

**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 бакалавриата  
по направлению подготовки  
43.03.01 Сервис,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости на транспорте.**  
**Сервейинг**

Направление подготовки: 43.03.01 Сервис

Направленность (профиль): Сервис и управление недвижимостью в  
транспортном комплексе

Форма обучения: Очная

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: 20.05.2022

## 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.

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-4** - Способен разрабатывать и обосновывать проекты управленческих решений по основным функциональным областям деятельности организации.

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 3 з.е. (108 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	Сем. №7
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	64	64
В том числе:		
Занятия лекционного типа	32	32
Занятия семинарского типа	32	32

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 44 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	Система эксплуатации недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Понятия и цели эксплуатации недвижимости. Объекты технической эксплуатации.
2	Структура управления технической эксплуатацией. Рассматриваемые вопросы: Критерии качества технической эксплуатации. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.
3	Нормативные мероприятия и документация. Рассматриваемые вопросы: Понятие эксплуатации объектов недвижимого имущества Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации. Система планово-предупредительных мероприятий по эксплуатации недвижимого имущества.
4	Нормативные мероприятия и документация. Рассматриваемые вопросы: Технический паспорт объекта. Регламенты производственного процесса. Охрана труда и пожарная безопасность.
5	Техническое обслуживание и ремонт. Рассматриваемые вопросы: Содержание и состав системы технической эксплуатации жилых зданий. Виды и работы технического обслуживания.
6	Техническое обслуживание и ремонт. Рассматриваемые вопросы: Система ремонтов и стратегия их планирования. Содержание капитального ремонта.
7	Система планово-предупредительного ремонта. Рассматриваемые вопросы: Сезонная эксплуатация объекта. Аварийное обслуживание.
8	Система планово-предупредительного ремонта. Рассматриваемые вопросы: Диспетчеризация объектом недвижимости Автоматизация в системе планово-предупредительных ремонтов.
9	Санитарное содержание объектов. Рассматриваемые вопросы: Уборка мест общего пользования.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Дезинсекция и детеризация Организация сбора и вывоза мусора.
10	Благоустройство объектов недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Формирование систем благоустройства. Благоустройство территорий застройки на разных уровнях градостроительства. Планирование работ по комплексному благоустройству территорий застройки.
11	Управление эксплуатацией недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Планирование технической эксплуатации. Организация материально-технического снабжения.
12	Управление эксплуатацией недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Взаимодействие со смежными организациями. Организация работы персонала по эксплуатации.
13	Управление эксплуатацией недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Автоматизация процессов эксплуатации. Страхование рисков при эксплуатации
14	Фасилити менеджмент. Рассматриваемые вопросы: Основы фасилити менеджмента. Планирование фасилити менеджмента Проведение и контроль мероприятий
15	Сервейинг. Рассматриваемые вопросы: Основные положения сервейинга. Сервейинг – концепция системного подхода к управлению недвижимостью.
16	Экономические основы управления объектами недвижимого имущества. Рассматриваемые вопросы: Методика расчета расходов по техническому обслуживанию Мероприятия по содержанию недвижимого имущества Планирование и реализацию по видам ремонта объектов 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 параметры
2	Формы управления недвижимостью. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык разработки схем управления объектом недвижимости
3	Формы управления недвижимостью. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык разработки организационных структур по видам управления объектом недвижимости

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
4	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.
5	Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык сбора и оформления необходимого пакета документов.
6	Объекты технической эксплуатации. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования перечня работ по различным объектам недвижимости .
7	Планирование работ по технической эксплуатации. В результате работы на практическом занятии студент учится формировать планы и рассчитать основные показатели работ.
8	Планирование работ по содержанию объекта. В результате работы на практическом занятии студент учится формировать планы и рассчитать основные показатели работ по содержанию объекта.
9	Основные виды экспертиз и их проведение. В результате работы на практическом занятии студент знакомится с основными видами экспертиз объекта недвижимого имущества
10	Проведение экспертизы местоположения объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить экспертизу местоположения объекта недвижимого имущества
11	Проведение правовой экспертизы. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить правовую экспертизу.
12	Проведение экспертизы ННЭИ объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить экспертизу наилучшего экономического использования объекта.
13	Проведение технической экспертизы объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить техническую экспертизу объекта.
14	Проведение экономической экспертизы объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить экономическую экспертизу объекта.
15	Проведение управленческой экспертизы объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить управленческую экспертизу объекта.
16	Сервейинг – системный подход к управлению объектом недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент знакомится с системным подходом управления объектом недвижимости.

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к практическим занятиям.
2	Выполнение практических заданий.
3	Работа с лекционным материалом
4	Работа с литературой

5	Подготовка к промежуточной аттестации.
6	Подготовка к текущему контролю.

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 Юрайт — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4 , 2020	ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/454123">https://urait.ru/bcode/454123</a> (дата обращения: 22.03.2022). Текст: электронный.
2	Управление недвижимостью: учебник для среднего профессионального образования Р. Гровер, М. М. Соловьев Юрайт— 347 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-10459-2 , 2020	ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/455658">https://urait.ru/bcode/455658</a> (дата обращения: 22.03.2022). Текст: электронный.
3	Управление и эксплуатация недвижимости. Сервейинг: Конспект лекций для магистров направлений «Государственное и муниципальное управление Герасимов М.М. М.: МГУПС (МИИТ) , 2016	НТБ (МИИТ): <a href="http://library.miit.ru">http://library.miit.ru</a>

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>

Электронная библиотека Института экономики и финансов <http://ml.miit-ief.ru>

Федеральная служба государственной статистики: <https://www.gks.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:

Экзамен в 7 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