

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИНГУШСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

Батыгов З.О.

«25» мая 2018г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Основы управления недвижимостью

Основной профессиональной образовательной программы
академического бакалавриата

08.03.01 Строительство

Профиль: «Экспертиза и управление недвижимостью»

Квалификация выпускника

бакалавр

Форма обучения

очная, заочная

МАГАС, 2018 г.

Составитель программы
доцент



/Эсмурзиев М-Ш.О./

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры «Строительные дисциплины»

Протокол заседания № 8 от «02» апреля 2018 г.

Заведующий кафедрой



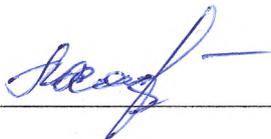
/Ульбиева И.С./

Рабочая программа одобрена учебно-методическим советом
Агроинженерного факультета.

Протокол заседания № 8 от «10» апреля 2018 г.

Председатель

учебно-методического совета



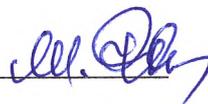
/Хашагульгова М.А./

Программа рассмотрена на заседании Учебно-методического совета
университета

протокол № 8 от «25» апреля 2018г.

Председатель

Учебно-методического совета
университета



/Хашегульгов Ш.Б./

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель дисциплины – изучение основ управления недвижимостью: изучение процесса управления недвижимостью и ее составляющих.

Задачи изучения дисциплины выявить роль управления недвижимостью как фактора повышения экономических результатов деятельности;

- изучить процесс технической эксплуатации и содержания объекта недвижимости;
- рассмотреть и выявить основные положения и отличия технического, эксплуатационного и капитального ремонта;
- произвести сравнительный анализ основных форм аренды недвижимости;
- разработать программы оперативного и тактического управления жилищным комплексом;
- изучить основные виды налогов на недвижимость; правильно вести книгу учета по уходу за жильем.

2. МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Учебная дисциплина «Основы управления недвижимостью» относится вариативной части к обязательным дисциплинам.

Таблица 2.1.

Связь дисциплины «Основы управления недвижимостью» с предшествующими дисциплинами и сроки их изучения

Код дисциплины	Дисциплины, предшествующие дисциплине «Основы управления недвижимостью»	Семестр
Б1.Б.5	Экономика	3
Б1.Б.6	Математика	1,2,3
Б1.Б.7	Информатика	1,2
Б1.В.ОД. 8	Строительные материалы	3

Таблица 2.2.

Связь дисциплины «Основы управления недвижимостью» со смежными дисциплинами

Код дисциплины	Дисциплины, смежные с дисциплиной «Основы управления недвижимостью»	Семестр
Б1.В.ОД.3.	Строительные конструкции	5,6
Б1.В.ОД. 7	Технологические процессы в строительстве	5

Таблица 2.3.

Связь дисциплины «Основы управления недвижимостью» с последующими дисциплинами и сроки их изучения

Код дисциплины	Дисциплины, следующие за дисциплиной «Основы управления недвижимостью»	Семестр
Б1.В.ОД. 9	Экономика строительства	7

Б1.В.ДВ.3	Экономика недвижимости	8
Б2.П.2	Преддипломная практика	8

3.КОМПЕТЕНЦИИ И ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ.

а) общепрофессиональные (ОПК);

- умением использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности (ОПК-8);

б) профессиональными компетенциями (ПК):

- способностью осуществлять и организовывать техническую эксплуатацию зданий, сооружений объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивать надежность, безопасность и эффективность их работы (ПК-6);

- знанием организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования работы персонала и фондов оплаты труда (ПК-10);

После изучения дисциплины студент **должен знать:**

- роль управления недвижимостью как фактора повышения экономических результатов деятельности;

- основные научно-технические проблемы и перспективы развития строительной науки;

- процесс технической эксплуатации и содержания объекта недвижимости;

- основные положения и отличия технического, эксплуатационного и капитального ремонта; формы аренды недвижимости;

- основные положения оперативного и тактического управления жилищным комплексом;

- основные виды налогов на недвижимость; составляющие бюджета портфеля собственности жилищного фонда;

- основные формы страхования объекта недвижимости.

уметь:

- выявить роль управления недвижимостью как фактора повышения экономических результатов деятельности;

- управлять процессом технической эксплуатации и содержанием объекта недвижимости;

- определять величину арендного платежа;

- рассчитывать основные виды налогов на недвижимость;

- вести книгу учета по уходу за жильем;

- планировать и составлять бюджет портфеля собственности жилищного фонда.

владеть:

- методами организации работы по управлению и эксплуатации объекта недвижимости;

- методикой составления сметы доходов и расходов по содержанию объекта недвижимости.

Таблица 3.1

**Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю),
соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

Перечень компетенций, которыми должны овладеть обучающиеся в результате освоения образовательной программы	Степень реализации и компетенции при изучении дисциплины (модуля)	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю)		
		Знания	Умения	Владения (навыки)
б) общепрофессиональные компетенции				
ОПК-8		основ правового регулирования в своей профессиональной деятельности; действующее законодательство, основные принципы действия нормативных и правовых актов в профессиональной деятельности;	использовать нормативные документы в своей деятельности; вести отчетность организации в строительной или жилищно-коммунальной сфере в соответствии с требованиями законодательства;	теоретически ми знаниями в объеме, позволяющ им использовать и составлять нормативные документы в сфере своей профессиона льной деятельности ;
в) профессиональные компетенции				
ПК-6		норм эксплуатации зданий и сооружений, требования безопасности инженерного оборудования при его эксплуатации в объектах коммунального хозяйства	организовывать мероприятия по выявлению нарушений требований касающихся эксплуатационной надёжности несущих конструкций и инженерного оборудования	использован ия научно-техническую информацию , отечественн ый и зарубежный опыт по вопросам эксплуатаци и зданий и сооружений.
ПК-10		системы нормативно-правовых актов, регулирующих	анализировать и применять нормативно-правовые акты при	получения разрешитель ной документаци

	<p>управленческую и предпринимательскую деятельность в сфере строительства жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>Знать на высоком уровне принципы формирования и функционирования организационной структуры строительного предприятия в современных условиях экономики.</p>	<p>осуществлении управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>Производить грамотное распределение обязанностей и ответственности между сотрудниками строительного предприятия при создании и совершенствовании его организационной структуры</p>	<p>и в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

Таблица 3.2.

