

Горемыкин, В. А.

Экономика недвижимости : учебник / В. А. Горемыкин. — 6 изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт ; ИД Юрайт, 2011. 883 с. — Серия : Основы наук.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	9
-----------------------	----------

РАЗДЕЛ I. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ЕГО ВИДЫ

Глава 1. Сущность и общая классификация недвижимости. . . .	17
1.1. Понятие и признаки недвижимости.....	17
1.2. Место недвижимости в рыночной экономике и системе обучения.....	26
1.3. Общая классификация объектов недвижимости.....	30
1.4. Особенности недвижимости как товара.....	35
1.5. Жизненный цикл объектов недвижимости.....	43
1.6. Износ и амортизация недвижимости.....	50
Глава 2. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости	61
2.1. Группировка и описание зданий и сооружений.....	63
2.2. Потребительские свойства земельных участков.....	80
2.3. Участки недр.....	92
Глава 3. Право собственности на недвижимость.....	94
3.1. Субъекты и объекты собственности.....	96
3.2. Содержание права собственности на недвижимость.....	100
3.3. Виды и формы собственности на недвижимость.....	109
<i>Вопросы и задания для самоконтроля</i>	119

РАЗДЕЛ II. ОБЩАЯ МОДЕЛЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЧАСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА

Глава 4. Основные элементы рынка недвижимости.	127
4.1. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций.....	127
4.2. Функции рынка недвижимости.....	131
4.3. Субъекты рынка недвижимости.....	134
4.4. Виды рынков недвижимости.....	142
Глава 5. Сделки на российском рынке недвижимости.	155
5.1. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.....	156

5.2. Формы сделок с объектами недвижимости.....	167
5.3. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами.....	173
5.3.1. Принципы и структура договорных отношений.....	173
5.3.2. Исполнение договора и ответственность сторон.....	183
5.3.3. Изменение и расторжение договора.....	189
Глава 6. Операции с недвижимостью в жилищной сфере	192
6.1. Исходные положения и понятия.....	192
6.2. Приватизация и деприватизация жилых помещений.....	215
6.3. Технология купли-продажи квартир.....	226
6.4. Обмен и мена жилыми помещениями.....	236
6.5. Дарение и наследование жилья.....	243
6.6. Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений.....	256
6.7. Перевод жилых помещений в нежилой фонд и наоборот.....	261
6.8. Перепланировка и переустройство квартир.....	269
<i>Вопросы и задания для самоконтроля.....</i>	<i>279</i>

Раздел III. ПРИВАТИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Глава 7. Продажа государственного имущества на аукционе.....	288
7.1. Понятие аукциона.....	288
7.2. Алгоритм проведения аукциона.....	294
7.3. Оформление результатов аукциона.....	296
Глава 8. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах.....	299
8.1. Основные положения о конкурсах.....	299
8.2. Условия продажи недвижимости по конкурсу.....	304
8.3. Порядок проведения конкурса.....	308
<i>Вопросы и задания для самоконтроля.....</i>	<i>314</i>

Раздел IV. АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ И РЫНОК ПРАВ АРЕНДЫ

Глава 9. Аренда недвижимости в системе предпринима- тельства.....	319
9.1. Понятие и функции аренды.....	319
9.2. Принципы аренды недвижимости.....	325
9.3. Виды и формы аренды.....	328

Глава 10. Экономический механизм аренды недвижимости	332
10.1. Арендная плата: состав и функции.....	333
10.2. Виды и формы арендных платежей.....	337
10.3. Методы расчетов арендной платы за нежилые помещения, жилые помещения и земельные участки.....	338
Глава 11. Правовые основы аренды недвижимости.....	385
11.1. Договор как правовая форма арендных отношений.....	387
11.2. Права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества.....	393
11.3. Ответственность сторон, изменение и расторжение договора.....	397
11.4. Продажа права аренды недвижимости.....	399
Глава 12. Аренда как форма разгосударствления и приватизации предприятий.....	404
12.1. Аренда предприятий.....	405
12.2. Выкуп арендного предприятия.....	408
Глава 13. Особенности аренды отдельных видов недвижимости.....	417
13.1. Наем и аренда в жилищной сфере.....	417
13.2. Аренда земельных участков.....	447
13.3. Порядок пользования участками недр.....	454
<i>Вопросы и задания для самоконтроля.....</i>	<i>459</i>

