

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Бенин Дмитрий Михайлович
Должность: И.о. директора института мелиорации, водного хозяйства и
строительства имени А.Н. Костякова
Дата подписания: 15.07.2023 19:01:22
Уникальный программный ключ:
dcb6dc8315334aed86f2a7c3a0ce2cf217be1e29



УТВЕРЖДАЮ:
И.о. директора института мелиорации,
водного хозяйства и строительства
имени А.Н. Костякова
Д.М. Бенин
«31» августа 2021 г

**Лист актуализации рабочей программы дисциплины
Б1.В.15 «Управление недвижимостью»**

для подготовки бакалавров

для подготовки бакалавров

Направление: **08.03.01 Строительство»**

Направленность: **Экспертиза и управление недвижимостью**

Форма обучения: **очная**

Год начала подготовки: **2019**

Курс: **3**

Семестр: **5,6**

В рабочую программу дисциплины **вносятся следующие изменения.**
В практических занятиях выделена Практическая подготовка в размере 8 часов. Рабочая программа **актуализирована для 2021 г. начала подготовки.**

Разработчик: Михеев П.А, д.т.н., профессор

«31» августа 2021 г.

Рабочая программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости протокол № 1 от «31» августа 2021 г.

Заведующий кафедры сельскохозяйственного
строительства и экспертизы объектов недвижимости

П.А. Михеев

Лист актуализации принят на хранение:

Заведующий выпускающей кафедрой
сельскохозяйственного строительства и
экспертизы объектов недвижимости
Михеев П.А., д.т.н., профессор

«31» августа 2021 г.

Методический отдел УМУ: _____ «__» _____ 2021 г.



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ –
МСХА имени К.А. ТИМИРЯЗЕВА»
(ФГБОУ ВО РГАУ - МСХА имени К.А. Тимирязева)

Институт мелиорации водного хозяйства и строительства
имени А.Н. Костякова
Кафедра сельскохозяйственного строительства
и экспертизы объектов недвижимости

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. директора ИМВХС имени
имени А.Н.Костякова

Д.М.Бенин

“ 17 ” марта 2020 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ ((МОДУЛЯ)
Б.В.15 «Управление недвижимостью»

для подготовки бакалавров
ФГОС ВО

Направление: 08.03.01 - Строительство

Направленность: «Экспертиза и управление недвижимостью»

Курс 3

Семестры 5,6


Форма обучения: очная

Год начала подготовки: 2019

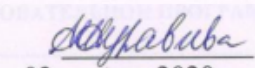
Регистрационный номер _____

Москва, 2019

Разработчик : Большеротова Л.В., к.т.н., доцент


«03» марта 2020г.

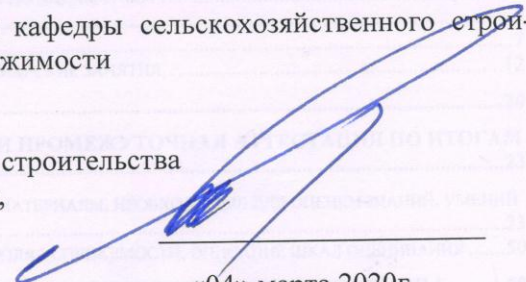
Рецензент : Журавлева А.Г., к.т.н., профессор


«03» марта 2020г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО, по направлению подготовки 08.03.01 – Строительство и учебного плана

Программа обсуждена на заседании кафедры сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости протокол № 5 от «19» декабря 2019г.

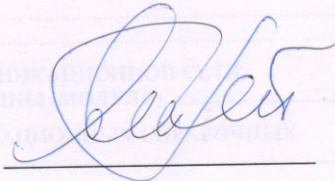
Зав. кафедрой сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости, Михеев П.А., д.т.н., профессор


«04» марта 2020г.

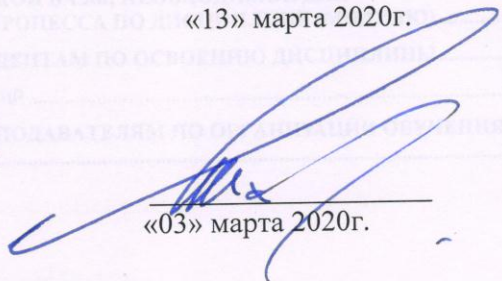
Согласовано:

Председатель учебно-методической комиссии Института мелиорации, водного хозяйства и строительства имени А.Н. Костякова

Бакштанин А.М., к.т.н., доцент
протокол № 5 от «23» декабря 2019г



«13» марта 2020г.

Заведующий выпускающей кафедрой сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости Михеев П.А., д.т.н., профессор


«03» марта 2020г.

Главный библиотекарь отдела обслуживания Института мелиорации, водного хозяйства и Строительства им. А.Н. Костякова Чубарова Г.П.

Бумажный экземпляр РПД, копии электронных вариантов РПД и оценочных материалов получены:
Методический отдел УМУ _____


« _ » _____ 201_ г.

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИЯ.....	4
1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	4
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ
3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ.....
4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	5
4.1 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТРУДОЁМКОСТИ ДИСЦИПЛИНЫ ПО ВИДАМ РАБОТ
ПО СЕМЕСТРАМ	5
4.2 СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	7
4.3 ЛЕКЦИИ/ЛАБОРАТОРНЫЕ/ПРАКТИЧЕСКИЕ/СЕМИНАРСКИЕ ЗАНЯТИЯ.....	12
5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	20
6. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	23
6.1. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ И НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	23
6.2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ	50
7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	50
7.1 ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА	50
7.2 ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	50
7.3 НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ	51
8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ).....	51
9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ).....	51
10. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ).....	51
11. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ СТУДЕНТАМ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....	51
Виды и формы отработки пропущенных занятий	52
12. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ.....	53

Аннотация

**рабочей программы учебной дисциплины Б1.В15
«Управление недвижимостью» для подготовки бакалавра по
направлению Строительство направленности Экспертиза и управление
недвижимости**

Цель освоения дисциплины: формирование у бакалавров фундаментальных теоретических и практических знаний для возможности определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений; приобретение умений и навыков для осуществления выбора и систематизация информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства; освоение студентами теоретических и практических знаний и приобретение умений и навыков для осуществления организационно-технического сопровождения изысканий (обследований, испытаний) в сфере строительства.

Место дисциплины в учебном плане: дисциплина относится к формируемой участниками образовательных отношений части учебного цикла Б1.В. по направлению подготовки 08.03.01 Строительство для подготовки бакалавра по направленности Экспертиза и управление

Требования к результатам освоения дисциплины: в результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции: УК-2 (индикатор достижения компетенции УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (индикаторы достижения компетенции ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (индикаторы достижения компетенции ПКос-2.1; ПКос-2.2.).

Краткое содержание дисциплины: Исторические аспекты развития теории управления. Школы управления. Недвижимое имущество и его виды. Управление объектами недвижимости на различных этапах их жизненного цикла. Организация работ по управлению недвижимостью. Управление недвижимостью на тактическом и оперативном уровне. Основные направления деятельности организаций по управлению объектами недвижимости в условиях рыночных отношений.

Общая трудоемкость дисциплины: 216 часов , в т.ч. 4 часа на практическую подготовку.

Промежуточный контроль: зачет; курсовая работа, экзамен.

1. Цель освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Управление недвижимостью» является освоение студентами теоретических и практических знаний и приобретение умений и навыков для: определения круга задач в рамках поставленной цели и выбора оптимальных способов их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений; выбора и систематизация информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства; осуществления организационно-технического сопровождения изысканий (обследований, испытаний) в сфере строительства.

2. Место дисциплины в учебном процессе

Дисциплина «Управление недвижимостью» включена в обязательный перечень дисциплин учебного плана вариативной части. Дисциплина «Управление недвижимостью» реализуется в соответствии с требованиями ФГОС, ОПОП ВО и Учебного плана по направлению 08.03.01 Строительство, направленность Экспертиза и управление недвижимостью.

Дисциплина «Управление недвижимостью» является основополагающей для изучения следующих дисциплин: «Организация и управление жилищно-коммунальным комплексом»; «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости»; «Страхование в инвестиционно-строительном процессе и сделках с недвижимостью».

Рабочая программа дисциплины «Управление недвижимостью» для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.

3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Изучение дисциплины «Управление недвижимостью» направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций: УК-2 (индикатор достижения компетенции УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос} -1 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-1.1; ПК_{ос}-1.2; ПК_{ос} -2 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-2.1; ПК_{ос}-2.2.), представленных в таблице 1.

4. Структура и содержание дисциплины

4.1 Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 6 зачётных единицы (216 часов), в т.ч. 4 часа на практическую подготовку. их распределение по видам работ в семестрах представлено в таблице 2.

Таблица 1

Требования к результатам освоения учебной дисциплины

№ п/п	Код компетенции	Содержание компетенции (или её части)	Код и содержание индикатора достижения компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
				знать	уметь	владеть
1	УК-2.	Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	УК-2.3. Определение потребности в ресурсах для решения задач профессиональной деятельности	методы определения потребности в ресурсах для решения задач профессиональной деятельности	Определять потребности в ресурсах для решения задач профессиональной деятельности	методами определения потребности в ресурсах для решения задач профессиональной деятельности
			УК-2.4. Выбор правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности	перечень правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности	осуществлять выбор правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности	структурой правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности
2	ПКос-1	Выбор и систематизация информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства	ПКос-1.1. Выбор и систематизация информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства	методы выбора и систематизация информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства	осуществлять выбор и систематизацию информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства	информацией об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства
			ПКос-1.2. Выбор нормативно-технических документов, устанавливающих требования к зданиям и сооружениям	Перечень нормативно-технических документов, устанавливающих требования к зданиям и сооруже-	Систематизировать и обновлять перечень нормативно-технических документов, устанавливающих	Перечнем нормативно-технических документов, устанавливающих требования к зданиям и сооружениям

				ниям	требования к зданиям и сооружениям	
3	ПКос-2	Способность осуществлять организационно-техническое сопровождение изысканий (обследований, испытаний) в сфере строительства	ПКос-2.1. Выбор и систематизация информации о здании и сооружении, в том числе проведение документального исследования.	методы выбора и систематизации информации о здании и сооружении, в том числе проведение документального исследования.	осуществлять выбор и систематизацию информации о здании и сооружении, в том числе проведение документального исследования.	методами выбора и систематизации информации о здании и сооружении, в том числе проведение документального исследования.
			ПКос-2.2. Выбор исходной информации для проектирования здания и сооружения	порядок выбора исходной информации для проектирования здания и сооружения	осуществлять выбор исходной информации для проектирования здания и сооружения	методами выбор исходной информации для проектирования здания и сооружения

ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 2а¹

Распределение трудоёмкости дисциплины² по видам работ по семестрам

Вид учебной работы	Трудоёмкость		
	час всего/*.	В т.ч. по семестрам	
		№5	№6
Общая трудоёмкость дисциплины по учебному плану	216/4	108/4	108
1. Контактная работа:	124.7/4	68.25/4	56.4
Аудиторная работа	124.7/4	68.25/4	56.4
<i>в том числе:</i>			
<i>лекции (Л)</i>	60/4	34/4	26
<i>практические занятия (ПЗ)</i>	60	34	26
<i>курсовая работа (КР) (консультация, защита)³</i>	2	-	2
<i>консультации перед экзаменом⁴</i>	2	-	2
<i>контактная работа на промежуточном контроле (КРА)</i>	0.65	0.25	0.4
2. Самостоятельная работа (СРС)	91.35	39.75	51.6
<i>курсовая работа/проект (КР) (подготовка)</i>	18	-	18
<i>самостоятельное изучение разделов, самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий, подготовка к практическим занятиям)</i>	30.65	30.65	-
<i>Подготовка к экзамену (контроль)</i>	33.6	-	33.6
<i>Подготовка к зачёту</i>	9	9	-
Вид промежуточного контроля:	Экзамен / зачёт / защита КР		

* в том числе практическая подготовка

4.2 Содержание дисциплины

{В подразделе приводится тематический план, детализируется расширенное содержание дисциплины по разделам и рассматриваемым вопросам в них. Если дисциплина более одного семестра, то изучаемые разделы должны быть разбиты по семестрам (по модулям обучения). Содержание дисциплины должно отвечать следующим принципам: содержание должно определяться целью курса; структурировано по разделам, темам и рассматриваемым вопросам}.

