

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Брянский государственный аграрный университет»

Институт экономики и агробизнеса

**Кафедра экономики**

**Грищенко В.П., Лебедько Л.В.**

## **ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Методические указания для практических занятий  
и самостоятельной работы**

**Направление подготовки 38.03.01 Экономика  
Профиль Экономика предприятий и организаций**

**Брянск - 2018**

УДК 332  
ББК 65.9(2)  
Г 85

Грищенко, В. П. Экономика недвижимости: методические указания для практических занятий и самостоятельной работы. Направление подготовки 38.03.01 Экономика. Профиль Экономика предприятий и организаций / В. П. Грищенко, Л. В. Лебедько. - Брянск: Изд-во Брянский ГАУ, 2018. – 32 с.

Дисциплина «Экономика недвижимости» призвана обеспечить подготовку специалистов, отвечающих новейшим тенденциям развития экономики России, и в частности рынка недвижимости.

Целью освоения дисциплины является формирование личного, научного и практического мировоззрения в сфере недвижимости, а также развитие способности у экономистов принимать правильные решения профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Рецензент: доцент кафедры экономики Коростелева О.Н.

*Рекомендовано к изданию методическим советом института экономики и агробизнеса Брянского государственного аграрного университета, протокол №4 от 05 апреля 2017 года.*

© ФГБОУ ВО «Брянский ГАУ», 2018  
© Грищенко В.П., 2018  
© Лебедько Л.В., 2018

## СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

Введение.....	4
Тема 1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.....	7
Тема 2. Риэлторская и оценочная деятельность на рынке недвижимости.....	9
Тема 3. Составление договоров по различным видам сделок с недвижимостью.....	15
Тема 4. Принципы и формы кредитования недвижимости. Залог и ипотека...	18
Тема 5. Затратный, доходный и рыночный подход к оценке объектов недвижимости.....	21
Список литературы, рекомендуемый для изучения.....	24

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в России для всех субъектов хозяйствования и рядовых граждан формируется новая экономическая среда, многие элементы которой находятся на стадии становления и изучения. И это относится к системе знаний о недвижимом имуществе, с функционированием которого так или иначе связана жизнь и деятельность людей в любой сфере бизнеса, управления или организации.

Само понятие «недвижимость» в современной России введено в активный практический оборот всего лишь несколько лет назад. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход.

Активное формирование рынка недвижимости в России характеризуется неравномерным развитием отдельных сегментов, несовершенством законодательной базы, низкой платежеспособностью граждан и инвестиционным потенциалом юридических лиц.

Для решения проблем, возникающим на данном этапе развития рынка недвижимости, необходимо готовить специалистов высшей квалификации, владеющих специальными знаниями, навыками в становлении и развитии новой области знаний.

Дисциплина «Экономика недвижимости» призвана обеспечить подготовку специалистов, отвечающих новейшим тенденциям развития экономики России, и в частности рынка недвижимости.

Целью освоения дисциплины является формирование личного, научного и практического мировоззрения в сфере недвижимости, а также развитие способности у экономистов принимать правильные решения профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Для освоения дисциплины необходимы знания по следующим дисциплинам и разделам ОПОП:

-микроэкономика, макроэкономика (рыночная экономика, вопросы ценообразования);

-менеджмент (методы социологических исследований управления);

-экономика предприятия (издержки, выручка и прибыль предприятия; эффективность производства; основные экономические показатели деятельности предприятия);

-маркетинг (сущность, содержание и цели маркетинговой деятельности; маркетинг как специфическая функция управления; технология маркетинговой деятельности).

## **КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

**ОК-3:** способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Знать: основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Уметь: использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Владеть: методикой использования основ экономических знаний в различных сферах деятельности

**ПК-6:** способностью анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей.

Знать: данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях.

Уметь: анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей.

Владеть: методикой анализа данных отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях с выявлением изменения социально-экономических показателей.

**ПК-7:** способностью, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные, проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет

Знать: отечественные и зарубежные источники информации для анализа

Уметь: находить отечественные и зарубежные источники информации, данные в них; проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет

Владеть: методикой сбора, анализа отечественных и зарубежных источников информации для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета

### **В результате освоения дисциплины обучающийся должен**

#### **3.1. Знать:**

-экономическое и юридическое содержание понятий «недвижимость», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»;

-сущность и основные классификации недвижимости, организацию рынка недвижимости и его особенности;

-организационные основы функционирования рынка недвижимости, его инфраструктуру и особенности взаимоотношений хозяйствующих на нем субъектов;

-экономическое содержание цены и видов стоимостей недвижимости, а также факторов, влияющих на их измерение;

- порядок регистрации объектов недвижимости, правила оформления сделок с недвижимостью;

- основные схемы кредитования недвижимости.

