;
- владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсовой работы;
- владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- выполнение задания курсовой работы с частичными исправлениями и незначительными ошибками;

- оформление пояснительной записки и чертежей с частичным нарушением требуемых гостов или масштабов;
- способность самостоятельно или под руководством преподавателя решать задачи по оценке жилой недвижимости методом парных продаж, проводить различные сделки с ней;
- понимать и производить перепланировку жилых помещений, уметь определять их рыночную стоимость методом парных продаж;
- умение решать задачи связанные с наследственными правами;
- участие в практических занятиях и кружках, средний уровень культуры исполнения заданий;
- ознакомление с рекомендуемой литературой указанной в задании к курсовой работе;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсовой работы в сроки установленные заданием.

### **3 балла – (три), НЕ ЗАЧТЕНО:**

- недостаточно полный объём знаний в рамках образовательного стандарта при выполнении курсовой работы;
- незнание научной терминологии, но логически правильное изложение ответа на вопросы;
- недостаточно полное владение инструментарием учебной дисциплины в ходе выполнения курсовой работы;
- владение интернетом и различными методами поиска информации в нём;
- выполнение задания курсовой работы с исправлениями и ошибками;
- оформление пояснительной записки и чертежей с нарушением требуемых гостов или масштабов;
- неспособность самостоятельно или под руководством преподавателя решать задачи по оценке жилой недвижимости методом парных продаж и проводить различные сделки с ней;
- грубые ошибки в перепланировке жилых помещений и недостаточные знания по определению их рыночной стоимости методом парных продаж;
- умение решать задачи связанные с наследственными правами;
- средний уровень культуры исполнения заданий;
- частичное ознакомление с рекомендуемой литературой указанной в задании к курсовой работе;
- выполнение, сдача на проверку и защита курсовой работы с нарушением сроков установленных заданием.

### **2 балла – (два), НЕ ЗАЧТЕНО:**

- фрагментные знания в рамках образовательного стандарта при выполнении курсовой работы;
- невыполнение всех требований задания к курсовой работе;
- незнание литературных источников, рекомендованных в задании курсовой работы;
- неумение использовать научную терминологию дисциплины, наличие в ответе и в работе грубых стилистических и логических ошибок;

- неспособность самостоятельно решать задачи, по оценке недвижимости методом парных продаж;
- низкий уровень культуры выполнения курсовой работы;
- некомпетентность по основным вопросам задания курсовой работы.

### **1 балл – (один), НЕ ЗАЧТЕНО:**

- отсутствие знаний и компетенций в рамках образовательного стандарта;
- невыполнение курсовой работы или отказ от ответа.

### **Методы (технологии) обучения**

Основными методами (технологиями) обучения, отвечающими целям дисциплины, являются:

- элементы проблемного обучения (проблемное изложение, вариативное изложение, частично-поисковый метод), реализуемые на лекционных занятиях;
- элементы учебно-исследовательской деятельности (реализация творческого подхода реализуемая на практических занятиях и при самостоятельной работе);
- расчётные технологии (используемые при оценке недвижимости и при выполнении курсовой работы).

### **Организация самостоятельной работы студентов**

При изучении дисциплины используются следующие формы самостоятельной работы программы:

- контролируемая самостоятельная работа, в виде решения индивидуальных задач в аудитории во время проведения практических занятий под контролем преподавателя в соответствии с расписанием;
- управляемая самостоятельная работа, в том числе в виде выполнения индивидуальных расчётных заданий с консультациями преподавателя;
- работа с тестами самостоятельно и под контролем преподавателя;
- подготовка рефератов по индивидуальным заданиям;
- подготовка курсовой работы по индивидуальным заданиям, в том числе разноуровневым заданиям.

### **Диагностика компетенции студента**

Оценка учебных достижений студента на экзамене и при защите курсовой работы производится по десятибалльной шкале.

Оценка промежуточных учебных достижений студентов осуществляется в соответствии с избранной кафедрой шкалой оценок (десятибалльной).

Для оценки достижений студентов используется следующий диагностический инструментарий (в скобках - какие компетенции проверяются):

- выступление студента по подготовленному реферату (АК-1 - АК-4, СЛК-2, СЛК-3, ПК-7 – ПК-9);
- проведение текущих контрольных опросов по отдельным темам (ПК-1, ПК-6, ПК-8, ПК-9, ПК-15, ПК-16, ПК-17, ПК-22, ПК-28);
- защита выполненных на практических занятиях индивидуальных заданий (АК-1 - АК-4, АК-7, АК-8, СЛК-2, СЛК-3, ПК-7 – ПК-9, ПК-16, ПК-17, ПК-22);
- защита курсовой работы (АК-1 — АК-7, СЛК-1, СЛК-3, ПК-1, ПК-7 – ПК-9, ПК-16, ПК-17);

