

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: 30.04.2025

## 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 теоретические подходы и методологию сервейинга – системного подхода к управлению 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;

- основные подходы и методологию системного подхода к управлению недвижимостью – сервейинг.

**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;
- навыками системного и стратегического подходов к управлению недвижимостью;
- экономическими основами расчета стоимости 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 №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 80 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: Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации. Технический паспорт объекта.
4	Нормативные мероприятия и документация. Рассматриваемые вопросы: 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 и диспетчерское обслуживание. Диспетчеризация и автоматизация объекта.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
8	Санитарное содержание объектов. Рассматриваемые вопросы: Уборка мест общего пользования. Организация сбора и вывоза мусора.
9	Благоустройство объектов недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Формирование систем благоустройства. Благоустройство территорий застройки на разных уровнях градостроительства. Планирование работ по комплексному благоустройству территорий застройки.
10	Управление эксплуатацией недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Планирование технической эксплуатации. Организация материально-технического снабжения. Взаимодействие со смежными организациями.
11	Управление эксплуатацией недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Организация работы персонала по эксплуатации. Автоматизация процессов эксплуатации. Страхование рисков при эксплуатации.
12	Экономические основы управления объектами недвижимого имущества. Рассматриваемые вопросы: Методика расчета расходов по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту объекта недвижимого имущества.
13	Фасилити менеджмент. Рассматриваемые вопросы: Основные виды управления. Фасилити менеджмент – основные понятия и принципы.
14	Сервейинг. Основные понятия и определения. Рассматриваемые вопросы: Определение сервейнга. Основные понятия.
15	Системный подход к управлению объектами недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Методология сервейнга. Основные виды экспертиз. Планирование управления объектами недвижимости.
16	Стратегическое управление недвижимостью. Рассматриваемые вопросы: Принципы и методы стратегического планирования.

#### 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

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
2	<b>Формы управления недвижимостью.</b> В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык разработки схем управления объектом недвижимости
3	<b>Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</b> В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность операций и формирование пакета документов для подачи на регистрацию.
4	<b>Объекты технической эксплуатации.</b> В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования перечня работ по различным объектам недвижимости.
5	<b>Планирование работ по технической эксплуатации.</b> В результате работы на практическом занятии студент учится формировать планы и рассчитывать основные показатели работ.
6	<b>Основные виды экспертиз и их проведение.</b> В результате работы на практическом занятии студент учится проводить все основные виды экспертиз по объекту недвижимого имущества
7	<b>Основные технико-экономические показатели эксплуатации объектов недвижимости.</b> В результате работы на практическом занятии студент учится проводить расчеты затрат на эксплуатацию и содержание недвижимого имущества.
8	<b>Нормативные мероприятия и документация.</b> В результате работы на практическом занятии студент учится правильно читать паспорт проекта
9	<b>Техническое обслуживание и ремонт.</b> В результате работы на практическом занятии студент изучает виды и работы технического обслуживания
10	<b>Система планово-предупредительного ремонта.</b> В результате практической работы студент изучает аварийное и диспетческое обслуживание
11	<b>Благоустройство объектов недвижимости.</b> В результате практической работы студент изучает планирование работ по комплексному благоустройству территорий застройки
12	<b>Управление эксплуатацией недвижимости.</b> В результате практической работы студент изучает организацию материально-технического снабжения.
13	<b>Сервейинг. Основные понятия и определения.</b> В результате практической работы студент изучает основы Сервейинга.
14	<b>Системный подход к управлению объектами недвижимости.</b> В результате практической работы студент изучает методологию сервейинга.
15	<b>Системный подход к управлению объектами недвижимости.</b> В результате практической работы студент изучает основные виды экспертиз
16	<b>Стратегическое управление недвижимостью</b> В результате работы на практическом занятии студент изучает принципы и методы стратегического планирования

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к практическим занятиям.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
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. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. 2024	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/539673">https://urait.ru/bcode/539673</a> (дата обращения: 04.06.2024).
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. 2024	Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <a href="https://urait.ru/bcode/537206">https://urait.ru/bcode/537206</a> (дата обращения: 04.06.2024).

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>

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

Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.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 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

Е.А. Ступникова

Председатель учебно-методической  
комиссии

М.В. Ишханян