ОЧНАЯ ФОРМА ОБУЧЕНИЯ

Таблица 3а

Тематический план учебной дисциплины

Наименование разделов и тем дисциплин (укрупнённо)	Всего	Аудиторная работа			Внеаудиторная работа СР
		Л	ПЗ/*	ПКР	
Раздел 1 «Исторические аспекты развития теории управления»	18	6	6	-	6
Раздел 2 «Недвижимое имущество и его виды».	18	6	6	-	6
Раздел 3. «Методология управления объектами недвижимости».	18	6	6	-	6

Наименование разделов и тем дисциплин (укрупнённо)	Всего	Аудиторная работа			Внеаудиторная работа СР
		Л	ПЗ/*	ПКР	
Раздел 4. «Управление объектами недвижимости на различных этапах их жизненного цикла»	22	8	8	-	6
Раздел 5. Способ организации и функционирования рынка недвижимости.	22.65/4	8	8/4	-	6.65
<i>контактная работа на промежуточном контроле (КРА)</i>	0.25	-	-	0.25	
<i>Подготовка к зачёту (контроль)</i>	9	-	-	-	9
Всего з 5 семестр	108 /4	34	34 /4	0.25	39.75
Раздел 6. «Организация работ по управлению недвижимостью».	16	8	8	-	-
Раздел 7. «Управление недвижимостью на тактическом уровне».	16	8	8	-	-
Раздел 8. «Оперативное управление недвижимостью».	20	10	10	-	-
<i>курсовая работа (КР) (подготовка)</i>	18	-	-		18
<i>курсовая работа (КР) (консультация, защита)</i>	2	-	-	2	-
<i>контактная работа на промежуточном контроле (КРА)</i>	0.45	-	-	0.40	-
<i>Подготовка к экзамену (контроль)</i>	33.6	-	-	-	33.6
<i>консультации перед экзаменом</i>	2	-	-	2	-
Всего за 6 семестр	108	26	26	4.40	51.6
Итого по дисциплине	216 /4	60	60 /4	4.65	91.35

* в том числе практическая подготовка

Раздел 1. Исторические аспекты развития теории управления.

Тема 1.1. Развитие теории и практики управления в странах мира до середины 20 века. *История возникновения теории управления.*

Система наук об управлении. Знаменитые управленцы мира и России. Возникновение научной теории управления. Теория управления Тейлора. Причины ее возникновения и значение для развивающейся индустрии начала 20 века.

Тема 1.2. Школы управления. *Основные системы, школы и принципы управления. Объект и субъект управления. Функции управления и инструментарий. Западные школы управления XX в. Классическая школа. Административная школа А. Файоля. Организация и принципы эффективности по Х. Эмерсону.*

Бихевиористическая (неоклассическая) школа.

Системный подход и системный анализ - новая школа науки управления. Ситуационный подход в управлении. Развитие теории управления в СССР и России.

Раздел 2. Недвижимое имущество и его виды.

Тема. 2.1 История и общие понятия. *История возникновения понятия «недвижимое имущество», «недвижимость» в странах мира и России. Понятие недвижимости, недвижимого имущества в соответствии с ГК РФ. Недвижимость как комплекс отношений. Родовые и видовые признаки недвижимости.*

Тема 2.2. Классификация зданий и сооружений с точки зрения недвижимости.
Классификация недвижимости по функциональному назначению.

Классификация жилой и нежилой недвижимости. Отдельные виды недвижимости. Здания и сооружения. Земельные участки.

Раздел 3. Методология управления объектами недвижимости.

Тема 3.1. Принципы управления воспроизводством объектов недвижимости.
Воспроизводство основных фондов. Простое и расширенное воспроизводство. Модернизация, реконструкция, капитальный и текущий ремонт.

Тема 3.2. Основные направления деятельности организаций по управлению объектами недвижимости в условиях рыночных отношений

Понятие хозяйствующего субъекта, принципы функционирования хозяйствующих субъектов. Понятия управляющего и управляющая компания.

Раздел 4. Управление объектами недвижимости на различных этапах их жизненного цикла.

Тема 4.1. Жизненный цикл объекта недвижимости и его базовые элементы.
Экономический ЖЦ. Физический ЖЦ. Правовой ЖЦ. Ключевые функции управляющих компаний на разных стадиях жизненного цикла.

Тема 4.2. Особенности управления объектами жилой и нежилой недвижимости на различных этапах их жизненного цикла. *Виды управления на рынке коммерческой недвижимости. Виды управляющих компаний по подходу к управлению коммерческой недвижимостью. Виды управления жилой недвижимостью на этапах жизненного цикла ОН.*

Тема 4.3. Специфика управления институциональной недвижимостью.
Структура государственного сектора недвижимости. Функции управления недвижимостью государственными и муниципальными органами власти.

Раздел 5. Способ организации и функционирования рынка недвижимости.

Тема 5.1. Регулирование недвижимости.

Основные направления регулирования недвижимости: ограничения налагаемые Законом, ограничения собственника, ограничения кредитора и их содержание. Составляющие процессов управления. Риски в сфере недвижимости. Системный анализ состояния объектов недвижимости – сервейинг.

Тема 5.2. Операции с недвижимостью и ее рынок.

Виды операций с недвижимостью. Приобретение прав на недвижимость. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Факторы формирования рынка недвижимости.

Тема 5.3. Участники рынка недвижимости.

Объекты и субъекты рынка недвижимости. Инвесторы и потребители. Государственные и общественные институты. Окружающая среда рынка недвижимости.

Раздел 6. Организация работ по управлению недвижимостью.

Тема 6.1.. Формирование стратегий при управлении недвижимостью.

Понятие управления недвижимостью. Портфель недвижимости. Управление портфелем недвижимости. Схема планирования управленческих стратегий. Формирование стратегий при управлении недвижимостью.

Тема 6.2. Инструментарий формирования стратегий.

Матрица «Доля рынка – рост рынка». Матрица «Привлекательность рынка - преимущество и конкуренция». Стратегические производственные единицы.

Тема 6.3. Анализ спроса (на примере рынка жилья).

Основные факторы, влияющие на спрос и цену объекта недвижимости.

Гедонистический подход к оценке недвижимости.

Тема 6.4. Структурный анализ существующего рынка недвижимости.

Направления анализа существующего фонда недвижимости. Социально-экономические факторы, влияющие на рынок недвижимости. Порядок определения структуры собственности. Стратегические сценарии и составляющие стратегического подхода управления недвижимостью.

Раздел 7. Управление недвижимостью на тактическом уровне

Тема 7.1. Концепция управления недвижимостью на тактическом уровне.

Концепция жизненного цикла городских объектов. Методы повышения ценности объектов недвижимости. Что относится к преобразованию объектов, суть этих преобразований.

Тема 7.2. Управление фондами.

Процесс принятия решений на тактическом уровне, содержание его этапов

Анализ факторов, влияющие на принятие решений на тактическом уровне.

Раздел 8. Оперативное управление недвижимостью.

Тема 8.1. Административное управление.

Основные задачи и функции административного управления. Заключение и ведение договоров на поставку коммунальных и прочих услуг. Заключение и ведение договоров с собственниками, арендаторами, нанимателями и владельцами жилых и нежилых помещений. Подготовка и проведение конкурсов по выбору подрядных организаций Подготовка годовой отчетности.

Тема 8.2. Техническое управление.

Обеспечение организации и выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту объектов коммерческой недвижимости, жилищного фонда, инженерного оборудования ОН, объектов внешнего благоустройства с привлечением подрядчиков на конкурсной основе.

Особенности управления объектами жилой и нежилой недвижимости на этапе капитального ремонта.

Особенности управления объектами жилой и нежилой недвижимости на этапе реконструкции.

Особенности управления объектами жилой и нежилой недвижимости на этапе модернизации.

Тема 8.3. Коммерческое управление.

Основные задачи и функции коммерческого управления. Порядок сбора и анализа информации для выявления тенденций изменений в сфере функционирования управляемым объектом. Разработка маркетинговой политики.

Тема 8.4. Инструментарий оперативного управления недвижимостью.

Рассмотрение основных нормативных документов для обеспечения организации работ по управлению объектом недвижимости после введения в эксплуатацию: технического паспорта ОН, санитарных норм и правил (СанПиН), строительных норм и правил (СНиП), технические усло-

вия(ТУ), законодательные акты, инструкции, рекомендации по обслуживанию и эксплуатации объектов недвижимости.

4.3 Лекции и практические/ занятия

Таблица 4а

Содержание лекций, практических занятий и контрольные мероприятия

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁵	Кол-во часов
1.	Раздел 1. Исторические аспекты развития теории управления.				
	Тема 1.1. Развитие теории и практики управления в странах мира до середины 20 века	<i>Лекция №1 Развитие теории и практики управления в странах мира до середины 20 века. Возникновение научной теории управления.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2; ПК _{ос} -2 (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.))	-	2
		Практическое занятие №1. Теория управления Тейлора. Административная школа Анри Файоля. Организация и принципы эффективности по Х. Эмерсону. и др.	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2; ПК _{ос} -2 (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.))	опрос/ дискуссия	2
	Тема 1.2. Школы управления.	<i>Лекция №2. Основные системы, школы и принципы управления. Западные школы управления XX в. Классическая школа</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1(ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2; (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.)).	-	2
		Практическое занятие №2 . <i>Объект и субъект управления Функции управления и инструментарий</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2); ПК _{ос} -2 (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.)).	устный опрос	2
		<i>Лекция №3. Неоклассическая школа. Системный подход и системный анализ - новая школа науки управления. Ситуационный подход в управлении. Развитие теории управления в СССР и России.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2); ПК _{ос} -2 (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.)).	-	2
		Практическое занятие №3 Основные представители школы системного подхода. Основные представители советской и российской управленческой мысли.	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2); ПК _{ос} -2 (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.)).	опрос/ дискуссия	2
2	Раздел 2. Недвижимое имущество и его виды.				

⁵ Вид контрольного мероприятия (текущий контроль) для практических и лабораторных занятий: устный опрос, контрольная работа, защита лабораторных работ, тестирование, коллоквиум и т.д.

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁵	Кол-во часов
	Тема. 2.1 История и общие понятия.	<i>Лекция № 4</i> <i>История возникновения понятия «недвижимое имущество», «недвижимость» в странах мира и России.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие №4 Недвижимость как комплекс отношений. Родовые и видовые признаки недвижимости.	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	устный опрос	2
	Тема 2.2. Классификация зданий и сооружений с точки зрения недвижимости	<i>Лекция № 5.</i> <i>Классификация недвижимости по функциональному назначению.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие №5 Классификационные признаки недвижимости. Отдельные виды недвижимости: земельные участки, недра, обособленные водные объекты, леса,	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	устный опрос	2
		<i>Лекция № 6.</i> Классификация жилой и нежилой недвижимости. Сложные объекты недвижимости	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие №6. Жилые здания и помещения. Коммерческая недвижимость. Промышленная, агропромышленная и транспортная недвижимость. Недвижимость административного и социально-культурного назначения	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	устный опрос	2
№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁶	Кол-во часов
3	Раздел 3 Методология управления объектами недвижимости.				
	Тема 3.1. Воспроизводство основных фондов. Простое и расши-	<i>Лекция №7</i> <i>Воспроизводство основных фондов. Простое и расширенное воспроизводство. Модернизация, реконструкция, капитальный и текущий ремонт.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	4

⁶ Вид контрольного мероприятия (текущий контроль) для практических и лабораторных занятий: устный опрос, контрольная работа, защита лабораторных работ, тестирование, коллоквиум и т.д.

