

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: 05.06.2024

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 4 з.е. (144 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):	40	40
В том числе:		
Занятия лекционного типа	20	20
Занятия семинарского типа	20	20

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 104 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.

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

4.2. Занятия семинарского типа.

Практические занятия

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

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 курсового проекта.
6	Подготовка к промежуточной аттестации.
7	Подготовка к текущему контролю.

4.4. Примерный перечень тем курсовых проектов

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: https://urait.ru/bcode/492939 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: https://urait.ru/bcode/470083 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.miit.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:

Курсовой проект 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