Автономная некоммерческая профессиональная образовательная организация

«УРАЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»

**рабочая программа**

**профессионального модуля**

**УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-**

**ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ**

Укрупненная группа 21.00.00Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

базовая подготовка

**2014**

Рабочая программа профессионального модуля разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности**21.02.05 Земельно-имущественные отношения,** в соответствии с примерной программой профессионального модуля, рекомендованной Экспертным советом Федерального государственного учреждения «Инновационный образовательный центр «Новый город». Заключение экспертного совета № 9 от 29.08.2011г.

|  |  |
| --- | --- |
| Одобрена цикловой комиссией  геодезии и землеустройства  Председатель комиссии  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П. Куликова  Протокол № 1  от «25» августа 2014г. | *УТВЕРЖДАЮ*  Директор техникума  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И. Овсянников  «28» августа 2014 г. |

Организация-разработчик: АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Разработчик: **Куликова В.П.**, преподаватель спецдисциплин АН ПОО «Уральский промышленно-экономический техникум»

Рецензенты: М.В. Рожкова, к.э.н., проректор по учебной работе НОЧУ ВПО «Уральский институт фондового рынка»

В.Н. Игонин, председатель комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Сухой Лог

Техническая экспертиза рабочей программы профессионального модуля *«Управление земельно-имущественным комплексом»*

пройдена.

Эксперт:

Методист

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.Ю. Иванова

# **СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ** | стр.  4 |
| **2. результаты освоения ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ** | 6 |
| **3. СТРУКТУРА и содержание профессионального модуля** | 7 |
| **4 условия реализации ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ** | 34 |
| **5. Контроль и оценка результатов освоения профессионального модуля (вида профессиональной деятельности)** | 36 |

# **1. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

**Управление земельно-имущественным комплексом**

**1.1. Область применения рабочей программы**

Рабочая программа профессионального модуля – является частью примерной основной профессиональной образовательной программы в соответствии с ФГОС по специальности (специальностям) СПО **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД): **Управление земельно-имущественным комплексом** и соответствующих профессиональных компетенций (ПК):

1. Составлять земельный баланс района.

2. Подготавливать документацию, необходимую для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий.

3. Готовить предложения по определению экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества.

4. Участвовать в проектировании и анализе социально-экономического развития территории.

5. Осуществлять мониторинг земель территории.

Рабочая программа профессионального модуля может быть использована для дополнительного профессионального образования, повышении квалификации по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Уровень образования – основное общее образование, среднее (полное) общее образование.

**1.2. Цели и задачи профессионального модуля – требования к результатам освоения профессионального модуля**

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения профессионального модуля должен:

**иметь практический опыт:**

-составления земельного баланса по району (муниципальному образованию);

-составления документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий.

**уметь:**

-осуществлять сбор информации, вводить её в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности;

-использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности;

-выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений;

-осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территории;

**знать:**

-основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории;

-основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель;

-методы, приёмы и порядок ведения мониторинга земель территорий;

-механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории;

-обеспечения охраны земель на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении;

-основы инженерного обустройства и оборудования территории.

**1.3. Рекомендуемое количество часов на освоение рабочей программы профессионального модуля:**

всего – 417 часов, в том числе:

-максимальной учебной нагрузки обучающегося – 327 часов, включая:

-обязательной аудиторной учебной нагрузки обучающегося – 218 часов;

-самостоятельной работы обучающегося – 109 часов;

- производственной практики – 90 часов.

