

Министерство образования и науки Российской Федерации
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого
Северный (Арктический) федеральный университет
имени М.В. Ломоносова

ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Учебное пособие

Архангельск
2018

УДК 69.003: 65.014(07)

ББК 65.050

Э41

Рекомендовано к изданию учебно-методическим советом
Северного (Арктического) федерального университета имени М.В. Ломоносова

Рецензенты: **Е.Б. Александрова**, канд. экон. наук (СПбГАСУ);
Н.С. Астафьева, канд. экон. наук, доцент (СПбПУ)

Авторы: **Н.В. Брайла**, канд. техн. наук (СПбПУ);
О.Н. Попова, канд. техн. наук (САФУ);
М.А. Романович, (СПбПУ);
Т.Л. Симанкина, канд. техн. наук, доцент (СПбПУ)

Экспертиза и управление недвижимостью [Электронный ресурс]:
Э41 учеб. пособие / Н.В. Брайла, О.Н. Попова, М.А. Романович, Т.Л. Симан-
кина; С.-Петербург. политехн. ун-т Петра Великого; Сев. (Арктич) федер.
ун-т им. М.В. Ломоносова [Электронные текстовые данные]. – Архан-
гельск: САФУ, 2018. – 105 с.
ISBN 978-5-261-01318-1

В учебном пособии рассмотрены современные подходы к управлению недви-
жимостью, касающиеся правового обеспечения объекта недвижимости, в частности,
правил предоставления земельного участка, получения разрешения на строительство
и приемки в эксплуатацию, осуществления кадастрового учета, в том числе практиче-
ские аспекты проведения технического и кадастрового учета уникальных объектов
недвижимости, а также приведены виды сделок с объектами недвижимости; анализа
местоположения объекта и непосредственного управления им путем выбора форм
управления, в том числе рассмотрены вопросы эксплуатации систем жизнеобеспе-
чения здания и формирования денежного потока объекта управления.

Учебное пособие предназначено для бакалавров, специалистов и магистрантов
по направлениям подготовки «Строительство» и «Градостроительство» (всех уровней
и форм обучения).

УДК 69.003: 65.014(07)

ББК 65.050

Издательский дом им. В.Н. Булатова САФУ
163060, г. Архангельск, ул. Урицкого, д. 56

ISBN 978-5-261-01318-1

© Северный (Арктический) федеральный
университет им. М.В. Ломоносова, 2018
© Санкт-Петербургский политехнический
университет Петра Великого, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
1.1. Предоставление земельных участков под строительство	6
1.2. Получение разрешения на строительство	7
1.3. Приемка объекта в эксплуатацию	11
1.4. Правовые основы осуществления кадастрового учета объектов недвижимости.....	13
1.5. Виды сделок с объектами недвижимости	24
1.6. Выводы по главе	32
Глава 2. ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	34
2.1. Анализ местоположения	34
2.2. Выводы по главе	47
Глава 3. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ	49
3.1. Выбор способа управления многоквартирным домом	49
3.2. Выбор формы управления объектом с получением дохода	54
3.3. Взаимодействие с арендаторами	57
3.4. Правила эксплуатации систем жизнеобеспечения здания	62
3.5. Формирование денежного потока объекта управления.....	69
3.6. Выводы по главе	74
Глава 4. ПРАКТИКА ТЕХНИЧЕСКОГО И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	75
4.1. Формирование подземных комплексов – станций метро в качестве самостоятельных объектов недвижимости	75
4.2. Технический раздел объекта недвижимости (здания) на два самостоятельных объекта.....	82
4.3. Особенности учета гидротехнических сооружений в качестве самостоятельных объектов недвижимости	89
4.4. Выводы по главе	91
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	93
Рекомендуемая литература	94
ПРИЛОЖЕНИЯ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	98
ПРИЛОЖЕНИЕ В	102
ПРИЛОЖЕНИЕ Г	103

ВВЕДЕНИЕ

В настоящем учебном пособии изложен ряд вопросов, связанных с управлением недвижимостью, в частности освещены вопросы правового обеспечения объекта недвижимости на протяжении его жизненного цикла, рассмотрены виды сделок с объектами недвижимости, этапы проведения экспертизы местоположения, представлены подходы к проведению экономической оценки объекта недвижимости, а также выбора способов управления объектом, на примерах показаны и объяснены практические случаи технического и кадастрового учета объектов недвижимости, в том числе уникальных подземных и гидротехнических сооружений.

Процессами создания и эксплуатации объектов недвижимости должны управлять квалифицированные специалисты, владеющие знаниями нового строительства, вопросами технической эксплуатации, текущего и капитального ремонтов зданий и т. д., то есть всего того, что носит название *управление недвижимостью*. Разные формы собственности, новые подходы к реформированию жилищно-коммунального комплекса выявили, что потребность в специалистах такого уровня высока. Это связано еще и с тем, что ввод нового жилья с каждым годом растет, пополняя число объектов недвижимости, которыми следует эффективно управлять.

В связи с постоянно изменяющимся законодательством в области учета и управления объектами недвижимости, необходимо быть в курсе всех теоретических и практических подходов и правил ведения учета недвижимости в Российской Федерации; порядке государственного кадастрового учета объектов строительства, знать основы кадастровой деятельности и правила производства кадастровых работ.

К основным задачам данного пособия можно отнести формирование представлений и изучение методов получения, систематизации и обработки информации об объектах недвижимости, анализа полученной информации и ее применения на практике.

Всесторонний подход к изучению вопросов и задач, связанных с эффективным управлением объектами недвижимости, позволит оптимально решать различные задачи управления от анализа местоположения объекта до ввода объекта в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет в рамках установленных сроков, бюджета и с заданными технико-экономическими показателями.

Задача специалиста по управлению недвижимостью состоит в умении в условиях ограниченных сроков и установленных параметров, основываясь на имеющихся знаниях, принять эффективное решение для выполнения поставленной задачи.