

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



Рабочая программа дисциплины (модуля),  
как компонент образовательной программы  
высшего образования - программы магистратуры  
по направлению подготовки  
38.04.02 Менеджмент,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Управление инфраструктурными объектами. Сервейинг**

Направление подготовки: 38.04.02 Менеджмент

Направленность (профиль): Управление проектами и программами в  
инфраструктурном комплексе

Форма обучения: Очно-заочная

Рабочая программа 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: 3068  
Подписал: заведующий кафедрой Ступникова Елена  
Анатольевна  
Дата: 23.04.2021

## 1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целью изучения дисциплины 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. Предметом изучения является недвижимое имущество как объект эксплуатации и управления.

Задачами дисциплины являются:

- изучение научных, теоретических и методических основ системы эксплуатации объектов недвижимости;
- ознакомиться с основными положениями законодательства о правовом регулировании сделок с недвижимостью;
- изучить основные термины и определения, используемые в сфере управления недвижимостью;
- изучить структуру государственных органов Российской Федерации, регулирующих операции с недвижимостью.

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

Перечень формируемых результатов освоения образовательной программы (компетенций) в результате обучения по дисциплине (модулю):

**ПК-1** - Способен управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и сетями;

**ПК-2** - Способен разрабатывать проекты мероприятий по эффективному управлению производственной деятельностью организации, в том числе с использованием современных информационных технологий .

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает, что по его результатам обучающийся будет:

### **Знать:**

- основы российского конституционного законодательства и государственного устройства, регулирующие статус и режимы недвижимости и операций с ней;
- гражданско-правовое определение недвижимой собственности;
- технологии строительства, монтажа, испытаний и сдачи в эксплуатацию объектов строительства;

- современные способы организации эксплуатации объектов недвижимости.

**Уметь:**

- определять место и роль государственных органов, саморегулирующихся и коммерческих организаций в сфере управления и эксплуатации недвижимости;
- правильно организовать профилактические осмотры и текущий ремонт;
- составлять техническую документацию по эксплуатации и ремонту оборудования и строительных конструкций.

**Владеть:**

- основами специального законодательства, регулирующего качественные характеристики недвижимости на протяжении ее жизненного цикла (стандарты);
- навыками планирования проекта развития и эксплуатации объекта;
- экономическими основами эксплуатации объектов недвижимости.

3. Объем дисциплины (модуля).

3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 5 з.е. (180 академических часа(ов)).

3.2. Объем дисциплины (модуля) в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении учебных занятий:

| Тип учебных занятий                                       | Количество часов |            |
|---|------------------|------------|
|   | Всего            | Семестр №4 |
| Контактная работа при проведении учебных занятий (всего): | 28               | 28         |
| В том числе:  |                  |            |
| Занятия лекционного типа                                  | 10               | 10         |
| Занятия семинарского типа                                 | 18               | 18         |

3.3. Объем дисциплины (модуля) в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации составляет 152 академических часа (ов).

3.4. При обучении по индивидуальному учебному плану, в том числе при ускоренном обучении, объем дисциплины (модуля) может быть реализован полностью в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации.

#### 4. Содержание дисциплины (модуля).

##### 4.1. Занятия лекционного типа.

| №<br>п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание  |
|----------|---|
| 1        | <p>Система эксплуатации недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Понятия и цели эксплуатации недвижимости.</p> <p>Объекты технической эксплуатации.</p> <p>Структура управления технической эксплуатацией.</p> <p>Критерии качества технической эксплуатации.</p> <p>Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.</p> |
| 2        | <p>Нормативные мероприятия и документация.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации.</p> <p>Технический паспорт объекта.</p> <p>Регламенты производственного процесса.</p> <p>Охрана труда и пожарная безопасность.</p>   |
| 3        | <p>Техническое обслуживание и ремонт.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Содержание и состав системы технической эксплуатации жилых зданий.</p> <p>Виды и работы технического обслуживания.</p> <p>Система ремонтов и стратегия их планирования.</p> <p>Содержание капитального ремонта.</p>                                  |
| 4        | <p>Система планово-предупредительного ремонта.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Сезонная эксплуатация объекта.</p> <p>Аварийное и диспетчерское обслуживание.</p> <p>Диспетчеризация и автоматизация объекта.</p>   |
| 5        | <p>Санитарное содержание объектов.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Уборка мест общего пользования.</p> <p>Организация сбора и вывоза мусора.</p>   |
| 6        | <p>Благоустройство объектов недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p> <p>Формирование систем благоустройства.</p> <p>Благоустройство территорий застройки на разных уровнях градостроительства.</p> <p>Планирование работ по комплексному благоустройству территорий застройки.</p>                                       |
| 7        | <p>Управление эксплуатацией недвижимости.</p> <p>Рассматриваемые вопросы:</p>   |

| № п/п | Тематика лекционных занятий / краткое содержание  |
|-------|---|
|       | <p>Планирование технической эксплуатации.<br/>           Организация материально-технического снабжения.<br/>           Взаимодействие со смежными организациями.<br/>           Организация работы персонала по эксплуатации.<br/>           Автоматизация процессов эксплуатации.<br/>           Страхование рисков при эксплуатации.</p> |
| 8     | <p><b>Фасилити менеджмент.</b><br/>           Рассматриваемые вопросы:<br/>           Основы фасилити менеджмента.</p>  |
| 9     | <p><b>Сервейинг.</b><br/>           Рассматриваемые вопросы:<br/>           Основные положения сервейинга.<br/>           Сервейинг – концепция системного подхода к управлению недвижимостью.</p>  |
| 10    | <p><b>Экономические основы управления объектами недвижимого имущества.</b><br/>           Рассматриваемые вопросы:<br/>           Методика расчета расходов по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту объекта недвижимого имущества.</p>   |