Планируемые результаты обучения по уровням сформированности компетенций

Код компетенции	Уровень сформированности компетенции	Планируемые результаты обучения
ОПК-8	Высокий уровень <i>(по отношению к базовому)</i>	<p>знает основы правового регулирования в своей профессиональной деятельности; - действующее законодательство, основные принципы действия нормативных и правовых актов в профессиональной деятельности;</p> <p>умеет использовать нормативные документы в своей деятельности; - вести отчетность организации в строительной или жилищно-коммунальной сфере в соответствии с требованиями законодательства;</p> <p>владеет теоретическими знаниями в объеме, позволяющим использовать и составлять нормативные документы в сфере своей профессиональной деятельности;</p>
	Базовый уровень <i>(по отношению к минимальному)</i>	<p>знает основные принципы действия нормативных и правовых актов в области недвижимости;</p> <p>умеет принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии</p>

		с законом; владеет навыками работы с нормативными правовыми документами и их использования в своей профессиональной деятельности;
	Минимальный уровень (<i>уровень, обязательный для всех обучающихся, осваивающих ОПОП</i>)	знает основы технического регулирования и национальной системы стандартизации, включая категории и виды нормативных документов в строительстве; умеет в соответствии с метрологическими характеристиками подобрать средство; обработать результаты измерения; разбираться в нормативной документации; владеет методологией выбора оптимальных процедур составляющих измерительного процесса;
ПК-6	Высокий уровень (<i>по отношению к базовому</i>)	знает научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений Средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. Современные достижения в области строительного производства и промышленности и строительных материалов. умеет использовать научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Применять средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. Применять современные достижения в области строительного производства и промышленности и строительных материалов. владеет навыками: использования научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Применения средств и методов организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. Применения современных достижений в области строительного производства и промышленности и строительных материалов.
	Базовый уровень (<i>по отношению к минимальному</i>)	знает научно-техническую информацию, отечественный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. умеет использовать научно-техническую информацию, отечественный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений.

		<p>Применять средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ.</p> <p>владеет навыками использования научно-техническую информацию, отечественный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Применения средств и методов организационной и технологической оптимизации производства строительных работ.</p>
	<p>Минимальный уровень (<i>уровень, обязательный для всех обучающихся, осваивающих ОПОП</i>)</p>	<p>знает средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ.</p> <p>умеет применять средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ.</p> <p>владеет навыками применения средств и методов организационной и технологической оптимизации производства строительных работ.</p>
ПК-10	<p>Высокий уровень (<i>по отношению к базовому</i>)</p>	<p>знает на высоком уровне систему нормативно-правовых актов, регулирующих управленческую и предпринимательскую деятельность в сфере строительства жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>умеет анализировать и применять нормативно-правовые акты при осуществлении управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>Производить грамотное распределение обязанностей и ответственности между сотрудниками строительного предприятия при создании и совершенствовании его организационной структуры.</p> <p>владеет навыками получения разрешительной документации в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.</p>
	<p>Базовый уровень (<i>по отношению к минимальному</i>)</p>	<p>знает на хорошем уровне систему нормативно-правовых актов, регулирующих управленческую и предпринимательскую деятельность в сфере строительства жилищно-коммунального хозяйства;</p> <p>умеет анализировать и применять нормативно-правовые акты при осуществлении управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства;</p> <p>владеет навыками получения разрешительной документации в сфере строительства и</p>

		жилищно-коммунального хозяйства.
	Минимальный уровень (уровень, обязательный для всех обучающихся, осваивающих ОПОП)	знает на достаточном уровне систему нормативно-правовых актов, регулирующих управленческую и предпринимательскую деятельность в сфере строительства жилищно-коммунального хозяйства; умеет анализировать и применять нормативно-правовые акты при осуществлении управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства; владеет навыками получения разрешительной документации в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства;

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Таблица 4.1.

Объем дисциплины и виды учебной работы Очная форма обучения

	Всего	Порядковый номер семестра
		5
Общая трудоемкость дисциплины всего (в з.е.), в том числе:	4	4
Курсовой проект (работа)	-	-
Аудиторные занятия всего (в акад. часах), в том числе:	52	52
Лекции	34	34
Практические занятия, семинары	16	16
Лабораторные работы	не предусмотрено	-
КСР	2	2
Самостоятельная работа всего (в акад. часах), в том числе:	65	65
...		
Вид итоговой аттестации:		
Зачет/дифф.зачет		
Экзамен	27	27
Общая трудоемкость дисциплины	144	144

Таблица 4.2.

Заочная форма обучения

	Всего	Порядковый номер семестра
		5
Общая трудоемкость дисциплины всего (в з.е.), в том числе:	4	4
Курсовой проект (работа)	-	-

Аудиторные занятия всего (в акад. часах), в том числе:	12	12
Лекции	12	12
Практические занятия, семинары	-	-
Лабораторные работы	не предусмотрено	-
КСР	-	-
Самостоятельная работа всего (в акад. часах), в том числе:	123	123
...		
Вид итоговой аттестации:		
Зачет/дифф.зачет		
Экзамен	9	9
Общая трудоемкость дисциплины	144	144

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ИЛИ АСТРОНОМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ

Таблица 5.1.

Распределение учебных часов по темам и видам учебных занятий (общая трудоемкость учебной дисциплины — 4 зачетных единиц)

Раздел, тема программы учебной дисциплины	Трудоемкость (час)			
	Всего	В том числе по видам учебных занятий		
		Лекции	Семинары, практические занятия	Лабораторные работы
Тема 1. Управление недвижимостью Основные положения по управлению недвижимостью. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.	4	2	2	
Тема 2. Процесс управления недвижимостью Задачи пользователя в управлении недвижимостью. Задачи владельца в управлении недвижимостью. Задачи застройщика в управлении недвижимостью. Задачи органов власти и управления.	6	4	2	-
Тема 3. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства Жизненный цикл объекта недвижимости. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Изменение вида использования объекта недвижимости. Обоснование решения о необходимости изменения использования недвижимости.	6	4	2	

Тема 4. Эксплуатация и содержание объекта Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии.	6	4	2	
Тема 5. Технические и эксплуатационные капитальные ремонты Виды капитальных ремонтов. Виды работ по капитальному ремонту.	6	4	2	
Тема 6. Организация работы по управлению недвижимостью Стратегия формирования портфеля недвижимости. Управление портфелем недвижимости (стратегический уровень управления). Управление имуществом (фондами) на тактическом уровне. Инвентаризация. Анализ информации. Разработка возможных сценариев развития событий. Расчет будущего потока денежных средств (просчет сценариев). Формирование политики в отношении имущественных комплексов. Поддержание отношений с пользователями недвижимости. Управление недвижимостью на оперативном уровне.	4	4	-	-
Тема 7. Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере Управляющие компании на рынке недвижимости. Бизнес-план как инструмент формирования и реализации стратегии управления кондоминиумом.	6	4	2	
Тема 8. Формы аренды Общие понятия аренды. Факторы, влияющие на арендную плату. Аренда в системе управления муниципальной недвижимостью.	4	2	2	
Тема 9. Лизинг Классификация основных видов лизинговой деятельности. Виды лизинговых сделок. Управление развитием недвижимости с использованием лизинга.	2	2	-	
Тема 10. Налогообложение недвижимости Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Единый налог на недвижимость.	6	2	2	
Итого аудиторных часов	52	34	16	-
Самостоятельная работа студента, в том числе: - в аудитории под контролем преподавателя - внеаудиторная работа	65 18 47	Формы текущего и рубежного контроля подготовленности обучающегося: устный опрос, проверка правильности решения задач, контрольные работы, экзамен.		
Экзамен	27			
Всего часов на освоение учебного материала	144			

6. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Таблица 6.1.

