


**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ**  
**УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ИПСС

 Т.В. Шепитько

26 июня 2019 г.

Кафедра «Геодезия, геоинформатика и навигация»



Авторы Смирнов Олег Викторович

Ниязгулов Урал Давлетшиевич, к.т.н., доцент

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Основы управления недвижимостью. Сервейинг**

Направление подготовки:	08.03.01 – Строительство
Профиль:	Экспертиза и управление недвижимостью
Квалификация выпускника:	Бакалавр
Форма обучения:	очная
Год начала подготовки	2019

<p style="text-align: center;">Одобрено на заседании Учебно-методической комиссии института Протокол № 5 25 июня 2019 г. Председатель учебно-методической комиссии</p> <p style="text-align: center;"> М.Ф. Гуськова</p>	<p style="text-align: center;">Одобрено на заседании кафедры</p> <p style="text-align: center;">Протокол № 8 15 мая 2019 г. Заведующий кафедрой</p> <p style="text-align: center;"> И.Н. Розенберг</p>
---	--

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) в виде электронного документа выгружена из единой корпоративной информационной системы управления университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)  
ID подписи: 72156  
Подписал: Заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович  
Дата: 15.05.2019

Москва 2019 г.

## **1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

Целями освоения дисциплины «Основы управления недвижимостью. Сервейинг.» является ознакомление студентов с понятием содержания недвижимого имущества, с правовыми режимами, применяемыми при использовании и операциях с недвижимостью, с основами специального законодательства, устанавливающего качественные характеристики объекта недвижимости в управлении и профессиональные требования к управляющему, формирование у студентов навыков по эффективной эксплуатации объектов недвижимости.

## **2. МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО**

Учебная дисциплина "Основы управления недвижимостью. Сервейинг" относится к блоку 1 "Дисциплины (модули)" и входит в его вариативную часть.

### **2.1. Наименования предшествующих дисциплин**

Для изучения данной дисциплины необходимы следующие знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами:

#### **2.1.1. Основы управления инвестиционным проектом:**

Знания: структуру эксплуатационных расходов объектов недвижимого имущества, основы расчета прибыльности объектов недвижимости

Умения: рассчитывать эффективность инвестирования в различные объекты недвижимости

Навыки: методами оценки эффективности инвестиций в сфере недвижимого имущества

#### **2.1.2. Правоведение. Основы законодательства в строительстве:**

Знания: - основы российского конституционного законодательства и государственного устройства, регулирующие статус и режимы недвижимости и операций с ней; - гражданско-правовое определение недвижимой собственности;

Умения: - определять место и роль государственных органов, саморегулирующихся и коммерческих организаций в сфере управления и эксплуатации недвижимости;

Навыки: - основами специального законодательства, регулирующего качественные характеристики недвижимости на протяжении ее жизненного цикла (стандарты)

### **2.2. Наименование последующих дисциплин**

Результаты освоения дисциплины используются при изучении последующих учебных дисциплин:

#### **2.2.1. Правовые основы управления недвижимостью**

### 3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

В результате освоения дисциплины студент должен:

№ п/п	Код и название компетенции	Ожидаемые результаты
1	ПКС-13 Способен осуществлять и организовывать техническую эксплуатацию зданий, сооружений объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивать надежность, безопасность и эффективность их работы.	ПКС-13.1 Владеть методами составления бизнес-планов и технико-экономического анализа. ПКС-13.2 Готовить отчеты о состоянии материальных ресурсов и потребностей в их пополнении (возмещении) для технической эксплуатации и обслуживания общего имущества многоквартирного дома. ПКС-13.3 Уметь осуществлять государственный жилищный надзор и муниципальный контроль в жилищном фонд.

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ И АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСАХ

##### 4.1. Общая трудоемкость дисциплины составляет:

4 зачетных единиц (144 ак. ч.).