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁵	Кол-во часов
	ренное воспроизводство.	Практическая занятие №7. Рассмотрение модернизации, реконструкции, капитального и текущего ремонта, как пример воспроизводства основных фондов на конкретных примерах..	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	устный опрос	4
	Тема 3.2. Основные направления деятельности организаций по управлению объектами недвижимости в условиях рыночных отношений.	<i>Лекция №8. Понятие хозяйствующего субъекта, принципы функционирования хозяйствующих субъектов. Понятия управляющая компания и управляющего.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие №8 . Виды управляющих компаний по подходам к управлению. Формы сотрудничества собственника и управляющей компании.	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	опрос/ дискуссия	2
Раздел 4. Управление объектами недвижимости на различных этапах их жизненного цикла.					
	Тема 4.1. Жизненный цикл объекта недвижимости и его базовые элементы.	<i>Лекция №9. Жизненный цикл объекта недвижимости и его базовые элементы.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие №9. Рассмотрение основных этапов жизненного цикла объекта недвижимости	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	опрос/ дискуссия	2
	Тема 4.2. Особенности управления объектами жилой и нежилой недвижимости на различных этапах их жизненного цикла	<i>Лекция №10. Виды управления на рынке недвижимости Ключевые функции управляющей компании на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие №10. Виды управления жилой и нежилой недвижимостью на этапах жизненного цикла ОН.	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	опрос/ дискуссия	2
		<i>Лекция №11. Разработка концепции управления объектом недвижимости. Анализ рынка</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-	-	2

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁵	Кол-во ч из них практическая подготовка
		<i>и текущие состояния ОН. Определения целей собственника.</i>	2.1; ПКос-2.2.).		
		Практическое занятие №11. Разработка стратегии управления ОН. Определение субъекта управления ОН. Реализация программы управления недвижимостью.	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	устный опрос	2
	Тема 4.3. Специфика управления институциональной недвижимостью.	<i>Лекция №12. Структура государственного и муниципального сектора недвижимости.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие №12. Функции управления недвижимостью государственными и муниципальными органами власти.	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	устный опрос	2
Раздел 5. Способ организации и функционирования рынка недвижимости.					
	Тема 5.1. Регулирование недвижимости.	<i>Лекция № 13 Основные направления регулирования недвижимости. Риски в сфере недвижимости.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие № 13. Рассмотрение основных направлений регулирования недвижимости и их содержание.	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	опрос/ дискуссия	2
		<i>Лекция № 14. Системный анализ состояния объектов недвижимости – сервейинг. Концепция сервейинга. Этапы концепции сервейинга.</i>	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	-	2
		Практическое занятие № 14. Основная модель управления объектом недвижимости в концепции сервейинга .	УК-2 (УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.).	опрос/ дискуссия	2 /2
	Тема 5.2. Операции с недвижимостью и ее рынок.	<i>Лекция №15. Виды операций с недвижимостью. Приобретение прав на недвижимость. Факторы формирования рынка недвижимости.</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2
		Практическое занятие № 15. Первичный и вторичный ры-	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1;	устный опрос	2 /2

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁵	Кол-во из них практическая подготовка
		нок недвижимости.	ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)		
	Тема 5.3. Участники рынка недвижимости.	<i>Лекция №16. Объекты и субъекты рынка недвижимости. Государственные и общественные институты.</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2
		Практическое занятие № 16. Окружающая среда рынка недвижимости. Основные участники рынка недвижимости.	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	устный опрос	2
Раздел 6. Организация работ по управлению недвижимостью.					
	Тема 6.1. Формирование стратегий при управлении недвижимостью.	<i>Лекция № 17. Понятие управления недвижимостью. Портфель недвижимости. Управление портфелем недвижимости. Схема планирования управленческих стратегий</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2
		Практическое занятие №17. Алгоритм принятия стратегических решений на основе прогноза возможных изменений спроса и предложения на рынке недвижимости.	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	Устный опрос	2
	Тема 6.2. Инструментарий формирования стратегий.	<i>Лекция № 18. Матрица «Доля рынка – рост рынка». Матрица «Привлекательность рынка - преимущество и конкуренция». Стратегические производственные единицы</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2
		Практическое занятие №18. Анализ динамики спроса на рынке недвижимости для разработки инвестиционной и рыночной стратегии.	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	опрос/ дискуссия	2
	Тема 6.3. Анализ спроса (на примере рынка жилья). Факторы формирования	<i>Лекция № 19. Основные факторы, влияющие на спрос и цену объекта недвижимости. Анализ спроса(на примере рынка жилья).</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2
		Практическое занятие №19. Анализ соотношения цены ОН (или стоимости аренды) и состояние доходов потре-	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2;ПКос-2 (ПКос-2.1;	опрос/ дискуссия	2

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁵	Кол-во часов
	рынка недвижимости	бителей.	ПКос-2.2.)		
	Темаб.4. Структурный анализ существующего рынка недвижимости	Лекция №20. <i>Направления анализа существующего фонда недвижимости. Социально-экономические факторы, влияющие на рынок недвижимости..</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)		2
	недвижимости	Практическая занятие №20. Факторы формирования рынка недвижимости в современных социально-экономических условиях и определение влияния этих факторов на спрос и предложение на рынке недвижимости..	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)		2
Раздел 7. Управление недвижимостью на тактическом уровне.					
	Тема7.2. Концепция управления недвижимостью на тактическом уровне	Лекция № 21. <i>Концепция жизненного цикла городских объектов. Методы повышения ценности объектов недвижимости.</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2
		Практическое занятие №21. Виды преобразований объектов, суть этих преобразований.	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	опрос/ дискуссия	2
	Тема 8.1. Административное управление. Тема	Лекция № 22. <i>Процесс принятия решений на тактическом уровне, содержание его этапов. Анализ факторов, влияющие на принятие решений на федеральном и региональном уровне.</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2
		Практическое занятие №22. Особенности тактического управления недвижимостью на федеральном и региональном уровне	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	опрос/ дискуссия	2
		Лекция № 22. <i>Процесс принятия решений на тактическом уровне содержание его этапов. Анализ</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос-2 (ПКос-2.1;	-	2

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁵	Кол-во часов
		<i>факторов, влияющие на принятие решений на муниципальном уровне. на уровне предприятия, фирмы, компании</i>	ПКос-2.2.)		
		Практическое занятие №22. Особенности тактического управления недвижимостью на муниципальном уровне, на уровне предприятия, фирмы, компании	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	опрос/ дискуссия	2
Раздел 8. Оперативное управление недвижимостью.					
	<i>Тема 8.1. Административное управление.</i>	Лекция №23. <i>Основные задачи и функции административного управления. Подготовка и проведение конкурсов по выбору подрядных организаций. Подготовка годовой отчетности.</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2
		Практическое занятие №23. Рассмотрение порядка заключения и ведение договоров на поставку коммунальных и прочих услуг Заключение и ведение договоров с собственниками, арендаторами, нанимателями жилых и нежилых помещений.	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	опрос/ дискуссия	2
	8.2. Техническое управление	Лекция №24. <i>Структура технического управления ОН. Цель и задачи технического управления. Организации и выполнения работ по техническому обслуживанию объектов недвижимости.</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	4
		Практическое занятие №24. Рассмотрение состава затрат на управление объектами жилой и нежилой недвижимости на этапе эксплуатации. Составление сметы расходов и доходов по эксплуатации объектов недвижимости	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	опрос/ дискуссия	4
		<i>Лекция №25. Особенности управления объектами жилой и нежилой недвижимости на этапе капитального ре-</i>	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПКос -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2; ПКос -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)	-	2

№ п/п	Название раздела, темы	№ и название лекций/ лабораторных/ практических/ семинарских занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия ⁵	Кол-во часов
		<i>монта, реконструкции и модернизации.</i>			
		Практическое занятие №25. Подготовка и проведение конкурсов по выбору подрядных организаций при проведении капитального ремонта, реконструкции и модернизации объекта недвижимости, инженерного оборудования, объектов внешнего благоустройства.	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2; ПК _{ос} -2 (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.)	опрос/ дискуссия	2
	Тема 8.3. Коммерческое управление	Лекция №26. Основные задачи и функции коммерческого управления. Порядок сбора и анализа информации для выявления тенденций изменений в сфере функционирования управляемым объектом	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2; ПК _{ос} -2 (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.)	-	2
		Практическое занятие №26. Рассмотрение основных нормативных документов для обеспечения организации работ по управлению объектом недвижимости после ввода в эксплуатацию.	УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПК _{ос} -1.1; ПК _{ос} -1.2; ПК _{ос} -2 (ПК _{ос} -2.1; ПК _{ос} -2.2.)	Устный опрос	2

Таблица 5а

Перечень вопросов для самостоятельного изучения дисциплины

№ п/п	Название раздела, темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
Раздел 1 Исторические аспекты развития теории управления		
1.	Тема 1.1. Развитие теории и практики управления в странах мира до середины 20 века.	<i>История развития основных направлений управленческой мысли в России XVIII -XIX в.в. Классики политической экономии об управлении. Развитие теории управления в СССР и России: советские теории управления в 20-е годы XX в. Советская управленческая мысль в 30-50-е годы XX века; развитие советской управленческой мысли в 60-е годы; формирование комплексной наука управления в70-90г.г. XX в. Проблемы управления в России XX в. и начала XXIв. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПК_{ос}-1.1; ПК_{ос}-1.2); ПК_{ос}-2 (ПК_{ос}-2.1; ПК_{ос}-2.2.)</i>
2.	Тема1.2.Школы управления.	<i>Основы классической школы управления и организации индустриального общества по Максус Веберу. Вклада в развитие административного подхода в управлении Френком и Лилией Гилберт, Д.Муни, Л.Урвином, Л.Гуликом, А.Рейли, в России П.А.Богдановым, И.Н. Бутаковым, Н.А.Витке. Теоретики школы социальных систем неоклассической школы управления. Методология системного подхода по Берталанфи.</i>

№ п/п	Название раздела, темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
		УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК _{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК _{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)
Раздел 2. Недвижимое имущество и его виды.		
...	Тема. 2.1. История и общие понятия. Классификация зданий и сооружений с точки зрения недвижимости.	<p><i>Сложные объекты недвижимости: Предприятия в целом или имущественный комплекс, включая:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - земельные участки; - здания и сооружения; - инвентарь и оборудование; - сырьё и продукцию; - требования и долги; - права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работу и услуги; - нематериальные активы; - информацию; - другие исключительные права. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)
Раздел 3 Методология управления объектами недвижимости		
	Тема. 3.1. Принципы управления воспроизводством объектов недвижимости.	<p><i>Типы капитальных вложений.</i></p> <p><i>Основные принципы, функции и участники инвестиционной деятельности в сфере недвижимости, виды инвестиций.</i></p> <p>УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</p>
	Тема 3.2. Основные направления деятельности организаций по управлению объектами недвижимости в условиях рыночных отношений.	<p><i>Понятие хозяйствующего субъекта.</i></p> <p><i>Принципы функционирования хозяйствующих субъектов. Понятия управляющая компания и управляющего.</i></p> <p><i>Виды управляющих компаний по подходам к управлению.</i></p> <p><i>Формы сотрудничества собственника и управляющей компании. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i></p>
Раздел 4 Управление объектами недвижимости на различных этапах их жизненного цикла		
	Тема 4.1. Жизненный цикл объекта недвижимости и его базовые элементы	<p><i>Ключевые функции управляющих компаний на разных стадиях жизненного цикла.</i></p> <p>УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</p>
	Тема 4.2. Особенности управления объектами жилой и нежилой недвижимости на различных этапах их жизненного цикла	<p><i>Способы управления объектами жилой недвижимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Порядок выбора способа управления.</i></p> <p><i>Виды управления объектами нежилой недвижимости на предпринимательской стадии(стадии эксплуатации).</i></p> <p>УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</p>
Раздел 5 Способ организации и функционирования рынка недвижимости.		
	Тема 5.1. Регулирование недвижимости	<p><i>Рассмотрение основных направлений регулирования недвижимости и их содержание. Окружающая среда рынка недвижимости. Государственные и общественные институты. Анализ сегмента рынка, к которому относится выбранный объект недвижимости, уровня вакантных площадей и арендных ставок. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос} -1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос} -2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i></p>
	Тема 5.2. Операции с	<i>Первичный и вторичный рынок недвижимости. Виды операций</i>