### **3.2. Уметь:**

- правильно оформить договор на любой вид операции с недвижимым имуществом, составить акт приемки-передачи объекта;

- классифицировать объекты производственной, коммерческой и жилой недвижимости, а также земельные участки.

### **3.3. Владеть:**

- специальной терминологией по экономике недвижимости, законодательной, нормативной и методологической базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости; подходами и методами стоимостной оценки объектов недвижимости.

## Тема 1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества

Изучаемые вопросы:

1. Характеристики и классификация объектов недвижимости
2. История развития недвижимости и ее место в рыночной системе хозяйствования
3. Сущность и основные признаки недвижимого имущества

**Задание 1.** Дополните основные категории и понятия:

Объект недвижимости \_\_\_\_\_

---

---

---

Основные фонды \_\_\_\_\_

---

---

---

Предприятие как имущественный комплекс \_\_\_\_\_

---

---

---

Недвижимость \_\_\_\_\_

---

---

---

Недвижимое имущество \_\_\_\_\_

---

---

---

**Задание 2.** Покажите классификацию объектов недвижимости по двум основным признакам – происхождению и назначению.

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

**Задание 3.** В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130, 132) к недвижимым вещам относятся следующие материальные и нематериальные объекты (перечислите)

Отдельные объекты	Сложные объекты

**Задание 4.** Каждый объект недвижимости и все они вместе взятые имеют существенные (родовые) признаки, позволяющие отличить их от движимых вещей, и видовые, характеризующие особенности объектов по однородным группам.

**Основные признаки недвижимости**

Признаки	Содержание (состояние)

**Задание 5.** Объясните, в каких случаях леса и многолетние насаждения как объекты недвижимости являются благом и источником дохода.

---



---



---



---



---



**Задание 6.** Выясните, какой государственный орган или орган местного самоуправления выступает от лица собственника при приватизации предприятий как особых объектов недвижимости в вашем регионе. Какова правовая основа деятельности такого органа?

---

---

---

---

### **Контрольные вопросы для самопроверки**

1. Как ГК РФ определяет недвижимое имущество?
2. Что такое кондоминиум?
3. Какие основные задачи решаются в процессе коллективного самоуправления?
4. Что является объектом уставной деятельности ТСЖ?
5. Раскройте сущностные характеристики объектов недвижимости.
6. Охарактеризуйте стадии жизненного цикла объектов недвижимости.
7. Назовите основных участников процесса (создания) развития объектов недвижимости.
8. Расскажите о принципах классификации объектов недвижимости.
9. Расскажите о классификациях жилых объектов недвижимости.
10. Какие объекты недвижимости относятся к коммерческим?
11. Охарактеризуйте основные элементы предприятия как особого объекта недвижимости.
12. Что понимается под земельным участком? Дайте характеристику его описания.
13. Что такое субъекты и объекты земельных отношений? Объясните, в чем состоит разграничение собственности на землю.

### **Тема 2. Риэлторская и оценочная деятельность на рынке недвижимости**

#### **Изучаемые вопросы:**

1. Основные понятия и особенности рынка недвижимости
2. Характеристики и классификация рынка недвижимости
3. Субъекты рынка недвижимости
4. Анализ рынка недвижимости
5. Основные направления развития рынка недвижимости

**Задание 1.** Дополните основные категории и понятия:

Рынок недвижимости \_\_\_\_\_

---

---

---

Субъекты рынка недвижимости \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Инфраструктура рынка недвижимости \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Рынок недвижимости - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Задание 2.** Охарактеризуйте основные особенности рынка недвижимости:

Признаки	Состояние, характеристика
Локализация	-абсолютная неподвижность
Вид конкуренции	
Эластичность предложений	
Степень открытости	

Продолжение таблицы

Конкурентоспособность товара	
Условия зонирования	
Оформление сделок	
Стоимость	
Современное состояние	

**Задание 3.** Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам: виду финансового актива, географическому фактору, функциональному назначению и другим показателям (с. таблицу). Раскройте основные признаки данной классификации.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков недвижимости
Вид объекта (товара)	- земельный; - зданий; -сооружений; - предприятий; - помещений; - многолетних насаждений; - вещных прав; - иных объектов

Географический (территориальный) фактор	- местный; - ....
Функциональное назначение	-производственных зданий; - ...
Степень готовности к эксплуатации	-существующих объектов (старый фонд); - ...
Тип участников	- индивидуальных продавцов и покупателей; - ...
Вид сделок	- купли-продажи; -...
Отраслевая принадлежность	-промышленных объектов; -...
Форма собственности	-государственных и муниципальных объектов; -...
Способ совершения сделок	-первичный и вторичный; -...