Активные и интерактивные формы проведения учебных занятий по дисциплине

№п.п.	Тема программы дисциплины	Применяемые технологии	Кол-во аудит. часов (из учебного плана)
1.	Процесс управления недвижимостью Задачи пользователя в управлении недвижимостью. Задачи владельца в управлении недвижимостью. Задачи застройщика в управлении недвижимостью. Задачи органов власти и управления.	Слайд презентации	4
2.	Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства Жизненный цикл объекта недвижимости. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Изменение вида использования объекта недвижимости. Обоснование решения о необходимости изменения использования недвижимости.	Слайд презентации	4
3.	Эксплуатация и содержание объекта Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии.	Слайд презентации	4
4.	Тема 10. Налогообложение недвижимости Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Единый налог на недвижимость.	Слайд презентации	4

6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Курс включает в себя лекционные и практические занятия. В процессе освоения

дисциплины предусмотрена также самостоятельная работа студента, которая направлена на изучение теоретического материала, а также выполнение заданий, поставленных перед студентами на практических занятиях.

Для полного освоения дисциплины студентам необходимо выполнить следующие действия:

1. Посетить курс вводных лекций, на которых будут раскрыты основные темы изучаемой дисциплины, даны рекомендации по самостоятельной подготовке, справочные материалы для изучения, а также индивидуальные задания к практическим занятиям. При прослушивании лекции курса, рекомендуется составить краткий конспект лекций.

2. Самостоятельно подготовиться к проведению каждого практического занятия в требуемом объеме: изучить необходимый теоретический материал и решить индивидуальные задания. Для более полного усвоения материала рекомендуется составить краткий конспект лекций при изучении теоретического материала в рамках самостоятельной работы.

3. На практических занятиях: освоить на конкретных примерах методы и методики решения научно-технических задач в строительстве.

4. Выполнить, оформить и защитить индивидуальные практические задания по каждой из изучаемых тем дисциплины.

5. Решить поставленные задачи в рамках двух промежуточных контрольных работ.

Таблица 7.1.

Содержание самостоятельной работы

№ п/п	Наименование раздела(темы)	Содержание раздела (темы) для самостоятельной работы студента	Виды и содержание самостоятельной работы	Кол-во акад. часов
1.	Управление недвижимостью	Основные положения по управлению недвижимостью. Цели и принципы управления недвижимым имуществом.	Работа с литературой и Интернет-источниками	6
2.	Процесс управления недвижимостью	Задачи пользователя в управлении недвижимостью. Задачи владельца в управлении недвижимостью. Задачи застройщика в управлении недвижимостью. Задачи органов власти и управления.	Работа с литературой и Интернет-источниками	6
3.	Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства	Жизненный цикл объекта недвижимости. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Изменение вида использования объекта недвижимости. Обоснование решения о необходимости изменения использования недвижимости.	Работа с литературой и Интернет-источниками	6
4.	Эксплуатация и содержание объекта	Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии.	Работа с литературой и Интернет-источниками Подготовка эссе/реферата	6
5.	Технические и	Виды капитальных ремонтов.	Работа с	6

	эксплуатационные капитальные ремонты	Виды работ по капитальному ремонту.	литературой и Интернет-источниками	
6.	Организация работы по управлению недвижимостью	Стратегия формирования портфеля недвижимости. Управление портфелем недвижимости (стратегический уровень управления). Управление имуществом (фондами) на тактическом уровне. Инвентаризация. Анализ информации. Разработка возможных сценариев развития событий. Расчет будущего потока денежных средств (просчет сценариев). Формирование политики в отношении имущественных комплексов. Поддержание отношений с пользователями недвижимости. Управление недвижимостью на оперативном уровне.	Работа с литературой и Интернет-источниками	6
7.	Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере	Управляющие компании на рынке недвижимости. Бизнес-план как инструмент формирования и реализации стратегии управления кондоминиумом.	Работа с литературой и Интернет-источниками Подготовка эссе/реферата	6
8.	Формы аренды	Общие понятия аренды. Факторы, влияющие на арендную плату. Аренда в системе управления муниципальной недвижимостью.	Работа с литературой и Интернет-источниками	6
9.	Лизинг	Классификация основных видов лизинговой деятельности. Виды лизинговых сделок. Управление развитием недвижимости с использованием лизинга.	Интернет-источниками	6
10.	Налогообложение недвижимости	Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Единый налог на недвижимость.	Работа с литературой и Интернет-источниками	6

7. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Таблица 7.1

Шкала и критерии оценки промежуточной аттестации в форме экзамена

Оценка (баллы)	Уровень сформированности компетенций	Общие требования к результатам аттестации в форме экзамена	Планируемые результаты обучения

<p>«Отлично» (91-100)</p>	<p>Высокий уровень</p>	<p>Теоретическое содержание курса освоено полностью без пробелов, системно и глубоко, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные рабочей учебной программой учебные задания выполнены безупречно, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимуму.</p>	<p>- знает основы правового регулирования в своей профессиональной деятельности; - действующее законодательство, основные принципы действия нормативных и правовых актов в профессиональной деятельности; - знает научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. Современные достижения в области строительного производства и промышленности и строительных материалов. - знает на высоком уровне систему нормативно-правовых актов, регулирующих управленческую и предпринимательскую деятельность в сфере строительства жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>умеет использовать нормативные документы в своей деятельности; - вести отчетность организации в строительной или жилищно-коммунальной сфере в соответствии с требованиями законодательства; - использовать научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Применять средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. Применять современные достижения в области строительного производства и промышленности и строительных материалов. - анализировать и применять нормативно-правовые акты при осуществлении управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Производить грамотное распределение обязанностей и ответственности между сотрудниками строительного предприятия при создании и совершенствовании его организационной структуры.</p> <p>владеет теоретическими знаниями в объеме, позволяющим использовать и составлять нормативные документы в сфере своей профессиональной деятельности;</p>
-------------------------------	------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<ul style="list-style-type: none"> - использования научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Применения средств и методов организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. Применения современных достижений в области строительного производства и промышленности и строительных материалов. - получения разрешительной документации в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.
«Хорошо» (81-90)	Базовый уровень	<p>Теоретическое содержание курса освоено в целом без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоеным материалом в основном сформированы, предусмотренные рабочей учебной программой учебные задания выполнены с отдельными неточностями, качество выполнения большинства заданий оценено числом баллов, близким к максимуму.</p>	<p>Знает основные принципы действия нормативных и правовых актов в области недвижимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> - научно-техническую информацию, отечественный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. - на хорошем уровне систему нормативно-правовых актов, регулирующих управленческую и предпринимательскую деятельность в сфере строительства жилищно-коммунального хозяйства; - принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом; - использовать научно-техническую информацию, отечественный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Применять средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. - анализировать и применять нормативно-правовые акты при осуществлении управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства; <p>владеет навыками работы с нормативными правовыми документами и их использования владеет навыками использования научно-техническую информацию, отечественный опыт по вопросам эксплуатации зданий и сооружений. Применения средств и методов организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. своей профессиональной деятельности;</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - получения разрешительной документации в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.
«Удовлетворительно» (61-80)	Минимальный уровень	<p>Теоретическое содержание курса освоено большей частью, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных рабочей учебной программой учебных заданий выполнены, отдельные из выполненных заданий содержат ошибки.</p>	<p>знает основы технического регулирования и национальной системы стандартизации, включая категории и виды нормативных документов в строительстве;</p> <ul style="list-style-type: none"> - средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. - на достаточном уровне систему нормативно-правовых актов, регулирующих управленческую и предпринимательскую деятельность в сфере строительства жилищно-коммунального хозяйства; - в соответствии с метрологическими характеристиками подобрать средство; обработать результаты измерения; - применять средства и методы организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. <p>разбираться в нормативной документации;</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализировать и применять нормативно-правовые акты при осуществлении управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства; <p>владеет методологией выбора оптимальных процедур составляющих измерительного процесса;</p> <ul style="list-style-type: none"> - применения средств и методов организационной и технологической оптимизации производства строительных работ. - получения разрешительной документации в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
«Неудовлетворительно» (менее 61)	компетенции, закреплённые за дисциплиной, не сформированы	<p>Теоретическое содержание курса освоено частично, необходимые навыки работы не сформированы или сформированы отдельные из них, большинство предусмотренных</p>	<p>Планируемые результаты обучения не достигнуты</p>