№ п/п	Название раздела, темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
	недвижимостью и её рынок	<i>с недвижимостью: операций с земельными участками, нежилой и жилой недвижимостью. Виды операций с земельными участками, нежилой и жилой недвижимостью УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
Раздел 6. Организация работ по управлению недвижимостью.		
	Тема 6.1. Планирование управленческих стратегий.	<i>Алгоритм принятия стратегических решений на основе прогноза возможных изменений спроса и предложения, на основе влияющих факторов и сопоставления своих предложений (возможностей) с предложениями конкурентов. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
	Тема 6.2. Инструментарий формирования стратегий	<i>Анализ динамики спроса на рынке недвижимости для разработки инвестиционной и рыночной стратегии, анализ соотношения цены ОН (или стоимости аренды) и состояние доходов потребителей. Лекция № 15 Направления анализа существующего фонда недвижимости. Социально-экономические факторы, влияющие на рынок недвижимости.. Стратегические сценарии и составляющие стратегического подхода управления недвижимостью. Матрица «Доля рынка – рост рынка». Матрица «Привлекательность рынка – преимущество и конкуренция». Стратегические производственные единицы. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
	Тема 6.3. Анализ спроса на рынке недвижимости	<i>Факторы формирования рынка недвижимости в современных социально-экономических условиях и определение влияния этих факторов на спрос и предложение на рынке недвижимости. Порядок определения структуры собственности Характерные особенности фонда недвижимости. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
	Тема 6.4. Структурный анализ существующего рынка недвижимости.	<i>Характерные особенности фонда недвижимости: - количество и качество по различным группам; - размеры (для жилья - площадь квартир, количество комнат); - местоположение (город, пригород, спальный район, промзона и т.д.); - расстояние до центра (престижных районов); - расстояние от мест массового скопления населения; - оценка транспортной доступности; - наличие аналогичных объектов; - наличие сопутствующей инфраструктуры (автостоянки, а для жилого фонда ещё поликлиники, школы, детские сады, зоны рекреации, объекты торговли, бытовых услуг и т.д.); - год постройки, год последнего ремонта; -- историческая ценность объектов; - текущее состояние объектов (удобства, качество) УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
Раздел 7. Управление недвижимостью на тактическом уровне.		
	Тема 7.1. Концепция управления недвижимостью на тактическом уровне.	<i>Процесс принятия решений на тактическом уровне. Особенности тактического управления недвижимостью на федеральном и региональном уровне. Особенности тактического управления недвижимостью на</i>

№ п/п	Название раздела, темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
		муниципальном уровне. <i>Особенности тактического управления недвижимостью на уровне предприятия, фирмы, компании. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
	Тема 7.2. Управление фондами.	<i>Основные задачи коммерческого управления. Структура и содержание договора аренды помещения. Концепция жизненного цикла городских объектов. Методы повышения ценности объектов недвижимости. Виды преобразований объектов, суть этих преобразований. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
Раздел 8. Оперативное управление недвижимостью.		
	Тема 8.1. Административное управление.	<i>Заключение и ведение договоров на поставку коммунальных и прочих услуг. Подготовка и проведение конкурсов по выбору подрядных организаций Подготовка годовой отчетности. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
	Тема 8.2. Техническое управление	<i>Структура технического управления ОН. Цель и задачи технического управления. Организации и выполнения работ по техническому обслуживанию объектов недвижимости. Бизнес - планирование капитального ремонта жилищного фонда, инженерного оборудования, объектов внешнего благоустройства. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
	Тема 8.3. Коммерческое управление.	<i>Рассмотрение основных нормативных документов для обеспечения организации работ по управлению объектом недвижимости после введения в эксплуатацию. Особенности управления объектами жилой недвижимостью в соответствии с ЖК РФ. Особенности управления объектами нежилой недвижимости. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>
	Тема 8.4.. Инструментарий оперативного управления недвижимостью.	<i>Технические паспорта объектов недвижимости, санитарные правила и нормы (СанПиН), строительные нормы и правила (СНиП), законодательные акты, инструкции, рекомендации по обслуживанию и эксплуатации и т.д. УК-2(УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос}-1 (ПКос-1.1; ПКос-1.2); ПК_{ос}-2 (ПКос-2.1; ПКос-2.2.)</i>

5. Образовательные технологии

Таблица 6

Применение активных и интерактивных образовательных технологий

№ п/п	Тема и форма занятия	Наименование используемых активных и интерактивных образовательных технологий (форм обучения)
1.	Развитие теории и практики управления в странах мира до середины 20 века. Школы управления	ПЗ дискуссия
2.	Классификация зданий и сооруже-	ПЗ дискуссия

№ п/п	Тема и форма занятия	Наименование используемых активных и интерактивных образовательных технологий (форм обучения)	
	ний с точки зрения объектов недвижимости.		
3	Управление недвижимостью на тактическом уровне.	ПЗ	дискуссия

6. Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины.

6.1. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности.

6.1.1. Курсовая работа

1. ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1.1. Цель и задачи курсовой работы.

Курсовая работа по дисциплине «Управление недвижимостью» является одним из основных методов обучения студентов и имеет следующие

цели:

- закрепление, углубление, обобщение знаний, полученных в процессе изучения теоретического курса;
- самостоятельное решение студентом под руководством преподавателя управленческих задач, связанных с управлением различных видов объектов недвижимости;
- анализ ситуации на рынке услуг по управлению и эксплуатации жилищного фонда;
- получение студентами навыков принятия решения по вопросам управления объектами недвижимости, возникающих в практической деятельности;
- формирование способностей самостоятельно решать конкретные задачи по организации работ по управлению объектами недвижимости;
- приобретение навыков работы со специальной литературой, нормативными актами, методическими и справочными материалами.

Задачей курсовой работы является:

- разработка концепции управления выбранного объекта недвижимости;
- определение структуры затрат на управление ОН на стадии эксплуатации;
- составление сметы расходов и доходов по управлению ОН.

1.2. Объем и структура курсовой работы.

Курсовая работа должна состоять из расчетно-пояснительной записки объемом 20-25 страниц машинописного текста на листах формата А4.

Пояснительная записка должна содержать следующие обязательные части в указанной ниже последовательности:

- титульный лист – 1 страница;
- задание на курсовую работу, подписанное руководителем и студентом – 1 страницы;
- содержание – 1 страница;
- введение – 1 страница;
- основная часть пояснительной записки – 20-25 страниц;
- заключение – 1 страница;
- список использованной литературы – 1 страница;
- приложение.

1.3. Краткое содержание курсовой работы.

Титульный лист является первой страницей пояснительной записки.

Номер страницы на титульном листе не ставится. Форма его приведена в прил. 1.

Задания и исходные данные для курсовой работы выдаются преподавателем каждому студенту в отдельности с указанием даты выдачи задания и сдачи курсовой работы. Задание является второй страницей пояснительной записки, номер страницы на задании не ставится.

Содержание включает перечень разделов, подразделов и параграфов с указанием номеров страниц.

Введение должно содержать постановку задачи и четко сформулированную цель работы.

Основная часть пояснительной записки состоит из теоретической и практической частей. Раскрывается теория исследуемого вопроса. Дается критический анализ литературы. Излагаются методы, организация работы и результаты самостоятельно проведенного фрагмента исследования. В конце каждого раздела основной части необходимо сделать небольшие выводы

(резюме).

Заключение, наряду с перечислением основных результатов курсовой работы, должно указывать, насколько удалось достичь поставленной цели, удовлетворить требованиям задания. В нем необходимо отметить также достоинства и недостатки предложенного решения.

Список литературы должен содержать все источники, использованные в работе. Литературные источники следует располагать в списке в порядке первого появления ссылок на них в тексте.

В приложение выносятся материалы, детализирующие или иллюстрирующие основную часть расчетно-графической работы.

1.4. Указания по оформлению курсовой работы.

Курсовая работа оформляется в виде пояснительной записки, включающей текстовой, графический, табличный и другой иллюстрационный материал.

Правила оформления пояснительной записки:

- пояснительная записка оформляется на бумаге стандартного формата А4 на одной стороне листа с оставлением полей: левое – 2,5 см, правое – 1 см, верхнее 3 см, нижнее – 2,5 см, формат набранного материала 17,5 x 24 см (длина строки x высота печатного текста);
- все страницы должны быть пронумерованы, сокращение слов, кроме общепринятых, не допускается;
- если рукопись курсовой работы написана от руки, то на одном листе формата А4 следует размещать 30 строк текста, если набрана на компьютере, то при распечатке рекомендуется использовать лазерный или струйный принтер (шрифт № 14; одинарный межстрочный интервал);
- таблицы, рисунки (графический и другой иллюстративный материал) должны иметь название и соответствующий номер. В тексте пояснительной записки должны быть ссылки на них, которые при необходимости сопровождаются краткими пояснениями;
- нумеровать следует все формулы в тексте пояснительной записки. Номер формулы проставляется в круглых скобках справа от неё и состоит, как правило, из номера раздела и порядкового номера формулы внутри раздела, разделённых точкой. Смысл и значение всех входящих в формулы символов должны быть расшифрованы (т.е. раскрыты условные обозначения) либо в предшествующем тексте, либо в экспликации, непосредственно следующей за формулой и начинающейся со слова «где», без двоеточия после него;
- в пояснительной записке обязательны библиографические ссылки на источники цитат и заимствований, представленные в списке литературы;
- в список литературы включаются все использованные при подготовке кур-

сового работы источники, а не только те, на которые имеются ссылки в тексте курсовой работы;

- приложения должны иметь сквозную нумерацию арабскими цифрами; заголовков каждого приложения должен иметь следующий вид: слово «Приложение», его порядковый номер и тематический заголовок, отражающий содержание данного приложения.

1. Введение.

В введении курсовой работы должна быть раскрыта актуальность проблемы в соответствии с выбранной темой, изложены цели и задачи расчетно-графической работы. Обоснована актуальность конкретной темы задания.

2. Теоретическая часть.

Теоретическая часть является результатом работы студента с литературными, справочными и другими источниками, отвечающими целям и задачам расчетно-графической работы. Данная часть курсовой работы является описательной. В ней описывается современное состояние проблемы, возможно с экскурсом в историю вопроса.

При этом следует описать:

2.1. Общую характеристику рынка недвижимости в настоящее время. Описать возможные варианты управления, эксплуатации, обслуживания ОН.

2.2. Дать описание и характеристику 3-5 крупных управляющих организаций, работающих в заданном субъекте федерации. Описать выполняемые функции этими организациями, сравнить их, дать экономическую оценку каждой из организаций, технико-экономические характеристики. Сравнить организации и определить, чем отличается одна управляющая организация от другой. Определить возможность привлечения одной из описанных организаций к управлению заданным объектом или дать мотивированный отказ от их услуг.

2.3. Описать варианты управления ОН, используемые в административной единице, где находится объект управления (район, город, поселение, село и т.д.). Описать имеющиеся управляющие организации на заданной территории, дать их технико-экономические характеристики. Описать организационные схемы функционирования управляющих организаций. Описать объем работы (количество обслуживаемых домов, жилых площадей и т.д.), количество и профессиональный состав персонала всех управляющих организаций. Сравнить имеющиеся организации по организационным и экономическим показателям. Рассмотреть возможность привлечения одной из них к управлению заданным объектом недвижимости. Если такое привлечение невозможно, обосновать причину отказа от сотрудничества.

2.4. Привести справочные данные по имеющимся нормам обслуживания ОН. (Данные скомпоновать в табличной форме в пояснительной записке и на листе).

5. Описать возможные варианты управления заданным объектом, описать их

особенности, преимущества и недостатки.

2.5. Обосновать выбор наиболее подходящего варианта управления заданного объекта недвижимости, произвести необходимые технические и экономические расчёты, подтверждающие выбор.

3. Проектная часть.

В соответствии с выбранным вариантом управления заданным объектом в проектной части курсовой работы необходимо:

3.1. Описать территорию, район расположения, заданного ОН, описать прилегающую территорию, размещённые на ней объекты «спутники» (автостоянка, трансформаторная подстанция, место сбора ТБО, детская площадка, бойлерная, арендованные или собственные объекты торговли, бытового обслуживания, уличные коммуникации надземные и подземные (дороги, тротуары, трассы подземных коммуникаций, технологические колодцы и т.д.);

3.2. Описать заданный ОН. Дать технические, технико-экономические характеристики, необходимые для обоснования выбора варианта управления и структуры управляющей компании, а именно:

- общая характеристика объекта: год постройки, назначение объекта (жилой дом, гостиница, поликлиника, больница, школа, детский сад, санаторий, детский дом, пансионат для престарелых, физкультурно-оздоровительный комплекс, торгово-развлекательный комплекс; курортный объект, спортивный объект и прочее), описать назначение отдельных этажей, встроенно-пристроенных помещений, подземных этажей;

- дать техническую характеристику объекта (этажность, высота этажей, объём, площадь общая, площадь жилая, площадь помещений специального назначения (технических этажей, подвалов, чердаков, автомобильных боксов, парковок, подъездов, площадь дворовой территории, площадь газонов, тротуаров, проездов);

- описать конструктивные особенности объекта: материал изготовления (стен, перекрытий, каркаса, кровли, полов, стен, варианты отделки, окна, двери, потолки и т.д.), инженерные коммуникации (отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация, вентиляция, система кондиционирования, система дымоудаления и пожаротушения и т.д.), оборудование (лифты, насосы, бойлеры, трансформаторы и т.д.), инженерные системы и сети (связи, электроснабжения, видеонаблюдения, телевидения, интернета, сигнализации, охраны, оповещения и т.д.);

- описать режим функционирования объекта (круглосуточный, сезонный, дневной, ночной);

- описать количество проживающих, посещающих, пользующихся объектом людей, дать описание характерной демографической особенности объекта (дети дошкольники, школьники, престарелые, больные, инвалиды, жильцы всех поколений, молодёжный жилой комплекс, командировочные, лица без определённого места жительства, заключённые и т.д.).

