

**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  
38.03.04 Государственное и муниципальное  
управление,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости. Сервейинг**

Направление подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное  
управление

Направленность (профиль): Управление государственной и  
муниципальной собственностью

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: 18.05.2022

## 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-2** - Способен производить учет и принятие решений по управлению объектами государственной и муниципальной собственности.

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. №8
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	48	48
В том числе:		
Занятия лекционного типа	24	24
Занятия семинарского типа	24	24

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 60 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. Система ремонтов и стратегия их планирования. Содержание капитального ремонта.
6	Система планово-предупредительного ремонта. Рассматриваемые вопросы: Сезонная эксплуатация объекта. Аварийное и диспетчерское обслуживание. Диспетчеризация и автоматизация объекта.
7	Санитарное содержание объектов. Рассматриваемые вопросы: Уборка мест общего пользования. Дезинсекция и детеризация Организация сбора и вывоза мусора.
8	Благоустройство объектов недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Формирование систем благоустройства.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Благоустройство территорий застройки на разных уровнях градостроительства. Планирование работ по комплексному благоустройству территорий застройки.
9	Управление эксплуатацией недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Планирование технической эксплуатации. Организация материально-технического снабжения. Взаимодействие со смежными организациями. Организация работы персонала по эксплуатации. Автоматизация процессов эксплуатации. Страхование рисков при эксплуатации.
10	Фасилити менеджмент. Рассматриваемые вопросы: Основы фасилити менеджмента. Планирование фасилити менеджмента Проведение и контроль мероприятий
11	Сервейинг. Рассматриваемые вопросы: Основные положения сервейинга. Сервейинг – концепция системного подхода к управлению недвижимостью.
12	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
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.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
7	Планирование работ по технической эксплуатации. В результате работы на практическом занятии студент учится формировать планы и рассчитать основные показатели работ.
8	Основные виды экспертиз и их проведение. В результате работы на практическом занятии студент знакомится с основными видами экспертиз объекта недвижимого имущества
9	Проведение экспертизы местоположения объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить экспертизу местоположения объекта недвижимого имущества
10	Проведение правовой экспертизы. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить правовую экспертизу.
11	Проведение экспертизы ННЭИ объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить экспертизу наилучшего экономического использования объекта.
12	Проведение технической экспертизы объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить техническую экспертизу объекта.
13	Проведение экономической экспертизы объекта недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить экономическую экспертизу объекта.
14	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 А.Н. Асаул, Г.М. Загидуллина, П.Б. Люлин, Р.М. Сиразетдинов Учебник Юрайт , 2020	<a href="https://urait.ru/bcode/454123">https://urait.ru/bcode/454123</a>
2	Управление недвижимостью Р. Гровер, М. М. Соловьев Учебник Юрайт , 2020	<a href="https://urait.ru/bcode/455658">https://urait.ru/bcode/455658</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.miiit.ru>

Электронная библиотека Института экономики и финансов <http://ml.miiit-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:

Зачет в 8 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