##### 4.2. Распределение объема учебной дисциплины на контактную работу с преподавателем и самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	Количество часов	
	Всего по учебному плану	Семестр 7
Контактная работа	68	68,15
Аудиторные занятия (всего):	68	68
В том числе:		
лекции (Л)	34	34
практические (ПЗ) и семинарские (С)	34	34
Самостоятельная работа (всего)	76	76
ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины, часы:	144	144
ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины, зач.ед.:	4.0	4.0
Текущий контроль успеваемости (количество и вид текущего контроля)	ПК1	ПК1
Виды промежуточной аттестации (экзамен, зачет)	ЗаО	ЗаО

### 4.3. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам)

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Всего	Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	7	Раздел 1 Система эксплуатации недвижимости.	21		6		1	28		
2	7	Тема 1.1 Понятия и цели эксплуатации недвижимости. Объекты технической эксплуатации.	19					19		
3	7	Тема 1.2 Структура управления технической эксплуатацией. Критерии качества технической эксплуатации.	1					1		
4	7	Тема 1.3 Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.	1					1		
5	7	Раздел 2 Нормативные мероприятия и документация.	4		6		1	11		
6	7	Тема 2.1 Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации.	1					1		
7	7	Тема 2.3 Технический паспорт объекта.	1					1		
8	7	Тема 2.4 Регламенты производственного процесса.	1					1		
9	7	Тема 2.5 Охрана труда и пожарная безопасность.	1					1		
10	7	Раздел 3 Техническое обслуживание и ремонт.	2		4		10	16		
11	7	Тема 3.1 Содержание и состав системы технической эксплуатации жилых зданий.	1					1		
12	7	Тема 3.3 Система ремонтов и	1					1		

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		стратегия их планирования. Содержание капитального ремонта.							
13	7	Раздел 4 Система планово-предупредительного ремонта.	1		4		11	16	
14	7	Тема 4.1 Сезонная эксплуатация объекта.						0	ПК1
15	7	Тема 4.2 Аварийное и диспетчерское обслуживание. Диспетчеризация и автоматизация объекта.	1					1	
16	7	Раздел 5 Санитарное содержание объектов.			4		10	14	
17	7	Раздел 6 Благоустройство объектов недвижимости.	1		4		6	11	
18	7	Тема 6.1 Формирование систем благоустройства. Благоустройство территорий жилой застройки на разных уровнях градостроительства. Планирование работ по комплексному благоустройству территорий жилой застройки.	1					1	
19	7	Раздел 7 Управление эксплуатацией недвижимости.	1		2		12	15	
20	7	Тема 7.3 Организация работы персонала по эксплуатации. Автоматизация процессов эксплуатации.	1					1	
21	7	Раздел 8 Фасилити менеджмент. Сервейинг.	2				21	23	

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
22	7	Тема 8.1 Основные подходы к созданию, управлению и эксплуатации недвижимости.	1					1	
23	7	Тема 8.2 Сервейинг.	1					1	
24	7	Раздел 9 Экономические основы управления объектами недвижимого имущества.	2		4		4	10	
25	7	Тема 9.1 Общие подходы к управлению объектами недвижимости.	1					1	
26	7	Тема 9.2 Методика расчета расходов по техническому обслуживанию и содержанию.	1					1	
27	7	Тема 10 Дифференцированный зачет						0	ЗаО
28	7	Раздел 11 Дифференцированный зачет						0	ЗаО
29		Тема 3.2 Виды и работы технического обслуживания.							
30		Тема 5.1 Уборка мест общего пользования. Организация сбора и вывоза мусора							
31		Тема 7.1 Планирование технической эксплуатации.							
32		Тема 7.2 Организация материально-технического снабжения. Взаимодействие со смежными организациями.							
33		Тема 7.4 Страхование рисков							



№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежу- точной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		при эксплуатации.							
34		Тема 9.3 Расходы по ремонту общего имущества многоквартирного дома.							
35		Всего:	34		34		76	144	

#### 4.4. Лабораторные работы / практические занятия

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

Практические занятия предусмотрены в объеме 34 ак. ч.