- сдача экзамена по дисциплине (АК-1 - АК-7, СЛК-1, СЛК-3, ПК-1, ПК-9, ПК-16, ПК- 17, ПК-28);

### **ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь с изм. и доп. по состоянию на 28 января 2013г. – Минск: Нац. Центр правовой информ. Республики Беларусь. 2013. – 656 с.
2. В.И. Чирков Как избежать неприятностей при покупке и продаже квартиры: профессиональные секреты риелтора. – М: ЭкООнис, 2012. – 178с. - профессиональная серия «подводные камни законодательства».
3. В.И. Чирков, А.А. Васильев Основы недвижимости (Тесты по жилищному кодексу): уч.-метод. пособие для студентов строительных специальностей – Гомель: БелГУТ, 2015. – 107 с.
4. В.И. Чирков, Л.И. Пахомова /. Влияние планировки помещений жилищного фонда на рынок недвижимости : учеб. Метод. Пособие для студентов строительных специальностей; М-во образования Республика Беларусь, Белор. Гос. Ун-т трансп. – гомель : БелГУТ, 2014. – 42 с.

### **ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

5. Бохан В.Ф. Риэлтерские услуги : правовые вопросы / - Минск : Дикта, 2009. – 348 с.
6. С.Н. Максимов /Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: - СПб: Питер, 2000. – 272 с. : ил. – (серия «Учебники для вузов»).
7. М. Г. Пронина / Наследование по завещанию и по закону: - Мн.: Амалфея, 2002. – 144 с.
8. В.И. Чирков, А.А. Васильев Основы недвижимости (Тесты по Кодексу Республики Беларусь о земле): уч.-метод. пособие для студентов строительных специальностей – Гомель: БелГУТ, 2015. – 61 с.

### **НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ЛИТЕРАТУРА**

9. Постановление Министерства юстиции Республики Беларусь 15.03.2006г. №14 «О правилах профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности».
10. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье: 9 июля 1999 г. № 278-З: - Минск: Амалфея, 2008. – 160 с.
11. Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь».
12. Кодекс Республики Беларусь « Об административных правонарушениях».
13. Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002г. № 133-З « О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».
14. Закон Республики Беларусь от 18 июля 2004г. № 305-З « О нотариальной деятельности».
15. Закон республики Беларусь о защите прав потребителей, Минск: - Национальный центр правовой информации Республики Беларусь, 2004. - 47 с.
16. Декрет Президента Республики Беларусь от 16.10.2009г. № 17 « О лицензировании отдельных видов деятельности».

17. Постановление Совета Министров республики Беларусь 20.10.2003г. №1363. «О лицензировании отдельных видов деятельности».

18. Кодекс Республики Беларусь о земле, Минск: Изд. Амалфея, 2012. – 112 с.

19. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-3 – Минск: Центр правовой информ. Респ. Беларусь. 2012. – 218 с.

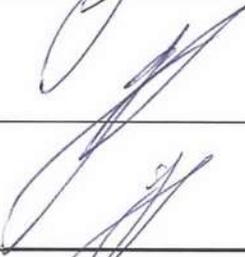
### **Перечень тем практических занятий**

1. Проверка правомочности (документов) для сделок с объектами недвижимости.
2. Получение навыка по подготовке документов при совершении различных сделок с недвижимостью.
3. Решение задач по перепланировке жилой недвижимости.
4. Решение различных тестов по пройденному материалу.
5. Разбор разных вариантов вступления в наследство и его оформления.
6. Проведение расчёта оценки недвижимости, сравнительным подходом используя метод парных продаж..
7. Разбор вариантов права собственности, на жилые и нежилые помещения.
8. Рассмотрение различных сделок с объектами недвижимости от нотариального оформления до регистрации в государственном унитарном предприятии по регистрации и земельному кадастру.

### **Перечень тем практических занятий (курсовое проектирование)**

1. Рассмотрение и выполнение перепланировки жилой недвижимости разными способами.
2. Оформление правоустанавливающих документов на объекты недвижимости.
3. Изучение различных факторов влияющих на стоимость недвижимости.
4. Регрессный анализ при оценке объекта недвижимости.
5. Подбор вариантов оказания риэлтерской услуги.
6. Получение необходимых характеристик недвижимости для использования в риэлтерской деятельности.
7. Оценка жилой недвижимости применительно к настоящему времени.
8. Требования к документам для сделок с жилой недвижимостью.
9. Решение различных задач в области наследства.
10. Рассмотрение обязательных показателей для оценки недвижимости.

## Протокол согласования учебной программы с другими дисциплинами специальности

Название дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы по изучаемой учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
1	2	3	4
Управление недвижимостью	«Промышленные и гражданские сооружения»		
Экспертиза и инспектирование недвижимости	«Промышленные и гражданские сооружения»		
Оценка объектов недвижимости	«Промышленные и гражданские сооружения»		