Исходные данные можно оформить в виде таблицы. Примерная часть содержания исходной информации приведена в таблице 1.1, которая может быть дополнена, изменена в соответствии с потребностью в информации по конкретному объекту.

Исходные данные (характеристика) жилого комплекса ТСЖ «Новгородская,21» на 1.09.2017г. Общие показатели.

Исходные данные

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед.изм.	Величина
1	2	3	4
1	Количество подъездов	шт.	1
2	Количество этажей	шт.	16
3	Количество квартир	шт.	127
4	Общая площадь помещений, в том числе: - жилых; - нежилых.	м ²	5340 3800 1540
5	Уборочная площадь территории домовладения, всего, в том числе: - асфальт; - грунт; - газон.	м ²	10000 5600 - 4400
6	Количество договоров (лицевых счетов) и соглашений, всего, в том числе: - квартиросъёмщики; - собственники единственного жилья; - собственники, имеющие более одного жилья; - собственники и арендаторы нежилых помещений.	шт.	127 20 100 7 -

3.3. Дать, конкретно для заданного объекта, перечень задач по управлению, например: общее управление объектом недвижимости, организация бухгалтерского обслуживания, организация коммерческого обслуживания (сдача в наём помещений, поиск клиентов, маркетинг рынка соответствующих услуг), сбор

арендной или квартирной платы, административное управление (заключение и ведение договоров с поставщиками услуг, ресурсов – вывоз мусора, промышленный альпинизм, водоотведение, воды, тепла, электроэнергии, связи и прочее), организация социального обслуживания, организация медицинского обслуживания или системы патронажа проживающих граждан, организация и проведение ремонтов (косметических, профилактических, плановых, внеплановых, капитальных, коммерческих), организация и проведение санитарно-бытового обслуживания объекта и прилегающей территории (уборка помещений, уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории, уборка и удаление мусора, мытьё витражей, окон, витрин и других наружных и внутренних поверхностей, в том числе и фасадов,), техническое обслуживание и ремонт (инженерных коммуникаций, систем, оборудования и т.д.), организация и обеспечение анализа рынка поставщиков услуг, техническая и финансовая отчётность перед собственником или заказчиком, техническая экспертиза объекта, аварийное обслуживание, санитарное обслуживание, замер сопротивления изоляции, охрана дома и подъезда, патрулирование территории, организация диспетчерской службы и т.д..

3.4. По результатам выбора функциональных задач управляющей компании

Разделить весь объем работ на две части. Первая – задачи, выполняемые непосредственно управляющей компанией (общее управление, бухгалтерское обслуживание и т.д.). Вторая – задачи, выполняемые по договорам сторонними организациями (теплоснабжение, водоотведение, водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, обеспечение услуг связи, вывоз мусора, вывоз крупногабаритных отходов, аварийное обслуживание, дератизация и т.д.).

Выбор функциональных задач управляющей организации и задач, переданных сторонним организациям по договорам, должен быть подтверждён соответствующими расчётами и обоснованиями.

Следует иметь в виду, что чем крупнее объект управления, тем большее количество функциональных задач может решать управляющая организация, тем больше экономическая эффективность управления.

Однако, также следует иметь в виду, что при наличии универсально подготовленного персонала большинство функциональных задач может решаться самой управляющей организацией при хорошо организованном управлении.

Например, техническое обслуживание небольшого малоквартирного дома может выполняться силами самих жильцов, принятых на подработку в управляющую компанию, если такие специалисты в доме есть. На условиях подработки и неполной занятости можно выполнять сантехническое обслуживание, обслуживание электрики (при наличии допуска у специалиста к высоковольтным установкам), уборка территории, мытьё подъезда, ведение договоров и т.д. Такая организация работ обеспечивает минимальные затраты жильцов дома на техническое обслуживание.

3.5. Определившись с функциональными задачами управляющей организации, переходим к разработке штатного расписания объекта управления (управляю-

щей организации, если объектов управления у организации один).

В обязательном порядке любая организация имеет *руководителя* (директор, управляющий, генеральный директор, менеджер, старший дома – любое название должности, отражающее её сущность), имеющего право первой подписи на финансовых документах, на договорах. Руководитель юридически отвечает за финансовую деятельность организации, за обеспечение налоговой отчётности, за уплату налогов, за приём и увольнение персонала, за технику безопасности, за организацию всех работ, качество управления и т.д.

Вторым обязательным лицом в управляющей организации является *бухгалтер* (главный бухгалтер). Бухгалтер ведёт всю финансовую учётно-расчётную работу, рассчитывается со сторонними организациями по договорам, принимает платежи, выдаёт денежные средства (заработную плату, подотчётные суммы на хозяйственные нужды и пр.), готовит отчётность, рассчитывается с государством по налогам, несёт наравне с руководителем юридическую ответственность за финансовую и хозяйственную деятельность организации.

Таким образом, минимальный состав персонала управляющей организации может состоять из 2 (двух) человек, хотя в отдельных случаях при очень незначительных объёмах работ (при маленьком или нерегулярно функционирующем объекте) возможно и совмещение должности руководителя и бухгалтера при условии, что руководитель владеет бухгалтерским искусством.

При увеличении объёма работ и наличие материальной возможности возникает необходимость в увеличении штата.

В первую очередь привлекается *технический персонал* на выполнение отдельных видов работ. Это могут быть: *сантехник* (для обслуживания систем водоснабжения, отопления и канализации), *электрик* (для обслуживания сетей электроснабжения, электрической щитовой, слаботочных сетей телефонии, телевидения, интернета, пожарной сигнализации, видеонаблюдение, домофона и т.д.), *уборщик помещений* (для мытья полов, стен, дверей окон, уборки пыли и т.д.), *дворник* (уборка двора и, как правило, уборка мусоропровода). На практике, при небольших домах, функции уборщика помещений и дворника совмещают в одной штатной единице и называют её – *рабочий комплексной уборки*.

Расчёт количества штатных единиц по санитарному и техническому обслуживанию домовладения произведём в соответствии с нормативными документами:

Расширение перечня персонала зависит от объёма работ и от пожеланий собственника объекта недвижимости.

При большом количестве обслуживаемых управляющей организацией объектов вводится должность *главного инженера* (технического директора), который отвечает за все чисто технические задачи по обслуживанию объектов ЖКК. Главному инженеру подчиняются все технические службы и весь технический персонал. Как правило, главный инженер должен иметь техническое образование и разбираться во всех технических вопросах эксплуатации объекта на уровне эксперта.

Административное управление больших объектов требует расширения численности административного персонала. Это могут быть: дополнительные сотрудники бухгалтерии (*бухгалтера, кассиры*), *специалист по ведению договоров со сторонними организациями, юрист*), *делопроизводитель-секретарь, диспетчер диспетчерской службы, ночной дежурный технический персонал* (сантехник, электрик) и т.д.

Численность персонала, особенно технического, зависит от площади обслуживания объектов недвижимости. В связи с этим можно рассчитать это количество в соответствии с имеющимися нормативами.

3.6. После составления штатного расписания определяем фонд заработной платы персонала и величину исчисляемых налогов на заработную плату. Зарплата каждого сотрудника зависит от важности, сложности и объёма выполняемой работы. Заработная плата штатного сотрудника должна обеспечивать достойную оплату и, соответственно, стабильность коллектива. Большая текучесть кадров создаёт проблемы с поиском персонала, снижает качество обслуживания, негативно отражается на взаимоотношениях управляющей организации и собственниками. Заработная плата должна быть достойной и приемлемой для собственников помещений, которые оплачивают её в виде квартирной, арендной платы или стоимости услуг для данного объекта недвижимости.

Налогообложение заработной платы на 2017 год состоит из начислений в пенсионный, фонд социального страхования и в фонд обязательного медицинского страхования от имеющегося фонда заработной платы. Подоходный налог (13%) уплачивается из заработной платы каждого работника, поэтому в смете не отражается.

3.7. Рассчитываем затраты по договорам со сторонними организациями по их ставкам (свет, газ, тепло, вода и водоотведение, вывоз мусора и т.д.).

3.8. Рассчитываем дополнительные расходы по управлению: ставка банка за ведение счёта, затраты на хозяйственные нужды (картридж для принтера или копира, затраты на линию интернета, затраты на бумагу, бланки, лампочки, ручки, оплата информационных программ типа «Консультант плюс»), рассчитываем расходы на содержание транспорта, на покупку инвентаря, на покупку расходных материалов (лопат, зимних реагентов, инструмента технического персонала, спецодежды, рукавиц), на рекламу, на проездные билеты и прочее.

3.9. Закладываем в смету расходов ставку накоплений, которые позволят через 25 лет провести капитальный ремонт объекта.

3.10. Закладываем в смету плановые накопления в размере 20 - 25% на проведение текущих ремонтов, аварийных ремонтов, на обновление оборудования управляющей организации (машины, техника, оргтехника, мебель и т.д.).

3.11. Составляем общую смету расходов. по форме, приведённой в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Смета доходов и расходов по эксплуатации объекта недвижимости «.....» на 20__ год в рублях

Наименование статей	Код строки	Всего год:	в том числе по кварта-лам			
			I	II	III	IV
Расходы						
1. Содержание ОН	070					
Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту объекта недвижимости	070а					
<i>в т.ч. заработная плата (без начислений)</i>	070а-а					
Вывоз и обезвреживание бытовых отходов	070б					
Вывоз и обезвреживание крупногабаритного мусора	070в					
Механизированная уборка территории	070г					
Обслуживание зелёных насаждений	070д					
Расходы по договору финансирования ОН	070е					
Прочие расходы по эксплуатации и содержанию ОН	070ж					
2. Текущий ремонт ОН	100					
в том числе:						
- пассажирские лифты, ОДС, диспетчерское оборудование;	100а					
-системы дымоудаления и противопожарной автоматики;	100б					
- ЦТП;	100в					
- аварийные работы;	100г					
- система видеонаблюдения;	100д					
- прочие работы;	100ж					
3. Амортизация машин, оборудования и инвентаря						
4.Амортизационные отчисления по зданиям и сооружениям	140					

5. Техническая инвентаризация	180					
6. Расходы на реализацию охранных мероприятий	190					
7. Налог на землю	221					
8. Прочие расходы (отчисления)	230					
9.Административно-управленческие расходы	240					
Всего расходов	250					

Доходы (источники финансирования)						
1. Арендная плата за помещения,	280					
в т.ч. плата за социальный наем	280а					
2. Оплата услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, в т.ч.:	290					
<i>оплата услуг по ставкам</i>	290-1					
<i>оплата услуг по полной стоимости их предоставления</i>	290-2					
3. Оплата услуг по вызову и захоронению твердых бытовых отходов	310					
4. Возмещение эксплуатационных расходов по нежилым помещениям	320					
5. Разные доходы	330					
6. Бюджетные ассигнования	340					
Всего доходов	370					
Контрольный результат	400					

Примечание по строке 070ж (прочие расходы).

Прочие расходы отражают:

- дератизационную обработку, дезинфекцию;
- обслуживание систем вентиляции;
- страхование лифтов;
- освещение;
- силовую теплоэнергию;
- уборку мусорных контейнеров.

3.12. Сравниваем себестоимость проведения тех или иных работ собственными силами и силами сторонних организаций по их ставкам.

3.13. По результатам сравнения себестоимости принимаем решение по структуре функций управляющей организации и окончательном размере сметы расходов.

3.14. Все расчёты проводим на 1 м² объекта.

3.15. Рассчитываем коммунальные платежи (для жилого дома) или арендную плату объекта управления по установленным городом нормативам.

3.16. Сравниваем смету расходов и объём полученных коммунальных платежей. Делаем вывод об эффективности управления объектом недвижимости, об эффективности принятых в работе решений.

Результаты курсовой работы формируются в виде таблиц, графиков, диаграмм, которые помещаются в текст записки и в обобщённом виде выносятся в графическую часть. Материалы курсовой работы предоставляются для предварительной проверки преподавателю в распечатанном, рукописном виде или на диске CD\DVD.