№ п/п	№ семестра	Тема (раздел) учебной дисциплины	Наименование занятий	Всего часов/ из них часов в интерактивной форме
1	2	3	4	5
1	7	РАЗДЕЛ 1 Система эксплуатации недвижимости.	ПЗ №1. Структура управления технической эксплуатацией. Критерии качества технической эксплуатации.	2
2	7	РАЗДЕЛ 1 Система эксплуатации недвижимости.	ПЗ №2. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.	4
3	7	РАЗДЕЛ 2 Нормативные мероприятия и документация.	ПЗ №3 Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации. ПЗ №4. Регламенты производственного процесса. ПЗ №5. Охрана труда и пожарная безопасность.	6
4	7	РАЗДЕЛ 3 Техническое обслуживание и ремонт.	ПЗ №6. Содержание и состав системы технической эксплуатации жилых зданий.	4
5	7	РАЗДЕЛ 4 Система планово-предупредительного ремонта.	ПЗ №7. Сезонная эксплуатация объекта.	4
6	7	РАЗДЕЛ 5 Санитарное содержание объектов.	ПЗ №8. Уборка мест общего пользования. Организация сбора и вывоза мусора.	4
7	7	РАЗДЕЛ 6 Благоустройство объектов недвижимости.	ПЗ №9. Планирование работ по комплексному благоустройству территорий жилой застройки.	4
8	7	РАЗДЕЛ 7 Управление эксплуатацией недвижимости.	ПЗ №10. Планирование технической эксплуатации. ПЗ №11. Организация работы персонала по эксплуатации. Автоматизация процессов эксплуатации.	2
9	7	РАЗДЕЛ 9 Экономические основы управления объектами недвижимого имущества.	ПЗ №12. Методика расчета расходов по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома.	4
ВСЕГО:				34/0

#### 4.5. Примерная тематика курсовых проектов (работ)

Курсовые работы (проекты) не предусмотрены.

## 5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Преподавание дисциплины «Основы управления недвижимостью. Сервейинг.» осуществляется в форме лекций и практических занятий.

Лекции проводятся в традиционной классно-урочной организационной форме, по типу управления познавательной деятельностью являются традиционными классически-лекционными (объяснительно-иллюстративные).

Практические занятия организованы с использованием технологий развивающего обучения - с использованием интерактивных (диалоговых) технологий, в том числе разбор и анализ конкретных ситуаций; технологий, основанных на коллективных способах обучения, а так же использованием компьютерной тестирующей системы.

Самостоятельная работа студента организована с использованием традиционных видов работы. К ним относятся отработка лекционного материала и отработка отдельных тем по учебным пособиям.

Оценка полученных знаний, умений и навыков основана на модульно-рейтинговой технологии. Фонды оценочных средств освоенных компетенций включают как вопросы теоретического характера для оценки знаний, так и задания практического содержания (решение ситуационных задач, анализ конкретных ситуаций, работа с данными) для оценки умений и навыков. Теоретические знания проверяются путём применения таких организационных форм, как индивидуальные и групповые опросы, решение тестов с использованием компьютеров или на бумажных носителях.