		х рабочей учебной программой учебных заданий не выполнено либо выполнено с грубыми ошибками, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимуму.	
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Таблица 7.2.

Соответствие форм оценочных средств темам дисциплины

№ п/п	Тема	Форма оценочного средства
1.	Раздел 1: "Управление недвижимостью". Основные положения по управлению недвижимостью. Цели и принципы управления недвижимым имуществом. Особенности недвижимости как товара. Структура понятия "недвижимость". Типы операций с недвижимым имуществом. Особенности рынка недвижимости. Классификация рынков недвижимости.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий
2.	Раздел 2: "Процесс управления недвижимостью". Задачи пользователя в управлении недвижимостью. Задачи владельца в управлении недвижимостью. Задачи застройщика в управлении недвижимостью. Задачи органов власти и управления. Функции управления. Профессиональные участники рынка недвижимости и виды их деятельности.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий
3	Раздел 3: "Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства". Жизненный цикл объекта недвижимости. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Жизненный цикл рынка недвижимости. Жизненный цикл различных объектов недвижимости. Особенности девелопмента при создании жилых, офисных и торговых площадей. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий
4.	Раздел 4: "Эксплуатация и содержание объекта". Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии. Отчет о техническом осмотре здания.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий
5.	Раздел 5: "Технические и эксплуатационные капитальные ремонты". Виды капитальных ремонтов. Виды работ по	Проверка конспекта лекций

	капитальному ремонту. Работы, выполняемые при комплексном капитальном ремонте.	Проверка решения практических заданий
6.	Раздел 6: "Организация работы по управлению недвижимостью". Стратегия формирования портфеля недвижимости. Управление портфелем недвижимости (стратегический уровень управления). Управление имуществом (фондами) на тактическом уровне. Инвентаризация. Анализ информации. Разработка возможных сценариев развития событий. Расчет будущего потока денежных средств (просчет сценариев). Формирование политики в отношении имущественных комплексов. Поддержание отношений с пользователями недвижимости. Управление недвижимостью на оперативном уровне. Анализ макро- и микроокружения предприятия. Проведение SWOT-анализа. Формулирование целей развития организации (построение дерева целей). Разработка стратегии. Матрица BCG. Матрица И. Ансоффа. Программа реализации стратегии. Контроль показателей.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий
7.	Раздел 7: "Особенности управления недвижимостью в жилищной сфере". Управляющие компании на рынке недвижимости. Бизнес-план как инструмент формирования и реализации стратегии управления кондоминиумом. Управление жилыми многоквартирными домами. Варианты заключения договоров с организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий
8.	Раздел 8: "Формы аренды". Общие понятия аренды. Факторы, влияющие на арендную плату. Аренда в системе управления муниципальной недвижимостью. Варианты расчета арендной платы. Расчет арендной платы.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий
9.	Раздел 9: "Лизинг". Классификация основных видов лизинговой деятельности. Виды лизинговых сделок. Управление развитием недвижимости с использованием лизинга. Лизинговые платежи по договору оперативного лизинга. Лизинговые платежи по договору финансового лизинга с полной амортизацией.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий
10.	Раздел 10: "Налогообложение недвижимости". Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий и организаций. Единый налог на недвижимость. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество организаций.	Проверка конспекта лекций Проверка решения практических заданий

7.1.1. Текущий контроль.

Текущий контроль знаний: демонстрационный вариант теста

Тест № 1 Какой из перечисленных объектов не относится к объектам недвижимости?

- а) земельные участки;
- б) имущественные комплексы;
- в) здания; г) помещения
- д) металлические гаражи

Правильный ответ: д) металлические гаражи.

Тест № 2 Какой из названных признаков не характеризует объекты недвижимости?

- а) связь с землей;
- б) длительность хозяйственного кругооборота;
- в) способность к перемещению;
- г) местоположение;
- д) материальный актив.

Правильный ответ: б) длительность хозяйственного кругооборота.

Тест № 3 Из перечисленных сегментов рынков недвижимости самыми востребованными являются:

- а) рынок офисных помещений;
- б) рынок помещений для торговли;
- в) рынок жилья;
- г) рынок земельных участков;
- д) рынок складских помещений.

Правильный ответ: в) рынок жилья.

Тест № 4 Какие из перечисленных действий с недвижимостью не приведут к праву собственности на нее:

- а) приватизация государственной собственности;
- б) совершение сделок купли-продажи;
- в) инвестирование;
- г) строительство объекта недвижимости подрядчиком;
- д) передача объекта в доверительное управление.

Правильный ответ: в) инвестирование; г) строительство объекта недвижимости подрядчиком; д) передача объекта в доверительное управление.

15 Тест № 5 Что позволяет государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом: совершение сделок купли-продажи;

- а) создать систему налогообложения недвижимости;
- б) производить страхование объектов;
- в) обеспечивать безопасность сделок;
- г) создать систему налогообложения недвижимости и производить страхование объектов
- д) создать систему налогообложения недвижимости и обеспечить безопасность сделок.

Правильный ответ: д) создать систему налогообложения недвижимости и обеспечить безопасность сделок.

Тест № 6 Какое из приведенных положений справедливо:

- а) недвижимость является финансовым активом;
- б) недвижимость относится к категории товаров;
- в) оба ответа верны.