**Задание 4.** Перечислите основные субъекты рынка недвижимости и дайте их характеристику:





4. По каким основным направлениям осуществляется развитие рынка недвижимости в различных странах?
5. Расскажите об этапах развития отечественного рынка жилой недвижимости.
6. Перечислите основные цели государственной жилищной политики.
7. В чем различия между программами экономического и социального развития рынка недвижимости?
8. Что представляет собой земельное законодательство?
9. Расскажите о приватизации государственной и муниципальной собственности. Какими правовыми документами они регулируются?

**Тема 3. Составление договоров по различным видам сделок с недвижимостью**

Изучаемые вопросы:

1. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.
2. Форма сделок с объектами недвижимости.
3. Составление договоров по различным видам сделок с недвижимостью.

**Задание 1.** Дополните основные категории и понятия:

Сделка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Действительная сделка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Недействительная сделка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Оспоримая сделка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ничтожная сделка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Мнимая сделка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Притворная сделка \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Задание 2.** Охарактеризуйте основные отличительные черты сделок:

Признаки классификации	Виды сделок
Законность содержания	
Число сторон	
Форма совершения	



Момент возникновения прав	
Обязанности сторон	
Определенность взаимных обязательств сторон при заключении сделки	
Место совершения	
Способ заключения	

**Задание 3.** Расшифруйте структуру кадастрового номера земельного участка 78:5574:8.

---

---

---

---

---

---

**Задание 4.** Составить договор аренды, предметом которого является коммерческий объект недвижимости.

**Задание 5.** Приведите полное наименование органа государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними, действующего в вашем регионе. Перечислите его основные функции.

---

---

---

---

---

---



Собственные источники

---

---

---

---

---

Внешние источники

---

---

---

---

---

Банковский кредит

---

---

---

---

---

Залог

---

---

---

---

Закладная

---

---

---

---

---

---

## Ипотечный кредит

---

---

---

---

---

**Задание 2.** Перечислите и раскройте принципы кредитования.

Принципы кредитования	Характеристика
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

**Задание 3.** Указать и объяснить, почему верно или неверно следующее утверждение:

а) частные инвестиции осуществляются федеральными, региональными и местными органами власти;

б) чем выше величина процентной ставки, тем больше объем спроса на банковский кредит;

в) отношения по залогу между сторонами определяются дополнительным соглашением;

г) с юридической точки зрения ипотека – рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости, позволяющий привлекать дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.

**Задание 4.** Приведите аргументы в поддержку следующих утверждений:

-сдерживающим развитие рынка облигационных займов в РФ является нерациональный порядок налогообложения операций;

-финансовая привлекательность схемы применения простого векселя для проведения взаиморасчетов по строительству жилья заключается в том, что строительная организация, принимая вексель, учит его с дисконтом;

-договор долевого участия в строительстве является важным и обязательным документом, который регламентирует отношения между участниками подобной схемы финансирования недвижимости;

-фонд развития жилищного строительства является сложной системой.

### Контрольные вопросы для самопроверки

1. Что такое инвестирование объектов недвижимости?
2. Приведите классификацию банковских кредитов.
3. Каким образом осуществляется правовое регулирование залога?
4. Объясните сущность ипотеки с юридической и экономической точек зрения.
5. Кто является основными участниками в классических схемах жилищного инвестирования?
6. Приведите примеры псевдоипотечных схем, применявшихся в РФ.
7. Объясните экономический смысл рассчитываемых показателей при принятии решения по заявкам потенциальных заемщиков.
8. Поясните сущность рынка ипотечных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг.
9. Расскажите о преимуществах облигаций жилищного займа.
10. Какие существуют схемы с использованием простого и переводного векселя?
11. Какие основные сведения содержатся в договоре о долевом участии?
12. Объясните сущность закрытых паевых инвестиционных фондов.