**2. результаты освоения ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ**

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности **Управление земельно-имущественным комплексом**, в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Наименование результата обучения** |
| ПК 1.1. | Составлять земельный баланс района |
| ПК 1.2. | Подготавливать документацию, необходимую для принятия управленческих решений  по эксплуатации и развитию территорий |
| ПК 1.3. | Готовить предложения по определению экономической эффективности использования  имеющегося недвижимого имущества |
| ПК 1.4. | Участвовать в проектировании и анализе социально-экономического развития территории |
| ПК 1.5. | Осуществлять мониторинг земель территории |
| ОК 1 | Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять  к ней устойчивый интерес |
| ОК 2 | Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы,  использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах  профессиональной и социальной деятельности |
| ОК 3 | Организовывать свою профессиональную деятельность, определять методы и способы  решения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество |
| ОК 4 | Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях |
| ОК 5 | Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и  решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития |
| ОК 6 | Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться  с коллегами, руководством, потребителями |
| ОК 7 | Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься  самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации |
| ОК 8 | Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности |
| ОК 9 | Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям,  толерантно воспринимать социальные и культурные традиции |
| ОК 10 | Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию  мероприятий по обеспечению безопасности труда |
|  |  |

# **3. СТРУКТУРА и содержание профессионального модуля**

**3.1. Тематический план профессионального модуля**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Коды профессиональных компетенций** | **Наименования разделов профессионального модуля** | **Всего часов**  ***(макс. учебная нагрузка и практики****)* | **Объем времени, отведенный на освоение междисциплинарного курса (курсов)** | | | | | **Практика** | |
| **Обязательная аудиторная учебная нагрузка обучающегося** | | | **Самостоятельная работа обучающегося** | | **Учебная,**  часов | **Производственная (по профилю специальности),**  часов  ***(если предусмотрена рассредоточенная практика****)* |
| **Всего,**  Часов | **в т.ч. лабораторные работы и практические занятия,**  часов | **в т.ч., курсовая работа (проект),**  часов | **Всего,**  часов | **в т.ч., курсовая работа (проект),**  часов |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| ПК 1, ПК 2,  ПК 3, ПК 4,  ПК 5 | **Раздел 1. Основные понятия, задачи и принципы управления** | **66** | 44 | 22 |  | 22 |  |  |  |
| ПК 2, ПК 3 | **Раздел 2. Управление имуществом территорий** | **156** | 111 | 46 | 45 |  |  |
| ПК 1, ПК 2,  ПК 3, ПК 4,  ПК 5 | **Раздел 3. Организация**  **контроля использования**  **земель и другой**  **недвижимости**  **территорий** | **46** | 26 | 14 |  | 20 |  |  |  |
| ПК 4 | **Раздел 4. Основы инженерного обустройства и оборудования территорий** | **59** | 37 | 28 |  | 22 |  |  |  |
|  | **Производственная практика (по профилю специальности)**, часов*)* |  |  | | | | | | *90* |
|  | **Всего:** | **327** | **218** | **80** |  | **109** |  |  | **90** |