Правильный ответ: в) оба ответа верны.

Тест № 7 Какие из видов сделок с недвижимостью преобладают в России?

- а) договор купли-продажи;
- б) договор мены квартир;
- в) договор дарения недвижимости;

- г) договор аренды;
- д) договор продажи предприятий

Правильный ответ: а) договор купли-продажи; г) договор аренды.

Тест № 8 Какой из предложенных способов управления недвижимостью не приносит дохода?

- а) аренда объектов недвижимости;
- б) реализация объектов недвижимости;
- в) техническое обслуживание объектов недвижимости;
- г) доверительное управление объектами недвижимости.

Правильный ответ: в) техническое обслуживание объектов недвижимостью.

Тест № 9 Какие права на объекты недвижимости могут иметь юридические лица?:

- а) право собственности на недвижимость;
- б) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- г) право оперативного управления имуществом; д) сервитут (на земельные участки и иную недвижимость).

Правильный ответ: а) право собственности на недвижимость; в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; г) право оперативного управления имуществом;

Тест № 10 По какой стоимости производится продажа государственного и муниципального имущества:

- а) инвентаризационной;
- б) балансовой;
- в) рыночной;
- г) остаточной;
- д) потребительской.

Правильный ответ: в) рыночной.

Тесты для контрольной точки № 1

1 вариант

1. Какие из перечисленных объектов не относятся к объектам недвижимости:

- а) земельные участки;
- б) имущественные комплексы;
- в) здания;
- г) помещения;
- д) металлические гаражи;
- е) сооружения.

2. Какие из названных признаков не характеризуют объекты недвижимости:

- а) связь с землей;
- б) длительность хозяйственного кругооборота;
- в) способность к перемещению;
- г) местоположение.

3. Дополните пропущенную характеристику жизненного цикла имущественного комплекса»:

- а) создание;
- б) становления;
- в) подъем (развитие);
- г) зрелость (оптимальное функционирование);
- д) другие;
- е) ликвидация.

4. Какие общие характеристики могут быть в двух или нескольких объектах недвижимости:

- а) в местоположении;
- б) доступности к коммуникациям;
- в) в строительных материалах;
- г) координатах земельного участка.

5. Укажите какая из предложенных особенностей инвестиций не относится к инвестициям в недвижимости:

- а) потребность в сравнительно большом размере начального капитала;
- б) долгосрочность вложений и длительный период оборота капитала;
- в) высокая ликвидность;
- г) потребность в профессиональном управлении и значительных затратах по ее обслуживанию;

6. Из названных способов, при использовании земель сельскохозяйственного назначения, какие не являются характерными:

- а) сельскохозяйственное производство;
- б) личного подсобного хозяйства;
- в) коллективного садоводства, животноводства и огородничества;
- г) для строительства объектов промышленности;
- д) подсобного сельского хозяйства.

7. Составьте из предложенного перечня действий порядок (последовательность) операций при купле-продажи квартиры:

- поиск подходящего объекта сделки;
- проведение предварительных переговоров об условиях сделки;
- получения информации о правовом статусе объекта, правообладателе;
- проверка полученной информации;
- заключение договора;
- проведение расчетов;
- страхование сделки;
- осуществление государственной регистрации сделки;
- прием-передача объекта.

8. Какие из перечисленных сделок с недвижимостью требуют обязательного нотариального удостоверения:

- а) договор купли-продажи;
- б) договор об ипотеке;
- в) договор аренды;
- г) договор дарения;
- д) договор наследования.

9. Какие из перечисленных сделок с недвижимостью не требуют обязательной государственной регистрации в учреждениях юстиции:

- а) договор купли-продажи;
- б) договор об ипотеке;
- в) договор аренды на срок менее года;
- г) договор дарения.

10. Из числа названных сделок с недвижимостью какие можно отнести к односторонним:

- а) договор об ипотеке;
- б) договор наследования;
- в) договор дарения;
- г) договор пожизненной ренты.

2 вариант

1. Какие из приведенных ниже способов приватизации государственного и муниципального имущества являются незаконными:

- а) продажа на аукционе;

- б) продажа на конкурсе;
- в) продажа без объявления цены;
- г) продажа без объявления в СМИ;
- д) продажа акций ОАО на рынке ценных бумаг.

2. Составьте из перечисленных действий последовательный порядок строительства объекта недвижимости:

- получение разрешения на проектирование объекта на конкретном земельном участке;
- составление бизнес плана или ТЭО;
- выделение земельного участка;
- согласование проекта с контролирующими органами и службы инфраструктуры города;
- строительство;
- регистрация объекта в учреждении юстиции;
- подписание акта о вводе;
- получение технического паспорта.

3. Является ли усовершенствованием земельного участка следующие действия:

- а) строительство нежилого здания;
- б) строительство жилого дома;
- в) подготовка проектно - сметной документации на строительства;
- г) высадка многолетних насаждений.

4. Все ли перечисленные действия способствуют повышению эффективности использования недвижимости:

- а) экспертиза объекта;
- б) формирование команды профессиональных управленцев;
- в) передача в субаренду;
- г) работа с арендаторами по сбору арендной платы.

5. Назовите факторы сдерживающие объем индивидуального жилищного строительства:

- а) низкие доходы населения;
- б) отсутствие системы ипотечного кредитования;
- в) отсутствие проектно - сметной документации.

6. Что из ниже перечисленного можно отнести к правам собственности (по Гражданскому кодексу):

- а) право владения;
- б) право распоряжения;
- в) право пользования;
- г) право страхования;
- д) присвоение дохода от владения и дохода от использования недвижимости.

7. Из перечисленных сегментов рынков недвижимости самыми многочисленными являются: а) рынок офисных помещений; б) рынок помещений для торговли; в) рынок жилья; г) рынок земельных участков. 8. Основными методами финансирования недвижимости в РФ являются: а) долевое участие в строительстве; б) выпуск ценных бумаг (облигации), жилищные займы; в) листинг. 9. Являются ли функциями жилищного рынка ниже перечисленные действия: а) строительство нового жилья; б) эксплуатация жилого фонда; в) приватизация жилья. 10. Какие категории физических лиц из названных ниже не имеют льгот по налогам на имущество: а) участники Великой Отечественной войны; б) инвалиды 1, 2 и 3 групп; в) инвалиды в следствии катастрофы Чернобыльской АЭС; г) ветераны труда. Фактические баллы за ответы на вопросы от 0 до 14 баллов. Подготовка и участие в практических занятиях от 0 до 5 баллов, каждое занятие Подготовка доклада от 0 до 10 баллов. Студентам, пропустившим занятия и не ответившим по темам занятий, общий балл по текущему контролю снижается на 10% за

каждый час пропуска занятий. Студентам, проявившим активность во время практических занятий, общий балл по текущему контролю может быть увеличен на 10-15%.

Тесты для контрольной точки № 2

1. Какие из перечисленных действий с недвижимостью приведут к праву собственности на нее: а) приватизация государственной собственности; б) совершения сделок; в) инвестирование; г) строительство.