Заключение должно отражать основные результаты, которые были получены в проектной части и курсовой работе в целом.

3.17. Таблица с описанием функций управляющей организации, должности исполнителей, количестве исполнителей и величины затрат на выполнение данной функции в соответствии с примером из таблицы 1.3.

Таблица 1.3

Функции управления ОН управляющей организации

Наименование функции	Наименование должности исполнителей	Количество исполнителей, чел.	Затраты на исполнение, руб/год.
1	2	3	4
1. Управление	Руководитель	1	274000

2. m			
------	--	--	--

4.3. Таблица с описанием функций, переданных сторонним организациям (таблица 1.4)

Таблица 1.4

Функции управления объектом ЖКК , переданные сторонним организациям

Наименование функции	Затраты на исполнение, руб/год.
1	2
1.Вывоз мусора	380000
2.n	

4.4. Таблица норм затрат на обслуживание объекта ОН (из теоретической части).

4.5. Диаграмму затрат на выполнение различных функций управления.

4.6.Таблицы, графики или диаграммы, иллюстрирующие экономическую эффективность нескольких (2-3) вариантов управленческих решений.

Например:

- все функции исполняются самой управляющей организацией;
- часть функций исполняется самой управляющей организацией и часть сторонними;
- все функции исполняются сторонними организациями, кроме минимально необходимых (общее руководство и бухгалтерский учёт).

Место расположение любого табличного или графического материала, его размер, цвет, внешний вид студент выбирает самостоятельно.

ОБЩИЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.

Общие исходные данные относятся ко всем темам курсовой работы. Если требуется изменение общих исходных данных для конкретной работы, то это будет отражено в конкретном задании особо, со ссылкой на раздел общих исходных данных.

Регион размещения объекта недвижимости: Москва или Московская область, в отдельных случаях по желанию студента – любой другой регион.

Вид недвижимости: любой, в соответствии с конкретным заданием.

Все объекты должны быть обеспечены подъездными путями и местами парковки автомобилей (в достаточном количестве) вблизи объекта, а при отсут-

ствии свободной территории, предусмотреть строительство подземных парковок или размещение автомобилей на этажах строящихся объектов.

Для выполнения курсовой работы возможны следующие варианты исходного задания:

1. Одиночный объект недвижимости в указанном месте г. Москвы или Московской области с земельным участком указанной площади.
2. Комплекс из нескольких объектов недвижимости в указанном месте г. Москвы или Московской области с земельным участком указанной площади.
3. Район (жилой, административный и т.д.) г. Москвы или Московской области с земельным участком указанной площади.

Организация выполнения курсовой работы

Началом курсовой работы является выдача руководителем студентам задания на выполнение работы одновременно с началом изучения одного из крупных разделов данной дисциплины, но не позднее пятой недели семестра.

В задании формулируются:

- название темы;
- цели и задачи;
- этапы курсовой работы и сроки их выполнения;
- перечень исходной информации, исходные данные для выполнения графической части курсовой работы;
- перечень необходимой литературы и её наличие (отсутствие) в библиотеке.

В процессе выполнения работы для студентов проводятся групповые и индивидуальные консультации по вопросам выполнения курсовой работы.

ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАЩИТЫ КУРСОВОЙ РАБОТЫ.

Подведение итогов выполнения курсовой работы включает следующие этапы:

- сдача работы на проверку руководителю;
- доработка работы с учётом замечаний руководителя;
- сдача доработанной работы;
- защита работы.

Срок сдачи законченной курсовой работы определяется выданным заданием, но не позднее 15 недели семестра.

Срок доработки работы устанавливается руководителем с учётом сущности замечаний и объёма необходимой доработки.

Выполненная курсовая работа подписывается студентом и представляется на защиту. Курсовая работа, удовлетворяющая предъявленным требованиям, допускается к защите, о чём руководитель делает запись на расчётно-

пояснительной записке.

Оценка производится с учётом:

- обоснованности и качества расчётов и разработок;
- оригинальности решения задач (один из основных критериев оценки качества курсовой работы).

Студент, не представивший в установленный срок готовую работу или не защитивший ее, не допускается к сдаче экзамена по данной дисциплине.

6.1.2. Примерные темы курсовых работ (КР).

Тема курсовой работы для всех вариантов: «Расчет затрат на управление ... (название объекта недвижимости)».

В качестве объекта недвижимости преподавателем может быть выбран любой фактический объект (или несколько объектов) на его усмотрение на территории Москвы, Московской области, субъектов РФ. Студенту предлагается организовать управление выбранным объектом (или комплексом объектов).

В задании на курсовое проектирование в качестве исходных данных указывается:

1. Назначение объекта недвижимости.
2. Площадь земельного участка.
3. Этажность здания (зданий, если их несколько).
4. Общая площадь здания (зданий, если их несколько).
5. Численность проживающих(для объектов ЖКК), численность работающих, численность посещающих и т.д.

Исходные данные выдаются преподавателем или самостоятельно определяются студентом.

В качестве запасной темы может быть использован нижеприведённый вариант фактического или абстрактного объекта. Номер темы курсового проекта, в этом случае, для студента соответствует его номеру в списке группы или номер каждой темы закрепляется за конкретным студентом.

Тема 1. Расчет затрат на управление объектами ЖКК района Лианозово.

Исходные данные: район Лианозово

Назначение: жилой микрорайон с социальной инфраструктурой.

Общая площадь всех объектов: 1140000 м²

Численность населения: 76000 чел.

Тема 2. Расчет затрат на управление многоквартирным жилым домом

Исходные данные: площадь участка 1,08 га (60 x 180 м)

Место расположение – указывает преподаватель.

Назначение: жилой объект.

Общая площадь объекта: 50000 м²

Количество проживающих в доме: 2500 чел.

Тема 3. Расчет затрат на управление многоквартирным жилым домом.

Исходные данные: площадь участка 0,36 га (60 х 60 м)

Место расположение – район Лианозово.

Вид и назначение объекта: 16 этажный жилой дом, одно подъездный.

Общая площадь объекта: 5340 м²

Количество проживающих в доме: 252 чел.

Тема 4. Расчет затрат на управление многоквартирными жилыми домами

Исходные данные: площадь участка 2,86 га (110 х 260 м)

Место расположение – Тимирязевский район.

Вид и назначение объекта: Четыре 5 этажных кирпичных жилых дома, четырёх подъездные.

Общая площадь одного дома: 5040 м²

Количество проживающих в одном доме: 240 чел.

Тема 5. Расчет затрат на управление многоквартирными жилыми домами

Исходные данные: площадь участка 2,86 га (110 х 260 м)

Место расположение – г. Лобня.

Вид и назначение объекта: Четыре 22 этажных кирпично-бетонных жилых дома, четырёх подъездные.

Общая площадь одного дома: 22176 м²

Количество проживающих в одном доме: 1000 чел.

Тема 6. Расчет затрат на управление жилыми домами

Исходные данные: площадь участка 2,86 га (110 х 260 м)

Место расположение – ул.Б. Академическая.

Вид и назначение объекта: Два 22 этажных кирпично-бетонных жилых дома, четырёх подъездные.

Общая площадь одного дома: 22176 м²

Количество проживающих в одном доме: 1000 чел.

Тема 7. Расчет затрат на управление жилыми домами

Исходные данные: площадь участка 11 га (1100 х 100 м)

Место расположение – р-н Бибирево. Алтуфьевское шоссе от ул. Пришвина до

Вологодского пр.

Вид и назначение объекта: Комплекс 22 этажных бетонных жилых дома, четырёх подъездные.

Общая площадь одного дома: 22176 м²

Количество проживающих в одном доме: 1000 чел.

Общая площадь всех объектов: фактическая

Тема 8. Расчет затрат на управление больницей.

Исходные данные: площадь участка 1,08 га (60 х 180 м)

Место расположение – указывает преподаватель.

Назначение: лечебное учреждение.

Общая площадь объекта: 75000 м²

Количество койко-мест: 800 чел.

Тема 9. Расчет затрат на управление гостиничным комплексом.

Исходные данные: площадь участка 1,8 га (60 х 300 м)

Место расположение – Бибирево.

Вид и назначение объекта: Четыре 16 этажный корпуса, одно подъездных.

Общая площадь одного корпуса: 5340 м²

Количество проживающих в одном доме: 252 чел.

Тема10. Расчет затрат на управление коттеджным посёлком.

Исходные данные: площадь участка 2,86 га (110 х 260 м)

Место расположение – Мытищинский район.

Вид и назначение объекта: Двадцать четыре 2 этажных кирпичных жилых дома.

Общая площадь одного дома: 15240 м²

Количество проживающих в одном доме: 6 чел.

Тема 11. Расчет затрат на управление учебным заведением (школой).

Исходные данные: площадь участка 2,86 га (110 х 260 м)

Место расположение – Новослободская.

Вид и назначение объекта: трёхэтажное здание на 1200 учащихся.

Общая площадь одного дома: 22176 м²

Тема 12. Расчет затрат на управление жилыми домами

Исходные данные: площадь участка 11,44 га (110 х 1040 м)

Место расположение – Б. Академическая.

Вид и назначение объекта: Два 22 этажных кирпично-бетонных жилых дома, четырёх подъездные.

Общая площадь одного дома: 22176 м²

Количество проживающих в одном доме: 1000 чел.

Тема 13. Расчет затрат на управление коттеджным посёлком.

Исходные данные: площадь участка 5 га (500 х 100 м)

Место расположение – Дмитровский район.

Тема 14. Расчет затрат на управление жилыми домами

Вид и назначение объекта: Комплекс 22 этажных бетонных жилых дома, четырёх подъездные.

Общая площадь одного дома: 22176 м²

Количество проживающих в одном доме: 1000 чел.

Тема 15 Расчет затрат на управление одного из объектов инфраструктуры жилого района г. Москвы.

Исходные данные: район по выбору.

Назначение: объект инфраструктуры (школа, детский сад, детская поликлиника и т.д.).

Общая площадь объекта: фактическая.

Численность населения: фактическая.

Тема 16. Расчет затрат на управление медицинским учреждением.

Исходные данные: район по выбору.

Назначение: клиническая больница.

Общая площадь объекта: фактическая.

Тема 17. Расчет затрат на управление физкультурно-оздоровительным центром

Исходные данные: район по выбору.

Назначение: физкультурно-оздоровительный центр.

Общая площадь объекта: фактическая.

Критерии оценивания подготовки и сдачи курсовой работы

Таблица 7

Оценка успеваемости	Критерии оценивания
Высокий (отлично)	Заслуживает студент, освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал без пробелов на высоком качественном уровне; практические навыки профессионального применения освоенных знаний сформированы.

Средний уровень (хорошо)	Заслуживает студент, практически полностью освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, в основном сформировал практические навыки.
Пороговый (удовлетворительно)	Заслуживает студент, частично с пробелами освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, некоторые практические навыки не сформированы.
Минимальный (неудовлетворительно)	Заслуживает студент, не освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, практические навыки не сформированы.

6.1.3. Вопросы дискуссии.

Раздел 1. Исторические аспекты развития теории управления.

По темам 1,2. Основные представители классической и неоклассической школ управления и их вклад в развитие теории и практики управления.

1. В связи с чем возникла необходимость в научной организации труда?
2. Что лежит в основе методологии научного управления?
3. Кто и когда сформулировал принципы научного управления?
4. Что является главным принципом конвейерного производства?
5. Какой главный вклад А. Фойля в теорию управления?
6. Что понимают под принципами управления?
7. Что такое классическая школа, на чём она основана?
8. Что такое неоклассическая (бихевиористическая теория), в чём её суть и отличие от классической?
9. Что такое эмпирический подход в науке управления?
10. Что такое искусство управления?

По теме 3. Системный подход и системный анализ в управлении.

1. Что такое системный подход (кто автор) и чем он отличается от эмпирического?
2. Что является главным интегрирующим средством в управлении?
3. Что такое ситуационный подход, чем он отличается от эмпирического и системного?
4. Что такое кибернетика, чем она занимается? Что является основой кибернетики?
5. Что является объектом и субъектом управления? В какой связи они находятся?

6. Назовите методы исследования элементов управляемой системы.
7. Что является управляющей системой в сфере недвижимости?
8. Что определяет цель управления?
9. Что является исходным и конечным пунктом управления?
10. Назовите инструментарий эффективного управления.

Раздел 2. Недвижимое имущество и его виды.

По теме 2. Классификационные признаки недвижимости.