### Тема 5. Затратный, доходный и рыночный подход к оценке объектов недвижимости

Изучаемые вопросы:

1. Виды стоимостей, цена и принципы оценки объектов недвижимости.
2. Затратный подход к оценке недвижимости.
3. Доходный подход к оценке объектов недвижимости.
4. Рыночный подход к оценке объектов недвижимости.
5. Этапы оценки объектов недвижимости и оформление их результатов.

**Задание 1.** Дополните основные категории и понятия:

Затратный подход \_\_\_\_\_

---

---

---

Доходный подход

---

---

---

Рыночный подход

---

---



Доход гостиничного ресторана	200 000 руб.
Доход от услуг по обслуживанию	150 000 руб.
Амортизация	200 000 руб.
Расходы по содержанию гостиницы	600 000 руб.
Годовая сумма арендной платы	100 000 руб.
Количество лет аренды	20 лет
Стоимость земли	300 000 руб.

---



---



---



---



---



---



---



---



---

**Задание 5.** Приведите примеры единиц сравнения, которые могут использоваться при анализе продаж коммерческих объектов недвижимости при применении рыночного подхода к их оценке.

---



---



---



---

### **Контрольные вопросы для самопроверки**

1. Расскажите об основных группах принципов оценки объектов недвижимости.
2. Дайте характеристику массовому виду оценки.
3. Расскажите об основных элементах оценочной модели.
4. Цель оценки и ее влияние на рыночную стоимость.
5. Назовите наиболее распространенные цели оценки на российском рынке.
6. Каким образом происходит согласование результатов, полученных с помощью различных подходов к оценке объектов недвижимости?
7. Какие основные элементы содержит отчет об оценке объектов недвижимости?
8. В чем сущность основных методов определения восстановительной стоимости объектов недвижимости?
9. Назовите последовательность действий при определении стоимости земельного участка методом развития?
10. Расскажите об основных методах расчета физического износа здания.

11. Что такое экономический износ и износ внешнего воздействия?
12. В чем суть доходного подхода к оценке объектов недвижимости?
13. Покажите алгоритм расчетов при использовании доходного подхода.
14. Назовите функции сложного процента.
15. Расскажите о методах расчета ставки капитализации.
16. Приведите алгоритм применения сравнительного метода при оценке объекта недвижимости.
17. В чем суть корректировки различий по сопоставимым объектам?
18. Расскажите об общепринятом порядке внесения корректировок к цене сопоставимых объектов.
19. Какие показатели условий продаж могут применяться при анализе продаж земельных участков?

### **Список литературы, рекомендуемый для изучения**

#### **1. Основная литература**

1. Экономика недвижимости: учебник для вузов [Электронный ресурс]: учебник / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов [и др.]. – Электрон. дан. – СПб. : АНО Институт проблем экономического возрождения, 2014. 432 с. – Режим доступа: [http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\\_id=64842](http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=64842) – Загл. с экрана.
2. Толочек Н.Н. Экономика недвижимости. Пенза: РИО ПГСХА / <http://rucont.ru/efd/303930> 2015
3. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости. М.: КноРус, 2009.
4. Белокрылова О.С. Экономика недвижимости. Ростов н/Д: Феникс, 2009.
5. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. СПб.: Питер, 2007. 624 с.
6. Коваленко Н.Я., Петранева Г.А., Романов А.Н. Экономика недвижимости. М.: КолосС, 2007. 240 с.
7. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / под ред. В.А. Швандара. 2-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. 463 с.

#### **2. Дополнительная литература**

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учеб. пособие. М.: МГИУ, 2003.
2. Гражданский Кодекс РФ. Ч. 1, Ч. 2. М.: ИНФРА-М. Норма, 2006.
3. Международные стандарты оценки.
4. Экономика [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Е.А. Капогузов, Г.М. Самошилова, М.Ю. Маковецкий [и др.]. — Электрон. дан. Омск : ОмскГУ (Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского) Режим доступа: [http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\\_id=61869](http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61869). 2012.
5. Антонович А.Я. Курс государственного благоустройства [Электронный ресурс]: монография. — Электрон. дан. СПб. : Лань, 2013. 730 с. — Режим доступа: [http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\\_id=29954](http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=29954). 2013.



ДОГОВОР АРЕНДЫ №\_\_ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

собственник жилья, свидетельство № \_\_\_\_\_ (копия свидетельства является приложением к настоящему договору), \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_ в дальнейшем (Ф.И.О.) «Арендодатель», с одной стороны, и (Ф.И.О.) именуем \_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель представляет Арендатору и членам его семьи в пользование сроком на \_\_\_\_\_ год квартиру общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м по адресу \_\_\_\_\_ характеристика которой приведена в акте сдачи квартиры.