2. Каким из ниже приведенных законодательных актов жилые и нежилые помещения отнесены к недвижимым вещам: а) гражданским кодексом РФ; б) ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3. Назовите какие из перечисленных документов необходимо предоставить при государственной регистрации прав на недвижимое имущество физическим лицам: а) заявление с указанием вида регистрируемого права; б) план земельного участка и план объекта; в) паспорт; г) документ подтверждающий право собственности; д) справка о самовольной постройке; е) квитанция об уплате гос. пошлины.

4. При приватизации государственного и муниципального жилья, кроме названных, существуют формы собственности: а) индивидуальная; б) общая долевая; в) общая совместная; г) другие.

5. Дополните названные виды ренты: а) постоянная (бессрочная); б) пожизненная (простая); в) другие.

6. Дополните перечисленный перечень документов необходимых для рассмотрения возможности перевода жилого помещения в нежилое: а) технический паспорт помещения; б) заключение пожарного надзора; в) заключение организации обеспечивающей содержание данного помещения; г) другие.

7. Назовите участников распоряжения жилыми помещениями, осуществляющих как правило оплату регистрации приведенных сделок: а) купли-продажи - ? б) мены - ? в) дарения - ? г) наследования - ?

8. Дополните список субъектов арендных отношений: а) арендодатели; б) арендаторы; в) посредники; г) другие.

9. Укажите, из числа названных, наиболее распространенные виды арендной платы за пользование объектами недвижимости: а) фиксированная сумма, с учетом периодического пересмотра; б) в % от стоимости объекта; в) долевое участие от прибыли, продукции; г) предоставление услуг; д) затраты на улучшение объекта.

10. Все ли виды приведенных действий по управлению недвижимостью связаны с жизненным циклом объекта: - замысел; - проектирование; - возведение (строительство); - обращение (купля-продажа, аренда и пр.); - употребление (сервис); - обслуживание, эксплуатация и ремонт; - модернизация, реконструкция и реставрация; - рыночная оценка; - репрофилирование; - утилизация.

11. В Целях повышения эффективности использования недвижимости, кроме названных ниже способов, предложите и другие: а) аудит недвижимости; б) поддержание объекта в работоспособном состоянии; в) обеспечения минимизации затрат по содержанию недвижимости; г) другие.

12. Дополните перечисленные принципы управления рынком недвижимости: а) разделение процедур; б) открытость информации; в) разделение полномочий; г) другие.

13. Продолжите перечень объектов недвижимости входящих в компетенцию управления муниципальных органов: а) управление жилыми домами; б) управление административными зданиями; в) управление объектами недвижимости учебных и детских дошкольных учреждений; г) другие.

14. Право на земельные участки подлежат обязательной государственной регистрации: а) неверно; б) верно.

15. Приватизация недвижимых объектов исторического и культурного наследия разрешена: а) неверно; б) верно.

Типовые задания к практикумам:

Пример № 1

Задачи застройщика в управлении недвижимостью.

Пример № 2

Налог на имущество предприятий.

Пример № 3

Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития

недвижимости.

Примерные темы рефератов:

1. Раскрыть понятие о технической эксплуатации объектов недвижимости, ее цель, виды работ.
2. Основные требования к техническому состоянию недвижимости включая их элементы.
3. Основная цель технического мониторинга и диагностики объектов недвижимости, их виды.
4. Технические паспорта объектов недвижимости, их функции и содержание.
5. Организация ремонтных работ объекта недвижимости, виды ремонтных работ, особенности капитальных ремонтов.
6. Организация капитального ремонта МКД в Ростовской области
7. Особенности охраны объектов недвижимости.
8. Основные функции управляющей компании по управлению МКД
9. Основные функции комитета по управлению муниципальным имуществом.
10. Раскрыть механизм управления муниципальной недвижимостью
11. Законодательная основа и порядок управления муниципальными земельными ресурсами.
12. Основные требования безопасности к зданиям и сооружениям для пользователей.
13. Структура органов по управлению государственной собственностью и их функции.
14. Способы управления государственной собственностью
15. Управление государственными долями (пакетами акций) в акционерных обществах.
16. Основные функции представительного органа власти муниципального образования по управлению имуществом.
17. Функции муниципального использования органа власти по управлению и содержанию объектов недвижимости
18. Сущность и порядок осуществления землеустройства.
19. Понятие о "Межевом деле" перечень документов и работ необходимых для его формирования.
20. Понятие о "кадастровой карте" земельного участка и содержание сведений имеющихся в ней.
21. Дать характеристику субъектам земельных отношений и их полномочиям.
22. Раскрыть механизм получения права на земельный участок для строительства жилых и социальных объектов на территории города.
23. Порядок налогообложения собственников земельных участков.
24. Порядок налогообложения юридических лиц при сделках с недвижимостью.

7.1.2 Промежуточная аттестация

Промежуточная аттестация проводится в соответствии с Положением о текущем контроле и промежуточной аттестации ФГБОУ ВО «ИнГГУ». Промежуточная аттестация проводится в виде экзамена .

Вопросы к экзамену:

1. Понятие и законодательная основа приватизации государственного и муниципального имущества в РФ. Способы приватизации, порядок подготовки и проведения торгов.
2. Понятие, основные особенности и элементы рынка недвижимости.

3. Понятие о собственности на недвижимость. Субъекты и объекты собственности. Вещные права и ограничения прав собственности.
4. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости.
5. Содержание права собственности на недвижимость. Права и обязанности собственников недвижимости.
6. Понятие и виды сделок с недвижимостью. Понятие и характеристика действительных и недействительных сделок с недвижимостью.
7. Принципы и структура договорных отношений при сделках с недвижимым имуществом. Общее содержание договора по сделкам с недвижимостью.
8. Понятие о конкурсах. Подготовка и проведение конкурсов по продаже объектов недвижимости.
9. Основные признаки недвижимости. Социальная роль недвижимого имущества. Место недвижимости в рыночной системе. Классификация объектов недвижимости.
10. Понятие, экономическая и правовая основа залога недвижимости. Практическое применение залога.
11. Дать понятие о жилищной сфере. Жилищное законодательство. Компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений.
12. Форма, содержание и порядок регистрации договора об ипотеке.
13. Перечислить и дать характеристику субъектам рынка недвижимости.
14. Основные права и обязанности залогодателя по договору ипотеки.
15. Общие положения и виды кредитования под залог недвижимого имущества. Условия отбора объектов залога.
16. Понятия, принципы и функции аренды в системе предпринимательства. Субъекты аренды недвижимости.
17. Законодательная основа, цели и принципы управления недвижимостью в рыночных условиях. Субъекты управления и их полномочия при управлении муниципальными объектами недвижимости.
18. Правовые основы аренды недвижимости, права и обязанности сторон аренды недвижимого имущества.
19. Порядок приватизации и деприватизации жилищных помещений, формы собственности, используемые при приватизации квартир. Понятие об обмене и мене квартиры.
20. Назвать органы государственной и муниципальной власти, их функции и компетентность по урегулированию земельных отношений.
21. Раскрыть сущность права хозяйственного ведения и права оперативного управления недвижимым имуществом, особенности их использования при сделках с недвижимостью.
22. Назвать основные законодательные акты, регулирующие отношения на рынке недвижимости, принимаемые органами государственной власти субъектов РФ и местными органами.
23. Назвать формы собственности, характерные для рыночных отношений. Права и обязанности собственников. Перечень документов, подтверждающих право собственности.
24. Раскрыть роль маклеров, адвокатов, нотариусов и страховщиков в совершении сделок на рынке недвижимости.
25. Ипотечное жилищное кредитование. Сущность, законодательная основа, состояние и перспектива в решении жилищной проблемы.
26. Перечень и характеристика коммерческих структур. Участвующих в функционировании рынка недвижимости.
27. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.

