

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

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>Глава 1. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ....</b>	<b>5</b>
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
<b>Глава 2. ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>34</b>
2.1. Анализ местоположения .....	34
2.2. Выводы по главе .....	47
<b>Глава 3. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>49</b>
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
<b>Глава 4. ПРАКТИКА ТЕХНИЧЕСКОГО И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>75</b>
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
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>93</b>
<b>Рекомендуемая литература .....</b>	<b>94</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>97</b>
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.