1. Что относится к объектам недвижимости?
2. Назовите функциональные свойства недвижимости.
3. Что относится к географической, экономической, социальной и юридической концепции объекта недвижимости?
4. Назовите родовые и видовые признаки недвижимости.
5. Классифицируйте недвижимость по функциональному признаку.
6. Классифицируйте нежилую недвижимость.
7. Что такое институциональная недвижимость?
8. Назовите пять блоков отражающих физический состав и юридическое содержание понятия «недвижимости».

Раздел 7. Управление недвижимостью на тактическом уровне.

1. Раскройте понятие «управления на тактическом уровне»?
2. Что такое управление фондам на тактическом уровне?
3. Что включает в себя процесс принятия решений на тактическом уровне?
4. Назовите факторы, влияющие на принятие решений на тактическом уровне?
5. Из чего состоят экономические и фискально-монетарные факторы?
6. Что включает в себя анализ факторов на тактическом уровне?
7. На основе чего проводится просчёт сценариев при управлении на тактическом уровне?

6.1.4. Вопросы к зачёту.

1. В связи с чем возникла необходимость в научной организации труда?
2. Что лежит в основе методологии научного управления?
3. Кто и когда сформулировал принципы научного управления.

4. Что является главным принципом конвейерного производства?
5. Какой главный вклад А. Фойля в теорию управления?
6. Что понимают под принципами управления?
7. Что нужно обязательно учитывать для достижения максимальной эффективности управления?
8. Что такое классическая школа, на чём она основана?
9. Что такое бихевиористическая теория, в чём её суть и отличие от классической?
10. Назовите современные передовые принципы подхода к управлению.
11. Что такое эмпирический подход в науке управления?
12. Что такое искусство управления?
13. Что такое системный подход (кто автор) чем он отличается от эмпирического?
14. Назовите основные процессы в системном подходе.
15. Что является главным интегрирующим средством в управлении?
16. Что такое ситуационный подход, чем он отличается от эмпирического и системного?
17. Что такое кибернетика, чем она занимается?
18. В какой связи находятся объект и субъект управления?
19. Что является основой кибернетики?
20. Что является объектом управления?
21. Что используют для оценки элементов управляемой системы?
22. Назовите методы исследования элементов управляемой системы.
23. Что является управляющей системой в сфере недвижимости?
24. Что определяет цель управления?
25. Что является основной категорией управления?
26. Что является исходным и конечным пунктом управления?
27. Что такое объект управления в сфере недвижимости?
28. Назовите виды объектов управления.
29. Назовите основные фазы управления проектом.
30. Что несёт в себе понятие «принципы управления»?
31. Назовите принципы управления.
32. Назовите функции управления.
33. Что надо знать для эффективного управления объектом?

34. Назовите инструментарий эффективного управления.
35. Что относится к объектам недвижимости?
36. Когда и кем впервые в России введено понятие «недвижимость»?
37. Назовите функциональные свойства недвижимости.
38. Что относится к географической, экономической, социальной и юридической концепции объекта недвижимости?
39. Назовите родовые признаки недвижимости.
40. Назовите видовые признаки недвижимости.
41. Классифицируйте недвижимость по функциональному признаку.
42. Классифицируйте нежилую недвижимость.
43. Что такое институциональная недвижимость?
44. Назовите пять блоков отражающих физический состав и юридическое содержание понятия «недвижимости».
45. Что такое воспроизводство основных фондов?
46. Из чего состоит процесс воспроизводства основных фондов?
47. Что такое хозяйствующие субъекты?
48. Назовите функции хозяйствующих субъектов при управлении недвижимостью?
49. Что такое проект?
50. Дайте классификацию проектов.
51. Что включает в себя проектное финансирование?
52. Какие бывают типы капитальных вложений?
53. Что такое инвестиционный проект?
54. Какие бывают виды инвестиций?
55. Что является основой управления инвестиционным проектом?
56. Назовите основные фазы инвестиционного проекта.
57. Что в себя включают фазы инвестиционного проекта?
58. Назовите основные принципы инвестиционной деятельности.
59. От чего зависит успешная реализация инвестиционного проекта?
60. Назовите функции управления инвестиционным проектом.
61. Что включают в себя функции управления инвестиционным проектом?
62. Из чего состоит жизненный цикл инвестиционного проекта?
63. Что в себя включают фазы жизненного цикла инвестиционного проекта?
64. Из чего состоит проектный анализ, какова его цель?

65. Из каких элементов управления состоит прединвестиционная фаза жизненного цикла проекта, каково её содержание?
66. Из каких элементов управления состоит инвестиционная фаза жизненного цикла проекта, каково её содержание?
67. Из каких элементов управления состоит предпринимательская фаза жизненного цикла проекта, каково её содержание?
68. Каким образом проводится выбор подрядчика для реализации инвестиционного проекта? Какой порядок выбора?
69. Каким образом происходит организация и функционирование рынка недвижимости?
70. Назовите участников функционирования рынка недвижимости и их обязанности.
71. Какова специфика управления институциональной недвижимостью?
72. Какова цель планирования управленческих стратегий и инструментарий?
73. Что такое устойчивость системы управления и как эту устойчивость обеспечить?
74. Какова схема планирования управленческих стратегий?
75. Что включает в себя стратегическое, тактическое и оперативное управление?
76. Что относится к объектам недвижимости?
77. Когда и кем в России введено понятие «недвижимость»?
78. Назовите функциональные свойства недвижимости.
79. Назовите родовые признаки недвижимости.
80. Назовите видовые признаки недвижимости.
81. Дайте классификацию недвижимости по функциональному признаку.
82. Дайте классификацию нежилой недвижимости.
83. Что относится к институциональной недвижимости?
84. По каким направлениям осуществляется регулирование недвижимости?
85. Что такое сервитут? Назовите примеры положительного и отрицательного сервитута.
86. Чем отличается сервитут от лицензии?
87. Что включает в себя инвестиционный цикл объекта?
88. Что понимают под рынком недвижимости?
89. Что такое первичный и вторичный рынок недвижимости, что к ним относится?
90. Что является окружающей средой рынка недвижимости?

91. Назовите функции и обязанности оценщика недвижимости.
92. Назовите функции и обязанности управляющего недвижимостью.
93. Назовите функции и обязанности девелопера.
94. Что входит в понятие «портфель недвижимости»?
95. Что понимают под управлением портфелем недвижимости?
96. Охарактеризуйте модель стратегического управления рынком недвижимости.
97. Что такое матрица «Доля рынка – рост рынка»?
98. Охарактеризуйте особенности элементов матрицы «Доля рынка – рост рынка».
99. Что такое стратегические производственные единицы, с помощью чего они характеризуются?
100. Что является теоретической базой портфельного анализа?
101. Что такое модель «Привлекательность рынка – преимущества и конкуренция»?
102. Что такое рыночный механизм?
103. Объясните понятие «эластичность» спроса, в чём она выражается?
104. Гедонистический подход к оценке недвижимости, в чём он выражается?
105. Какие факторы влияют на спрос и цену объекта?
106. Назовите направления анализа существующего фонда недвижимости.
107. Назовите социально-экономические факторы, влияющие на рынок недвижимости.
108. Что включает в себя анализ существующего фонда недвижимости?
109. Каким образом выявляется структура собственности?
110. Что необходимо для разработки стратегических сценариев управления недвижимостью?
110. Что такое сервейинг и как он действует?
112. Раскройте понятие «управления на тактическом уровне»?
113. Что включает в себя концепция жизненного цикла городских объектов?
114. Назовите методы повышения ценности объектов недвижимости, что они в себя включают?
115. Что относится к преобразованию объектов, суть этих преобразований?
116. Что такое управление фондами на тактическом уровне?
117. Что включает в себя процесс принятия решений на тактическом уровне?

118. Назовите факторы, влияющие на принятие решений на тактическом уровне?
119. Из чего состоят экономические и фискально-монетарные факторы?
120. Что включает в себя анализ факторов на тактическом уровне?
121. На основе чего проводится просчёт сценариев при управлении на тактическом уровне?
122. Назовите критерии оценки рентабельности?
123. Из чего состоит модель «дисконтирования денежных средств»?
124. На чём основано формирование политики управления комплексами?
125. Что такое управление недвижимостью на оперативном уровне?
126. Назовите структуру административного управления.
127. Что включают этапы административного управления?
128. Что такое техническое управление и чем оно отличается от административного управления?
129. Что такое коммерческое управление и чем оно отличается от административного и технического управления?
130. Что включает в себя организация деятельности по управлению недвижимостью?

Критерии оценивания подготовки и сдачи зачета .

Таблица 8

Уровень успеваемости	Критерии оценивания
Достаточный (зачтено)	Заслуживает студент, освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал без пробелов на высоком качественном уровне; практические навыки профессионального применения освоенных знаний сформированы.
Минимальный (не зачтено)	Заслуживает студент, не освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, практические навыки не сформированы.

6.1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ К ЭКЗАМЕНУ ПО ДИСЦИПЛИНЕ.

1. Принципы управления воспроизводством объектов недвижимости.
2. Участники рынка недвижимости.

3. Развитие теории и практики управления в странах мира до середины 20 века.
4. Управление объектами недвижимости на различных этапах жизненного цикла.
5. Теория системного подхода в управлении недвижимостью.
6. Управление сделками в сфере жилой недвижимости.
7. Школы управления.
8. Управление недвижимостью на различных этапах жизненного цикла.
9. Структурный анализ существующего фонда недвижимости.
10. Основные направления деятельности организаций по управлению коммерческой недвижимостью в условиях рыночных отношений.
11. Характеристики систем управления. Состав и составные части систем
12. Основные направления деятельности организаций по управлению жилой недвижимостью в условиях рыночных отношений.
13. Объект и субъект управления.
14. Управление недвижимостью на тактическом уровне.
15. Способ организации и функционирования рынка недвижимости.
16. Специфика управления институциональной недвижимостью.
17. Классификация зданий и сооружений с точки зрения недвижимости.
18. Оперативное управление недвижимостью.
19. Кто и когда сформулировал принципы научного управления и что является главным принципом конвейерного производства.
20. Рынок недвижимости: первичный и вторичный рынок недвижимости, что к ним относится.
21. Назовите пять блоков, отражающих физический состав и юридическое содержание понятия «недвижимость».
22. Что такое коммерческое управление ОН и чем оно отличается от административного и технического управления.
23. Принципы и структура системного анализа управленческой деятельности.
24. Тактическое управление недвижимостью на региональном уровне.
25. Жизненный цикл объектов недвижимости.
26. Тактическое управление недвижимостью на муниципальном уровне.
27. Тактическое управление недвижимостью на уровне предприятия, фирмы, компании.
28. Особенности управления объектами жилой недвижимости на различных этапах их жизненного цикла.
29. Организация управления жилой недвижимостью собственниками помеще-

- ний в многоквартирном доме. Понятия, цели и механизмы управления многоквартирными домами.
30. Главный вклад Анри Файоля в теорию управления. Основные принципы управления.
 31. Оперативное управление недвижимостью на муниципальном уровне.
 32. Состав затрат на управление объектами жилой недвижимости на этапе эксплуатации.
 33. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
 34. Особенности управления объектами нежилой недвижимости на предпринимательской стадии.
 35. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности.
 36. Что относится к объектам недвижимости. Назовите функциональные свойства недвижимости, родовые и видовые признаки недвижимости.
 37. Инвестиционный цикл объекта недвижимости.
 38. Способы управления объектами коммерческой недвижимости на этапе эксплуатации.
 39. Особенности управления жилой недвижимостью на этапе реконструкции.
 40. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности
 41. Особенности управления объектами нежилой недвижимости на этапе реконструкции.
 42. Классическая школа управления и ее представители.
 43. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности.
 44. Неоклассическая школа управления и ее представителя.
 45. Состав общего имущества в многоквартирном доме. Права и обязанности собственников помещений в отношении общего имущества.
 46. Девелопер : функции и обязанности.
 47. Способы управления многоквартирными домами согласно ЖК РФ. Преимущества и недостатки (сравнительный анализ).
 48. Назовите функции и обязанности оценщика недвижимости, управляющего и девелопера.
 49. Структура затрат на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.
 50. Основные участники рынка недвижимости.
 51. Назовите пять блоков, отражающих физический состав и юридическое содержание понятия « недвижимость».
 52. Основы управления инвестициями.

6.2. Описание показателей и критериев контроля успеваемости, описание шкал оценивания

Для оценки знаний, умений, навыков и формирования компетенции по дисциплине «Управление недвижимостью» применяется **традиционная** система контроля и оценки успеваемости студентов.