28. Раскрыть порядок регистрации права собственности на объект недвижимости, с указанием перечня предоставляемых документов.
29. Налогообложение собственников недвижимости в т. ч. земельных участков. Законодательная основа, размеры налогов, уплачиваемых юридическими и физическими лицами.
30. Дать понятие о риэлтерской деятельности, порядок получения лицензии.
31. Раскрыть понятие, порядок создания и деятельности товариществ собственников жилья, их права и обязанности.
32. Способы получения и прекращения прав частной собственности на земельные участки. Особенности рынка земельных участков.
33. Основные права и обязанности залогодержателя по договору об ипотеке.
34. Раскройте понятие и необходимость заключения договоров социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда.
35. Порядок государственной регистрации ипотеки. Ответственность органов государственной регистрации ипотеки.
36. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация объектов недвижимости, порядок расчета износа.
37. Раскройте основные этапы формирования предприятия как имущественного комплекса.
38. Понятие и порядок определения рыночной собственности объектов недвижимости.
39. Особенности ипотеки земельных участков, перечень земельных участков, неподлежащий ипотеке.
40. Страхование объектов недвижимости. Законодательная основа, права и обязанности сторон. Порядок выплат при возникновении страхового случая.
41. Сложившиеся правила ипотеки жилых помещений в т.ч. жилых домов и квартир.
42. Понятие о земельном налоге для земельных участков, ставки земельного налога, порядок его уплаты.
43. Земельные отношения в РФ, законодательная основа. Способы пользования земельными участками, установленные Земельным кодексом РФ.
44. Понятие о рынке недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Специфические свойства земли как товара.
45. Понятие об управлении объектами недвижимости, принципы, методы, цели управления, органы управления.
46. Концепция федеральных и органов государственной власти субъектов РФ по регулированию земельных отношений.
47. Понятие о аукционах по продаже объектов недвижимости. Порядок их подготовки, проведения и оформления результатов на муниципальном уровне.
48. Сущность и цель управления техническим состоянием объектов недвижимости. Содержание технического паспорта объекта.
49. Привести перечень государственных и муниципальных органов и их основные функции по регулированию рынка недвижимости.
50. Порядок определения наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.
51. Раскрыть цели и формы государственного и муниципального регулирования земельными отношениями.
52. Привести основные факторы спроса на рынке земельных участков.
53. Перечень документов устанавливающих право собственности и пользование жилыми помещениями в соответствии с жилищным кодексом РФ.
54. Привести классификацию сделок с земельными участками.
55. Основные виды и условия действительных сделок с недвижимостью.
56. Аренда. Понятия и функции, порядок расчета арендной платы.

9. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ/МОДУЛЯ

9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля).

Основная литература

1. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов Экономика недвижимости Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
2. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса [Текст] : учебник для вузов : в 2 ч. : рек. УМО. Ч. 1 / под общ. ред. П. Г. Грабового, А. И. Солунского. - М. ; Нижнекамск : АСВ : ИПЦ "Гузель", 2006. - 458 с. - Библиогр.: с. 454-458.
3. Экономика и управление недвижимостью : учебник для вузов / под общ. ред. Грабового П. Г. - Смоленск ; М. : Смолин Плюс : АСВ, 2002. - 566 с.

Дополнительная учебная литература

1. Экспертиза и управление недвижимостью [Текст] : метод. указания для прохождения практик студ. 1 - 5 курсов строит. фак. спец. 270115 "Экспертиза и управление недвижимостью" / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т ; сост. : В. Б. Власов, А. Н. Назаров. - Воронеж : [б. и.], 2010 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии ВГАСУ, 2010). - 21 с.
2. Грабовый П.Г., Кулаков Ю.Н., Лукманова И.Г. и др. Экономика и управление недвижимостью. Учебник/ под общей ред. Проф. П.Г. Грабового Смоленск Изд.Асв,2008.
3. Техническая эксплуатация, содержание и обследование объектов недвижимости [Текст] : учебное пособие / Воронеж. гос. архитектур.- строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2013 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий ВГАСУ, 2013). - 107 с. : ил. - Библиогр.: с. 103-104 (32 назв.).

Электронный ресурс

1. Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. В 3-х частях. Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга [Электронный ресурс] : практикум / . — Электрон. текстовые данные. — М. : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 263 с. — 978-5-7264-1382-2. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62633.html>
2. Абакумов Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 1. Управленческие решения по операциям с недвижимостью [Электронный ресурс] : учебное пособие / Р.Г. Абакумов, И.В. Чеченина. — Электрон. текстовые данные. — Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014. — 121 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49714.html>

9.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины

Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
«Российское образование» - федеральный портал	http://www.edu.ru/index.php
Научная электронная библиотека	http://elibrary.ru/defaultx.asp?
Электронная библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Федеральная университетская компьютерная сеть России	http://www.runnet.ru/
Информационная система "Единое окно"	http://window.edu.ru/

доступа к образовательным ресурсам"	
Научная библиотека ИнГГУ	

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

В процессе преподавания дисциплины «Основы управления недвижимостью» используются такие виды учебной работы, как лекции, семинары, практикумы по решению задач, ситуационные практикумы, а также различные виды самостоятельной работы обучающихся по заданию преподавателя.

Методические указания для обучающихся при работе над конспектом лекций во время проведения лекции

Лекция – систематическое, последовательное, монологическое изложение преподавателем учебного материала, как правило, теоретического характера.

В процессе лекций рекомендуется вести конспект, что позволит впоследствии вспомнить изученный учебный материал, дополнить содержание при самостоятельной работе с литературой, подготовиться к экзамену.

Следует также обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации, положительный опыт в ораторском искусстве. Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений.

Любая лекция должна иметь логическое завершение, роль которого выполняет заключение. Выводы по лекции подытоживают размышления преподавателя по учебным вопросам. Формулируются они кратко и лаконично, их целесообразно записывать. В конце лекции обучающиеся имеют возможность задать вопросы преподавателю по теме лекции.