#### 4.2. Занятия семинарского типа.

##### Практические занятия

| № п/п | Тематика практических занятий/краткое содержание   |
|-------|--|
| 1     | <p><b>Понятие и виды недвижимости.</b><br/>           В результате работы на практическом занятии студент учится проводить классификацию объекта недвижимости и определять его основные параметр</p>   |
| 2     | <p><b>Формы управления недвижимостью.</b><br/>           В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык разработки схем управления объектом недвижимости.</p>  |
| 3     | <p><b>Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</b><br/>           В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность операций и формирование пакета документов для подачи на регистрацию.</p> |
| 4     | <p><b>Объекты технической эксплуатации.</b><br/>           В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования перечня работ по различным объектам недвижимости.</p>   |
| 5     | <p><b>Планирование работ по технической эксплуатации.</b><br/>           В результате работы на практическом занятии студент учится формировать планы и рассчитывать основные показатели работ.</p>  |
| 6     | <p><b>Основные виды экспертиз и их проведение.</b><br/>           В результате работы на практическом занятии студент учится проводить все основные виды экспертиз по объекту недвижимого имущества.</p>   |
| 7     | <p><b>Основные технико-экономические показатели эксплуатации объектов недвижимости.</b><br/>           В результате работы на практическом занятии студент учится проводить расчеты затрат на эксплуатацию и содержание недвижимого имущества.</p>                           |

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

| № п/п | Вид самостоятельной работы             |
|-------|--|
| 1     | Подготовка к защите курсового проекта  |
| 2     | Подготовка к практическим занятиям     |
| 3     | Работа с лекционным материалом         |
| 4     | Работа с литературой                   |
| 5     | Выполнение курсовой работы.            |
| 6     | Подготовка к промежуточной аттестации. |

#### 4.4. Примерный перечень тем курсовых работ

Курсовой проект выполняется по вариантам и состоит из проведения основных экспертиз по объекту недвижимости и определению направления развития данного объекта. Кроме того, разрабатывается примерный план затрат на техническую эксплуатацию объекта.

Примерный перечень тем курсовых работ:

1. Системный подход к управлению объектами недвижимости: сервейинг.
2. Стратегия и программы управления объектами недвижимости: разработка и реализация.
3. Подбор подрядных и ресурсоснабжающих организаций: заключение договоров и контроль выполнения.
4. Эффективное владение и распоряжение объектами недвижимости для получения прибыли.
5. Коммерческое использование зданий и сооружений: принципы и подходы.
6. Минимизация затрат на содержание объектов недвижимости: стратегии и методы.
7. Управление развитием городской среды на основе учёта медико-экологических факторов.
8. Градообслуживающая сфера города: система управления и эффективность.
9. BIM-технологии в проектировании и управлении строительными объектами.
10. Комплексный факторный анализ при перепрофилировании промышленных территорий.

Содержание курсового проекта:

- 1.Оглавление.
- 2.Общая часть (задание и исходные данные).

3. Проведение экспертизы местоположения объекта.
4. Проведение правовой экспертизы объекта
5. Проведение технической экспертизы объекта
6. Проведение экономической и управленческой экспертиз.
7. Формирование годового бюджета затрат на техническую эксплуатацию объекта недвижимости.
8. Заключение.
9. Перечень используемой литературы.

5. Перечень изданий, которые рекомендуется использовать при освоении дисциплины (модуля).

| № п/п | Библиографическое описание  | Место доступа   |
|-------|---|---|
| 1     | Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4.         | URL:<br><a href="https://urait.ru/bcode/492939">https://urait.ru/bcode/492939</a><br>Текст электронный. (дата обращения: 04.03.2023). |
| 2     | Гровер, Р. .. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для вузов / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 347 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08197-8. | URL:<br><a href="https://urait.ru/bcode/470083">https://urait.ru/bcode/470083</a><br>Текст электронный. (дата обращения: 04.03.2023). |

6. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, которые могут использоваться при освоении дисциплины (модуля).

Научно-техническая библиотека РУТ (МИИТ): <http://library.miiit.ru>

Образовательная платформа «Юрайт» (<https://urait.ru/>).

Общие информационные, справочные и поисковые системы «Консультант Плюс» <https://www.consultant.ru/>, «Гарант» <https://www.garant.ru/>.

7. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, необходимого для освоения дисциплины (модуля).

Офисный пакет приложений Microsoft Office.

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

Для проведения аудиторных занятий необходима аудитория с мультимедиа аппаратурой.

9. Форма промежуточной аттестации:

Курсовая работа в 4 семестре.

Экзамен в 4 семестре.

10. Оценочные материалы.

Оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации, разрабатываются в соответствии с локальным нормативным актом РУТ (МИИТ).



Авторы:

доцент, доцент, к.н. кафедры  
«Экономика транспортной  
инфраструктуры и управление  
строительным бизнесом»

М.М. Герасимов

Согласовано:

Заведующий кафедрой ЭТИиУСБ  
Председатель учебно-методической  
комиссии

Е.А. Ступникова

М.В. Ишханян