Критерии оценивания результатов обучения

Таблица 8

Оценка	Критерии оценивания
Высокий уровень «5» (отлично)	оценку «отлично» заслуживает студент, освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал без пробелов; выполнивший все задания, предусмотренные учебным планом на высоком качественном уровне; практические навыки профессионального применения освоенных знаний сформированы.
Средний уровень «4» (хорошо)	оценку «хорошо» заслуживает студент, практически полностью освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, учебные задания не оценены максимальным числом баллов, в основном сформировал практические навыки.
Пороговый уровень «3» (удовлетворительно)	оценку «удовлетворительно» заслуживает студент, частично с пробелами освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, многие учебные задания либо не выполнил, либо они оценены числом баллов близким к минимальному, некоторые практические навыки не сформированы.
Минимальный уровень «2» (неудовлетворительно)	оценку «неудовлетворительно» заслуживает студент, не освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, учебные задания не выполнил, практические навыки не сформированы.

7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

7.1 Основная литература

1. Большеротов А.Л., Большеротова Л.В. Основы управления недвижимостью: курс лекций – М.: МГУП, 2009. 131 с.
2. Большеротова Л.В. Жарницкий В.Я. Андреев Е.В. Управление недвижимостью: учебное пособие. /Под общ. ред. Большеротовой Л.В./ Изд-во РГАУ-МСХА М.: МГУП, 2016г., 137 с.
3. Бусов В.И., Поляков А.А. Управление недвижимостью: теория и практика: учебник для академического бакалавриата М.: Юрайт, 2019 -577с. //ЭБС Юрайт-<https://biblio-online.ru/bcode/425211/-online.ru>

7.2 Дополнительная литература

1. Под ред. Максимова С.Н. Учебник «Управление недвижимостью», М.: Изд-во «Дело» АНХ, 2008, 432 с, 80 экз.
2. Чутчева Ю.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. М: РГАУ-МСХА, 2016г.- 160с.

7.4 Методические указания, рекомендации и другие материалы к занятиям.

Не используются

8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля).

Не используются.

9. Перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

- ✓ Операционная система Windows,
- ✓ Прикладные программы Microsoft Office,
- ✓ Информационно-правовая система "КОДЕКС" (<http://kodeks.mgsu.ru/>),
Электронный каталог Научно-Технической Библиотеки МГСУ (<http://lib.mgsu.ru/>).

10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

Таблица 10

Сведения об обеспеченности специализированными аудиториями, кабинетами, лабораториями

Наименование специальных * помещений и помещений для самостоятельной работы (№ учебного корпуса, № аудитории)	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы**
1	2
Кабинет кафедры: корпус 29; аудитория № 303; Библиотека, читальный зал: корпус 29, 1-ый этаж, читальный зал, библиотека имени Н.И. Железнова, Лиственничная аллея, д. 2.к1. Общежитие корпус 10, класс самоподготовки комната 206	Компьютер Инв. № 210134000000763 Возможность групповых и индивидуальных консультаций с использованием компьютерной техники, текущего контроля и промежуточной аттестации

11. Методические рекомендации студентам по освоению дисциплины

Студент должен понимать роль и место данной учебной дисциплины в комплексе подготовки его как бакалавра по экспертизе и управлению недвижимостью; осознать, что проблемы в сфере управления недвижимостью на всех этапах ее жизненного цикла чрезвычайно важны. От понимания сути указанной проблемы во многом зависит его карьерный рост в будущем.

Поэтому необходимо вопросы лекционного курса и практических занятий расширять путем использования различных информационных источников.

Следует создать и пополнять базу данных по этой учебной дисциплине на собственном компьютере в целях дальнейшего использования при сдаче зачета и

экзамена, при курсовом и дипломном проектировании, повышении квалификации и наращивании знаний в области управленческой деятельности в сфере недвижимости, разработки наиболее эффективных сценариев управления недвижимостью.

Логика изучения данного курса достаточно проста: управление недвижимостью в рамках общей теории управления объектами недвижимости на различных фазах жизненного цикла, комплексный подход к управлению объектами недвижимости, принятие управленческих решений по использованию и дальнейшему развитию объектов недвижимости.

В результате освоения дисциплины студент должен:

- изучить основные нормативные документы федерального, регионального и муниципального уровня в сфере управления недвижимостью, а также основные задачи административного, технического и коммерческого управления;

- изучить основные цели, функции управления; инструментарий управления объектами недвижимости;

- овладеть основными методами по разработке программ управления недвижимостью на стратегическом, тактическом и оперативном уровне.

Виды и формы отработки пропущенных занятий

Студент, пропустивший занятия, обязан ознакомиться с теоретическим материалом по теме пропущенного занятия, явиться на консультацию к преподавателю для оценки своей самостоятельной работы, пройти процедуру тестирования.

Методические указания студентам по выполнению курсового проекта.

Для практического освоения полученных знаний и выработки необходимых компетенций студентам, в соответствии с исходными данными и выбранном ОН, провести выбор способа управления ОН.

Основное внимание в курсовом проекте акцентируется на составе затрат при управлении ОН на стадии эксплуатации и составлении сметы расходов и доходов, что позволит провести корректировку управленческого решения по развитию объекта недвижимости.

Каждый студент имеет право выбора темы проекта с учетом рекомендаций преподавателя.

Виды и формы отработки пропущенных занятий

Студент, пропустивший занятия, обязан ознакомиться с теоретическим материалом по теме пропущенного занятия; а также с темой пропущенного практического занятия. Предварительно подготовив в письменном виде материал по пропущенному практическому занятию, прийти на консультацию к преподавателю для проверки правильности изложения пропущенного материала в письменной форме.

12. Методические рекомендации преподавателям по организации обучения по дисциплине

Лекции.

Используются следующие методы, средства и формы обучения:

1. **Методы обучения.** В процессе чтения лекции необходимо привлекать студентов активно принимать участие в усвоении и понимании материала, задавая вопросы и комментируя ответы студентов.

а) **по характеру познавательной деятельности:**

- репродуктивный;
- проблемный.

б) **по источнику знаний:**

- словесный;
- наглядный (схемы, документы фотофиксации, презентации).

Контроль усвоения осуществляется через дискуссию, опрос, тестирование и зачет.

Практические занятия.

Практические занятия проводятся в виде семинаров сразу после прочтения лекционного материала по соответствующей теме. Тема и содержание практического занятия доводится преподавателем до студентов заранее. На занятии обсуждаются наиболее сложные вопросы лекционного курса.

Преподаватель распределяет вопросы практического занятия между студентами для более глубокого рассмотрения и подготовки кратких сообщений по конкретным вопросам. Приветствуется дискуссия. При этом преподаватель исходит из того, что источником знаний по конкретным проблемам лекционного курса является не только он, но и вся образовательная среда, включающая различные информационные источники, в том числе и сеть Интернет. Роль преподавателя – модератор, организатор изучения конкретной учебной дисциплины. Формы проведения практического занятия весьма разнообразны. Одна из важнейших при этом задач – вызвать научный и практический интерес к обсуждаемому вопросу и научить студента мыслить.

Программу разработал:

к.т.н., доцент кафедры Сельскохозяйственного
строительства и экспертизы ОН

Л.В. Большеротова



РЕЦЕНЗИЯ

на рабочую программу дисциплины «Управление недвижимостью» ОПОП ВО по направлению 08.03.01 – Строительство, направленность «Экспертиза и управление недвижимостью»
(квалификация выпускника – бакалавр)

Журавлевой Анной Геннадиевной, профессором кафедрой гидротехнических сооружений РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева, к.т.н., профессором (далее по тексту рецензент), проведена рецензия рабочей программы дисциплины «Управление недвижимостью» ОПОП ВО по направлению 08.03.01 – Строительство, направленность «Экспертиза и управление недвижимостью» (академический бакалавриат), разработанной в ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева», на кафедре «Сельскохозяйственное строительство и экспертиза объектов недвижимости» (разработчик – Большеротова Л.В., доцент, к.т.н.).

Рассмотрев представленные на рецензию материалы, рецензент пришел к следующим выводам:

1. Предъявленная рабочая программа дисциплины «Управление недвижимостью» (далее по тексту Программа) соответствует требованиям ФГОС ВО по направлению 08.03.01 – Строительство. Программа содержит все основные разделы, соответствует требованиям к нормативно-методическим документам.

2. Представленная в Программе актуальность учебной дисциплины в рамках реализации ОПОП ВО не подлежит сомнению – дисциплина относится к формируемой участниками образовательных отношений части учебного цикла – Б1.В.

3. Представленные в Программе цели дисциплины соответствуют требованиям ФГОС ВО направления 08.03.01 – Строительство.

4. В соответствии с Программой за дисциплиной «Управление недвижимостью» закреплены следующие компетенции: УК-2 (индикатор достижения компетенции – УК-2.3, УК-2.4); ПК_{ос} -1 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-1.1; ПК_{ос}-1.2; ПК_{ос} -2 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-2.1; ПК_{ос}-2.2.) .

5. Дисциплина «Управление недвижимостью» и представленная Программа способна реализовать их в объявленных требованиях.

6. Результаты обучения, представленные в Программе в категориях знать, уметь, владеть соответствуют специфике и содержанию дисциплины и демонстрируют возможность получения заявленных результатов.

7. Общая трудоёмкость дисциплины «Управление недвижимостью» составляет 8 зачётных единицы (216 часов), в т.ч. 4 часа на практическую подготовку..

8. Информация о взаимосвязи изучаемых дисциплин и вопросам исключения дублирования в содержании дисциплин соответствует действительности. Дисциплина «Управление недвижимостью» взаимосвязана с другими дисциплинами ОПОП ВО и Учебного плана по направлению 08.03.01 – Строительство и возможность дублирования в содержании отсутствует. Поскольку дисциплина не предусматривает наличие специальных требований к входным знаниям, умениям и компетенциям студента, хотя может являться предшествующей для специальных, в том числе профессиональных дисциплин, использующих знания в области экспертизы и управления в профессиональной деятельности бакалавра по данному направлению подготовки.

9. Представленная Программа предполагает использование современных образовательных технологий, используемые при реализации различных видов учебной работы. Формы образовательных технологий соответствуют специфике дисциплины.

10. Программа дисциплины «Управление недвижимостью» предполагает проведение занятий в интерактивной форме.

11. Виды, содержание и трудоёмкость самостоятельной работы студентов, представленные в Программе, соответствуют требованиям к подготовке выпускников, содержащимся во ФГОС ВО направления 08.03.01 – Строительство.

12. Представленные и описанные в Программе формы *текущей* оценки знаний (опрос, как в форме обсуждения отдельных вопросов, так и выступлениях, участие в дискуссиях и тестировании), соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Форма промежуточного контроля знаний студентов, предусмотренная Программой, осуществляется в форме зачета.; экзамена, КР., что соответствует статусу дисциплины, как дисциплины части учебного цикла – Б1.В ФГОС ВО направления 08.03.01 – Строительство.

13. Формы оценки знаний, представленные в Программе, соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Учебно-методическое обеспечение дисциплины представлено: основной литературой – 3 источника (учебником и учебными пособиями), дополнительной литературой – 2 наименования, что соответствует требованиям ФГОС ВО направления 08.03.01 – Строительство.

14. Материально-техническое обеспечение дисциплины соответствует специфике дисциплины «Управление недвижимостью» и обеспечивает использование современных образовательных, в том числе интерактивных методов обучения.

15. Методические рекомендации студентам и методические рекомендации преподавателям по организации обучения по дисциплине дают представление о специфике обучения по дисциплине «Управление недвижимостью» .

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

На основании проведенной рецензии можно сделать заключение, что характер, структура и содержание рабочей программы дисциплины «Управление недвижимостью» ОПОП ВО по направлению 08.03.01 –Строительство, направленность «*Экспертиза и управление недвижимостью*» (квалификация выпускника – бакалавр), разработанная Большеротовой Л.В., доцент кафедры «Сельскохозяйственное строительство и экспертиза объектов недвижимости», к.т.н. соответствует требованиям ФГОС ВО, современным требованиям экономики, рынка труда и позволит при её реализации успешно обеспечить формирование заявленных компетенций.

Рецензент:

Журавлева Анна Геннадиевна, профессор кафедры «гидротехнических сооружений», РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева, кандидат технических наук, профессор



«03 »марта 2020 г.