Методические указания для обучающихся при работе на семинаре

Семинары реализуются в соответствии с рабочим учебным планом при последовательном изучении тем дисциплины.

В ходе подготовки к семинарам обучающемуся рекомендуется изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, новыми публикациями в периодических изданиях: журналах, газетах и т.д. При этом следует учесть рекомендации преподавателя и требования учебной программы. Рекомендуется также дорабатывать свой конспект лекции, делая в нем соответствующие записи из литературы, рекомендованной преподавателем и предусмотренной учебной программой. Следует подготовить тезисы для выступлений по всем учебным вопросам, выносимым на семинар.

Готовясь к докладу или реферативному сообщению, обучающийся может обращаться за методической помощью к преподавателю. Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В ходе семинара обучающийся может выступать с заранее подготовленным докладом. Также он должен проявлять активность при обсуждении выступлений и докладов сокурсников.

Поскольку активность обучающегося на семинарских занятиях является предметом контроля его продвижения в освоении курса, подготовка к семинарским занятиям требует ответственного отношения.

Не допускается выступление по первоисточнику – необходимо иметь подготовленный письменный доклад, оцениваемый преподавателем наряду с устным выступлением. Не допускается также и распределение вопросов к семинару среди обучающихся группы, в результате которого отдельный обучающийся является не готовым к конструктивному обсуждению «не своего» вопроса. Все вопросы к семинару должны быть письменно проработаны каждым обучающимся.

Методические указания для обучающихся по выполнению практикумов по решению задач

Практикум по решению задач – выполнение обучающимися набора практических задач предметной области с целью выработки навыков их решения.

Практикумы по решению задач выполняются в соответствии с рабочим учебным планом при последовательном изучении тем дисциплины.

Прежде чем приступить к решению задач, обучающемуся необходимо:

- ознакомиться с соответствующими разделами программы дисциплины по учебной литературе, рекомендованной программой курса;

- получить от преподавателя информацию о порядке проведения занятия, критериях оценки результатов работы;

- получить от преподавателя конкретное задание и информацию о сроках выполнения, о требованиях к оформлению и форме представления результатов.

При выполнении задания необходимо привести развёрнутые пояснения хода решения и проанализировать полученные результаты.

При необходимости обучающиеся имеют возможность задать вопросы преподавателю по трудностям, возникшим при решении задач.

Методические указания для обучающихся по организации самостоятельной работы.

Самостоятельная работа обучающихся направлена на самостоятельное изучение отдельных тем/вопросов тем учебной дисциплины.

Самостоятельная работа является обязательной для каждого обучающегося, ее объем по курсу «Основы управления недвижимостью» определяется учебным планом.

При самостоятельной работе обучающийся взаимодействует с рекомендованными материалами при минимальном участии преподавателя.

Работа с литературой

Самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной и популярной литературой, материалами периодических изданий и Интернета, статистическими данными является наиболее эффективным методом получения знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у обучающихся свое отношение к конкретной проблеме.

Изучая материал по учебной книге (учебнику, учебному пособию, монографии, и др.), следует переходить к следующему вопросу только после полного уяснения предыдущего, фиксируя выводы и вычисления, в том числе те, которые в учебнике опущены или на лекции даны для самостоятельного вывода.

Особое внимание обучающийся должен обратить на определение основных понятий курса. Надо подробно разбирать примеры, которые поясняют определения. Полезно составлять опорные конспекты.

Выводы, полученные в результате изучения учебной литературы, рекомендуется в конспекте выделять, чтобы при перечитывании материала они лучше запоминались.

При самостоятельном решении задач нужно обосновывать каждый этап решения, исходя из теоретических положений курса.

Вопросы, которые вызывают у обучающегося затруднение при подготовке, должны быть заранее сформулированы и озвучены во время занятий в аудитории для дополнительного разъяснения преподавателем.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ

Таблица 11.1

Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

№	Название отдельной темы дисциплины (практического занятия или лабораторной работы), в которой используется ИТ	Перечень применяемой ИТ или ее частей	Цель применения	Перечень компетенций
1.	Процесс управления недвижимостью Задачи пользователя в управлении недвижимостью. Задачи владельца в управлении недвижимостью. Задачи застройщика в управлении недвижимостью. Задачи органов власти и управления.	Слайд презентации	Визуализация информации и ее демонстрация для повышения уровня знаний и формирования компетенций	ОПК-8 ПК- 6 ПК-10
2.	Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства Жизненный цикл объекта недвижимости. Организация застройки (девелопмента) при реализации проекта развития недвижимости. Изменение вида использования объекта недвижимости. Обоснование решения о необходимости изменения использования недвижимости.	Слайд презентации	Визуализация информации и ее демонстрация для повышения уровня знаний и формирования компетенций	ОПК-8 ПК- 6 ПК-10
3.	Эксплуатация и содержание объекта Специфика технической эксплуатации. Группировка комплекса технической эксплуатации объекта недвижимости. Составление отчета о техническом состоянии.	Слайд презентации	Визуализация информации и ее демонстрация для повышения уровня знаний и формирования компетенций	ОПК-8 ПК- 6 ПК-10

4.	Тема 10. Налогообложение недвижимости Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество предприятий. Единый налог на недвижимость.	Слайд презентации	Визуализация информации и ее демонстрация для повышения уровня знаний и формирования компетенций	ОПК-8 ПК-6 ПК-10
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

12. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебные занятия по дисциплине «Основы управления недвижимостью» проводятся в следующих оборудованных учебных кабинетах, оснащенных соответствующим оборудованием и программным обеспечением:

№ п/п	Вид учебного занятия	Основное оборудование, стенды, макеты, компьютерная техника, предустановленное программное обеспечение, используемое для различных видов занятий	№ ауд
1.	Лекции	Кабинет для учебных занятий: 1) комплект мебели по количеству обучающихся; 2) комплект учебно-методической документации, 3) наглядные средства обучения: - комплекты таблиц, 4) интерактивная доска с ПК и проектором..	106
2.	Практические занятия	Кабинет для учебных занятий: 1) комплект мебели по количеству обучающихся; 2) комплект учебно-методической документации, 3) наглядные средства обучения: - комплекты таблиц, 4) интерактивная доска с ПК и проектором..	106

Лист изменений:

Внесены изменения в части пунктов

Протокол заседания кафедры № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Заведующий кафедрой

_____/_____/

(подпись)

(Ф. И. О.)

Изменения одобрены учебно-методическим советом факультета.

(к которому относится кафедра-составитель)

Протокол заседания № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Председатель учебно-методического совета _____/_____/

(подпись)

(Ф. И. О.)

Изменения одобрены учебно-методическим советом факультета

(к которому относится данное направление подготовки/специальность)

Председатель учебно-методического совета

_____/_____/

(подпись)

(Ф. И. О.)

Изменения одобрены Учебно-методическим советом университета

протокол № _____ от « ____ » _____ 20__ г.

Председатель Учебно-методического совета университета _____/_____/

(подпись)

(Ф. И. О.)