1.2. По соглашению сторон договором устанавливается плата за аренду квартиры в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей в месяц, в состав которой включены пропорционально арендуемой площади платежи на полное восстановление дома, расходы на обслуживание и ремонт дома и квартиры, расходы по оплате коммунальных услуг.

### 2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить в аренду принадлежащее ему на праве собственности жилье в пригодном для проживания состоянии.

2.1.2. Осуществлять содержание дома и технических устройств квартиры в соответствии с требованиями Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ.

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных и других услуг.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать сданную ему по договору аренды квартиру по назначению.

2.2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ.

2.2.3. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях элементов квартиры и дома.

2.2.4. Не позднее последнего дня месяца вносить плату за аренду. За несвоевременное внесение платежей оплачивать пеню из расчета \_\_\_% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более \_\_\_% суммы задолженности.

2.2.5. Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время, в арен-

дуюмую квартиру работников Арендодателя или самого Арендодателя, а также представителей предприятий по обслуживанию и ремонту жилья для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств квартиры.

2.2.6. Освободить арендуемое жилое помещение по истечении обусловленного в настоящем договоре срока аренды

### **3. Права сторон**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Арендатора соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории РФ.

3.1.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за аренду.

3.1.3. Требовать от Арендатора освобождения жилого помещения по истечении срока договора аренды.

3.1.4. Продать Арендатору занимаемую им квартиру.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Вселить в арендуемое жилое помещение независимо от согласия Арендодателя своих несовершеннолетних детей, супруга и нетрудоспособных родителей при наличии прописки либо разрешения на прописку в г.

---

3.2.2. Требовать от Арендодателя своевременного и качественного выполнения комплекса работ по содержанию жилого дома, квартиры и придомовой территории, а также предоставления коммунальных и других услуг, предусмотренных договором аренды.

3.2.3. Выкупить у Арендодателя с его согласия арендуемое помещение, заключив договор купли-продажи.

3.2.4. Требовать обоснования увеличения платы за аренду после заключения договора аренды.

3.2.5. Требовать перерасчета платы за аренды при невыполнении Арендодателем обязанностей, предусмотренных в п.п. 2.1.2.

### **4. Ответственность сторон**

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель возмещает Арендатору материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных в п.п. 2.1.2. настоящего договора, в установленном законном порядке.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. Арендатор возмещает Арендодателю материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных в п.п. 2.2.1. и п.п. 2.2.2. настоящего договора, в установленном законом порядке.

### 5. Заключительные условия

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон при наличии условий и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

5.2. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.

5.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у арендодателя, другой – у Арендатора.

5.4. Неотъемлемой частью настоящего договора является акт сдачи квартиры Арендатору.

5.5. Договор вступает в силу с момента его подписания.

Арендодатель:

Паспорт № \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ выдан

Адрес:

Арендодатель

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Арендатор:

Паспорт № \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ выдан

Адрес:

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ ознакомлен.

Арендатор

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**ДОГОВОР**  
дарения жилого дома

Г. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) (дата прописью)

Гр. \_\_\_\_\_, проживающая \_\_\_\_\_  
(полный адрес по месту жительства)

и гр. \_\_\_\_\_, проживающая \_\_\_\_\_  
(полный адрес по месту жительства)

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, гр. \_\_\_\_\_ подарил гр. \_\_\_\_\_  
Принадлежащий мне жилой дом, состоящий из \_\_\_\_\_ комнат и подсобных помещений \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, в том числе жилой \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

2. При доме имеется земельный участок размером \_\_\_\_\_ га и следующие строения и приспособления \_\_\_\_\_  
(сарай, туалет, погреб, колодец, хозяйственные постройки и пр.)

3. Продаваемый дом под арестом и в залоге не состоит, право собственности Продавца на него никем не оспаривается.

4. До и прилегающие строения, а также земельный участок принадлежит мне на основании \_\_\_\_\_  
(как один из возможных вариантов: свидетельства о наследовании, выданного «\_\_» \_\_\_\_\_ 20...г. нотариальной конторой № \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_; плана дома и прилегающей территории, выданным Бюро технической инвентаризации г. \_\_\_\_\_ области, края).

5. Я, \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

в дар от \_\_\_\_\_ указанный дом с прилегающим земельным участком и строениями на нем принимаю.