## 6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

№ п/п	№ семестра	Тема (раздел) учебной дисциплины	Вид самостоятельной работы студента. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы	Всего часов
1	2	3	4	5
1	7	РАЗДЕЛ 1 Система эксплуатации недвижимости.	1.Изучение учебной литературы из приведенных источников [1],[2], [3]. 2.Подготовка к практическому занятию №1,2.	1
2	7	РАЗДЕЛ 2 Нормативные мероприятия и документация.	1. Изучение учебной литературы из приведенных источников:[1],[2], [3]. 2. Подготовка к устному опросу. 3. Подготовка к практическому занятию №3,4 и 5.	1
3	7	РАЗДЕЛ 3 Техническое обслуживание и ремонт.	1.Изучение учебной литературы из приведенных источников [1],[2], [3]. 2.Подготовка к практическому занятию №6.	10
4	7	РАЗДЕЛ 4 Система планово-предупредительного ремонта.	1. Подготовка к практическому занятию №7. 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1],[2], [3]. 3. Подготовка к тестированию для прохождения первого текущего контроля.	11
5	7	РАЗДЕЛ 5 Санитарное содержание объектов.	1. Подготовка к практическому занятию №8. 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1],[2], [3].	10
6	7	РАЗДЕЛ 6 Благоустройство объектов недвижимости.	1..Подготовка к практическому занятию №9. 2.Изучение учебной литературы из приведенных источников [1],[2], [3].	6
7	7	РАЗДЕЛ 7 Управление эксплуатацией недвижимости.	1. Подготовка к практическому занятию №10 и 11. 2. Изучение учебной литературы из приведенных источников:[1],[2], [3]. 3. Подготовка к тестированию для прохождения второго текущего контроля.	12
8	7	РАЗДЕЛ 8 Фасилити менеджмент. Сервейинг.	1.Изучение учебной литературы из приведенных источников: [1],[2], [3].	21
9	7	РАЗДЕЛ 9 Экономические основы управления объектами	1.Подготовка к практическому занятию №12.	4

		недвижимого имущества.	2.Изучение учебной литературы из приведенных источников [1],[2], [3].	
			ВСЕГО:	76

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 7.1. Основная литература

№ п/п	Наименование	Автор (ы)	Год и место издания Место доступа	Используется при изучении разделов, номера страниц
1	Экономика недвижимости	Коланьков, Сергей Вячеславович.	М. : ФГБОУ "УМЦ ЖДТ", 2013	Экземпляры: всего:18 - фб.(3), чз.2(2), уч.2(12), ЭЭ(1).
2	Экономика недвижимости	Максимов, Сергей Николаевич.	М. : Академия, 2010	Экземпляры: всего:3 - фб.(3).

### 7.2. Дополнительная литература

№ п/п	Наименование	Автор (ы)	Год и место издания Место доступа	Используется при изучении разделов, номера страниц
3	Экспертиза и управление недвижимостью	Е.А. Ступникова, М.М. Герасимов	М. : МИИТ, 2010	Экземпляры: всего:6 - уч.2(5), ЭЭ(1).Каф.ЭСБиУС – 90.

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ", НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

1. <http://library.miit.ru/> - электронно-библиотечная система Научно-технической библиотеки МИИТ.
2. <http://rzd.ru/> - сайт ОАО «РЖД».
3. <http://elibrary.ru/> - научно-электронная библиотека.
4. <http://www.ecoline.ru>
5. <http://www.projectmanagement.ru>
6. <http://www.consultant.ru>
7. Поисковые системы: Yandex, Google, Mail.

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

Для проведения лекционных занятий необходима специализированная лекционная аудитория с мультимедиа аппаратурой и интерактивной доской.

Для проведения практических занятий необходимы компьютеры с рабочими местами в компьютерном классе. Компьютеры должны быть обеспечены стандартными лицензионными программными продуктами и обязательно программным продуктом Microsoft Office не ниже Microsoft Office 2007 (2013).

## 10. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Для проведения аудиторных занятий и самостоятельной работы требуется:

1. Рабочее место преподавателя с персональным компьютером, подключённым к сетям INTERNET и INTRANET.

2. Специализированная лекционная аудитория с мультимедиа аппаратурой и интерактивной доской.
3. Компьютерный класс с кондиционером. Рабочие места студентов в компьютерном классе, подключённые к сетям INTERNET и INTRANET
4. Для проведения практических занятий: компьютерный класс; кондиционер; компьютеры с минимальными требованиями – Pentium 4, ОЗУ 4 ГБ, HDD 100 ГБ, USB 2.0.