Раздел V. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Глава 14. Условия и порядок купли-продажи земельных участков.....	465
14.1. Способы получения и прекращения частной собственности на землю.....	465
14.2. Купля-продажа земель различных категорий.....	477
14.2.1. Порядок продажи земельных участков для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.....	477
14.2.2. Сделки с землями сельскохозяйственного назначения.....	485
14.2.3. Организация и проведение торгов по продаже государственных или муниципальных земельных участков или права их аренды.....	488

Глава 15. Выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями.....	495
15.1. Общие положения.....	495
15.2. Технология продажи земельных участков под приватизированными предприятиями.....	507
15.3. Продажа права аренды земельных участков в г. Москве по конкурсу.....	515
<i>Вопросы и задания для самоконтроля.....</i>	<i>521</i>

РАЗДЕЛ VI. ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 16. Экономические и правовые основы залога недвижимости.	525
16.1. Понятие и виды залога.....	525
16.2. Форма, содержание и порядок регистрации договора об ипотеке.....	537
16.3. Особенности залога земельных участков.....	567
16.4. Правила ипотеки жилья.....	572
16.5. Особенности ипотеки предприятий.....	584
Глава 17. Ипотечное кредитование.....	587
17.1. Понятие и назначение залогового кредитования.....	588
17.2. Порядок отбора инвестиционных и иных проектов для реализации на условиях залогового кредитования.....	592
17.3. Принципы формирования залогового фонда имущества.....	596
17.4. Организация и заключение сделки с использованием залогового кредитования.....	601
17.5. Особенности ипотечного жилищного кредитования в г. Москве.....	604
<i>Вопросы и задания для самоконтроля.....</i>	<i>616</i>

РАЗДЕЛ VII. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Глава 18. Основные положения по управлению недвижимостью.....	626
18.1. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.....	626
18.2. Формы государственного реулирования рынка недвижимости.....	631
18.3. Управление имущественным комплексом в г. Москве.....	640

18.4. Демократизация управления недвижимостью — народные предприятия.....	644
18.5. Порядок передачи федеральных объектов недвижимости в собственность субъектов РФ.....	652
18.6. Формы привлечения инвестиций в объекты федеральной недвижимости.....	654
Глава 19. Государственный кадастр недвижимости.....	662
19.1. Понятие, принципы и структура государственного кадастра недвижимости.....	663
19.2. Организация и порядок кадастрового учета объектов недвижимости.....	670
Глава 20. Государственное регулирование земельных отношений.....	724
20.1. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений.....	724
20.2. Функции государственного регулирования земель.....	727
20.3. Защита прав собственника земли.....	732
20.4. Ответственность за нарушения земельного законодательства.....	736
Глава 21. Оценка стоимости недвижимости.....	739
21.1. Принципы оценки стоимости недвижимости.....	749
21.2. Основные методы оценки стоимости земельных участков.....	754
21.3. Оценка зданий и помещений.....	769
21.3.1. Методика расчета инвентаризационной стоимости жилых помещений в г. Москве.....	772
21.3.2. Методика расчета стоимости помещений в жилых домах при переводе в нежилой фонд для предпринимательской деятельности.....	773
Глава 22. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	776
22.1. Общие положения.....	776
22.2. Объекты государственной регистрации.....	784
22.3. Органы государственной регистрации.....	787
22.4. Порядок государственной регистрации.....	789
22.5. Информация и организационные мероприятия.....	813
22.6. Организация государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.....	815

Глава 23. Налог на недвижимое имущество и сделки с ним...	820
23.1. Понятия и общие положения о налогообложении недвижимости.....	820
23.2. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.....	824
23.3. Налог на объекты недвижимости как имущество.....	829
23.3.1. Налог на недвижимое имущество физических лиц.....	829
23.3.2. Налогообложение недвижимости предприятий.....	835
23.3.3. Земельный налог.....	842
23.4. Налоги на операции с недвижимостью.....	859
23.4.1. Налог на доходы физических лиц, получаемые от операций с недвижимым имуществом.....	859
23.4.2. Налогообложение при наследовании или дарении недвижимости.....	869
23.4.3. Налог на добавленную стоимость при операциях с недвижимым имуществом.....	871
23.4.4. Налог на прибыль предприятий и организаций, совершающих сделки с недвижимым имуществом.....	874
<i>Вопросы и задания для самоконтроля.....</i>	<i>877</i>
Литература.....	879
Принятые сокращения.	881