6. Все домовладение оценивается сторонами в \_\_\_\_\_ тыс. рублей \_\_\_\_\_  
(сумма прописью)

7. Все расходы, связанные с оформлением настоящего договора, принимает на себя \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

8. Содержание ст. 106 и 107 ГК РФ сторонами разъяснено.

9. Экземпляр настоящего договора хранится в делах \_\_\_\_\_ государственной нотариальной конторы г. \_\_\_\_\_, а \_\_\_\_\_ экземпляра вручены сторонам.

Подписи сторон:

\_\_\_\_\_  
(подпись)  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Заверительная подпись нотариуса, печать.

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
купли-продажи недвижимого имущества

г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20...г.

\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Продавец», в лице  
(наименование организации)

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и  
(Устава, положения)

\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Покупатель», в лице  
(наименование организации)

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны  
(Устава, положения)

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец продает, а покупатель покупает недвижимое имущество общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup> в следующем составе:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

Указанное недвижимое имущество находится по адресу: \_\_\_\_\_

Недвижимое имущество расположено на земельном участке размером \_\_\_\_\_ га, бессрочное пользование которым осуществляется на основании Свидетельства на праве бессрочного (постоянного) пользования землей № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., выданного

1.2. Помещение принадлежит продавцу по праву собственности, что подтверждается договором от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., заключенным между

\_\_\_\_\_  
(наименование организации)

\_\_\_\_\_  
(наименование организации)

зарегистрированным \_\_\_\_\_ БТИ « \_\_\_\_ »  
\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. в реестре за № \_\_\_\_\_ (Паспортное дело № \_\_\_\_\_).

1.3. Продавец гарантирует, что до совершения настоящего договора указанное в п. 1.1.-1.2. Помещение никому другому не продано, не заложено, в споре под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

## 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена, уплаченная покупателем Продавцу за приобретенное имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (сумма прописью). Указанная цена установлена соглашением сторон настоящего Договора, является окончательной и изменениям не подлежит.

2.2. Продавец несет все расходы, связанные с оформлением настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством. Настоящие расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1. настоящего договора и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.

## 3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его регистрации в \_\_\_\_\_ БТИ и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

## 4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

4.1. Продавец обязан в \_\_\_\_\_ дневной срок с момента подписания и регистрации настоящего Договора в \_\_\_\_\_ БТИ указанное в п. 1.1. недвижимое имущество передать Покупателю по Акту сдачи-приемки.

4.2. Акт сдачи-приемки основных средств подписывается уполномоченными представителями сторон.

## 5. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего Договора и указанное в п. 1.1. возникает у покупателя с момента регистрации Договора в \_\_\_\_\_ БТИ.

5.2. Риск случайной гибели или порчи имущества до момента, определенного в п. 5.1. настоящего Договора лежит на Продавце.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Продавец обязан:

6.1.1. Передать Покупателю в его собственность без каких-либо изъятий недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего Договора и указанное в п. 1.1. настоящего Договора.

6.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания акта сдачи-приемки, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора и оформления прав землепользования.

6.1.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией включая непредвиденные расходы.

6.2. Покупатель обязан:

6.2.1. Оплатить выкупленное имущество в полном объеме (п. 2.1. настоящего договора) путем безналичного перечисления на р/с Продавца, либо путем

передачи (по согласованию с Продавцом) Продавцу иного имущества, ценных бумаг или иным законным способом в течение \_\_\_\_\_ банковских дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

6.2.2. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, его изменение или расторжение в одностороннем порядке, виновная сторона возмещает другой стороне убытки в размере \_\_\_\_% от цены настоящего Договора (п. 2.1. договора).

7.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Изменения условия настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении сторон.

9.2. Все дополнения и изменения к настоящему договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими сторонами.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

Реквизиты сторон:

Продавец:

---

---

Покупатель:

---

---

Подписи сторон:

Продавец

Покупатель

---

---

М.П.

М.П.

Учебное издание

Грищенко В.П., Лебедько Л.В.

# ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания для практических занятий  
и самостоятельной работы

Направление подготовки 38.03.01 Экономика  
Профиль Экономика предприятий и организаций

Редактор Осипова Е.Н.

---

Подписано к печати 02.03.2018 г. Формат 60x84. 1/16.  
Бумага офсетная. Усл. п. 1,86. Тираж 25 экз. Изд. 5536.

---

Издательство Брянского государственного аграрного университета  
243365, Брянская обл., Выгоничский район, с. Кокино, Брянский ГАУ