## **11. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Обучающимся необходимо помнить, что качество полученного образования в немалой степени зависит от активной роли самого обучающегося в учебном процессе.

Обучающийся должен быть нацелен на максимальное усвоение подаваемого лектором материала, после лекции и во время специально организуемых индивидуальных встреч он может задать лектору интересующие его вопросы.

Лекционные занятия составляют основу теоретического обучения и должны давать систематизированные основы знаний по дисциплине, раскрывать состояние и перспективы развития соответствующей области науки, концентрировать внимание обучающихся на наиболее сложных и узловых вопросах, стимулировать их активную познавательную деятельность и способствовать формированию творческого мышления.

Главная задача лекционного курса – сформировать у обучающихся системное представление об изучаемом предмете, обеспечить усвоение будущими специалистами основополагающего учебного материала, принципов и закономерностей развития соответствующей научно-практической области, а также методов применения полученных знаний, умений и навыков.

Основные функции лекций:

1. Познавательная-обучающая;
2. Развивающая;
3. Ориентирующе-направляющая;
4. Активизирующая;
5. Воспитательная;
6. Организующая;
7. Информационная.

Выполнение практических заданий служит важным связующим звеном между теоретическим освоением данной дисциплины и применением ее положений на практике. Они способствуют развитию самостоятельности обучающихся, более активному освоению учебного материала, являются важной предпосылкой формирования профессиональных качеств будущих специалистов.

Проведение практических занятий не сводится только к органическому дополнению лекционных курсов и самостоятельной работы обучающихся. Их вместе с тем следует рассматривать как важное средство проверки усвоения обучающимися тех или иных положений, даваемых на лекции, а также рекомендуемой для изучения литературы; как форма текущего контроля за отношением обучающихся к учебе, за уровнем их знаний, а следовательно, и как один из важных каналов для своевременного подтягивания отстающих обучающихся.

При подготовке бакалавра важны не только серьезная теоретическая подготовка, знание основ изучаемого предмета, но и умение ориентироваться в разнообразных практических ситуациях, ежедневно возникающих в его деятельности. Этому способствует форма обучения в виде практических занятий. Задачи практических занятий: закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, формирование у обучающихся умений и навыков работы с исходными данными, научной литературой и специальными документами. Практическому занятию должно предшествовать ознакомление с лекцией на соответствующую тему и

литературой, указанной в плане этих занятий.

Самостоятельная работа может быть успешной при определенных условиях, которые необходимо организовать. Ее правильная организация, включающая технологии отбора целей, содержания, конструирования заданий и организацию контроля, систематичность самостоятельных учебных занятий, целесообразное планирование рабочего времени позволяет привить студентам умения и навыки в овладении, изучении, усвоении и систематизации приобретаемых знаний в процессе обучения, привить навыки повышения профессионального уровня в течение всей трудовой деятельности.

Каждому студенту следует составлять еженедельный и семестровый планы работы, а также план на каждый рабочий день. С вечера всегда надо распределять работу на завтра. В конце каждого дня целесообразно подводить итог работы: тщательно проверить, все ли выполнено по намеченному плану, не было ли каких-либо отступлений, а если были, по какой причине это произошло. Нужно осуществлять самоконтроль, который является необходимым условием успешной учебы. Если что-то осталось невыполненным, необходимо изыскать время для завершения этой части работы, не уменьшая объема недельного плана.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения учебной дисциплины, рассмотрены через соответствующие знания, умения и владения. Для проверки уровня освоения дисциплины предлагаются вопросы к экзамену и тестовые материалы, где каждый вариант содержит задания, разработанные в рамках основных тем учебной дисциплины и включающие терминологические задания.

Фонд оценочных средств является составной частью учебно-методического обеспечения процедуры оценки качества освоения образовательной программы и обеспечивает повышение качества образовательного процесса и входит, как приложение, в состав рабочей программы дисциплины.

Основные методические указания для обучающихся по дисциплине указаны в разделе основная и дополнительная литература.