# **3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю**

**ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование разделов профессионального модуля (ПМ), междисциплинарных курсов (МДК) и тем** | **Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работ (проект)** | **Объем часов** | **Уровень освоения** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **МДК 01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом** |  | 218 |  |
| **Раздел ПМ 1. Основные понятия, задачи и принципы управления** |  | 66 |  |
| **Введение** | **Содержание:**  Понятие и содержание дисциплины, ее методы, принципы, задачи, связь с теорией и практикой рыночной экономики, а также с другими дисциплинами. Значение дисциплины для подготовки специалистов в условиях многообразия и равноправия различных форм собственности. | 1 | 1 |
| **Тема 1.1. Государственная власть** | **Содержание**   1. Государство: понятие, формы правления.   Признаки государства и его функции.   1. Государственная власть: понятие и признаки.   Структура федеральных и региональных органов власти.  Система государственной власти в Российской Федерации  Структура и функции органов законодательной, исполнительной и судебной власти. | 4 | 1 |
|  | **Практические занятия**  1. Государство: понятие, формы правления, признаки и функции.  2. Государственная власть: понятие и признаки.  3. Структура федеральных и региональных органов власти.  4. Система государственной власти в Российской Федерации  5. Структура и функции органов законодательной, исполнительной и судебной власти. | 3 |  |
| **Тема 1.2. Государственное управление** | **Содержание**   1. Государственное управление: понятие, виды, цели и функции.   Правовое регулирование государственного управления: предмет и метод, формы и структура.   1. Государство как субъект управления общественными процессами.   Совершенствование государственного управления. | 4 | 1 |
| **Практические занятия**  1. Государственное управление: понятие, виды и функции.  2. Правовое регулирование государственного управления: предмет и метод, формы и структура.  3. Государство как субъект управления общественными процессами. | 3 |  |
| **Тема 1.3. Территориальное управление** | **Содержание**   1. Основные признаки государственного управления.   Инвестиционная политика: методы и способы привлечения инвестиций.   1. Информационные, организационные и технологические функции территориального управления. Механизм территориального управления. | 4 | 2 |
| **Практические занятия**  1. Модели территориального управления.  2. Инвестиционная политика: методы и способы привлечения инвестиций.  3. Информационные, организационные и технологические функции территориального управления.  4. Механизм территориального управления. | 3 |  |
| **Тема 1.4. Развитие региона** | **Содержание**   1. Административно-территориальное устройство Российской Федерации. Экономическое районирование. Государственное регулирование развития регионов. Социально-экономический анализ развития регионов. 2. Региональная политика Рынок труда. Методы регионального прогнозирования развития территорий. Механизм взаимодействия центра и регионов. Бюджетное регулирование. | 4 | 2 |
| **Практические занятия**  1. Административно-территориальное устройство Российской Федерации.  2. Государственное регулирование развития регионов. Региональная политика.  3. Методы регионального прогнозирования развития территорий.  4. Механизм взаимодействия центра и регионов. Бюджетное регулирование. | 3 |  |
| **Тема 1.5. Муниципальное управление** | **Содержание**   1. Органы местного самоуправления. Муниципальная собственность. 2. Кризис в муниципальных образованиях (технологическая деградация, разрушение трудового потенциала, социальные потери). Роль местного самоуправления в государственной системе управления. | 4 | 2 |
| **Практические занятия**  1. Органы местного самоуправления: понятие и структура.  2. Муниципальная собственность.  3. Кризис в муниципальных образованиях (технологическая деградация, разрушение трудового потенциала, социальные потери).  4. Роль местного самоуправления в государственной системе управления.  Решение задач. | 4 |  |
| **Тема 1.6. Управление имуществом** | **Содержание**   1. Управление государственной собственностью. Управление федеральной собственностью. Управление собственностью субъектов Федерации. Управление муниципальной собственностью. 2. Управление имуществом в акционерном обществе. Управлению частной собственностью. | 4 | 2 |
| **Практические занятия**  1. Управление государственной и федеральной собственностью.  2. Управление собственностью субъектов Российской Федерации.  3. Управление муниципальной собственностью.  4.Управление имуществом юридических лиц.  5. Управлению частной собственностью.  Решение задач. | 3 |  |
| Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ1  Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно-правовых актов.  Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите  Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы:   1. Основные научные школы, изучающие систему государственного управления. 2. Развитие представлений о формах государственного устройства. (Платон, Аристотель, Гоббс, Кант, Гегель, Маркс, Ленин, Вебер и др.) 3. Конституционные принципы федеративного устройства РФ. 4. Государственная целостность РФ. 5. Единство системы государственной власти. 6. Равноправие и самоопределение народов РФ. 7. Система изучения территориальной организации хозяйства. 8. Регион как объект государственного управления. 9. Основные принципы государственной политики регионального развития. 10. Исторические корни местного самоуправления. 11. Проблемы проведения приватизации в РФ. 12. Основные направления приватизации государственного имущества регионов. | | 22 |  |
| **Раздел ПМ 2. Управление земельно-имущественным комплексом** |  | 156 |  |
| Тема 2.1 Основы управления недвижимостью | **Содержание**   1. **Основы управления недвижимостью**   Понятие недвижимости и собственности. Виды собственности. Разграничение видов собственности.  Структура управления имуществом. Модели управления имуществом. Понятие и характеристика объектов недвижимости как товара. Виды недвижимости как часть национального богатства. Сфера строительства и недвижимости как единый комплекс. Цели управления недвижимостью. Модель деятельности по управлению недвижимостью. Стороны, занятые в сфере недвижимости. Понятие аутсорсинга. Управляющие компании в сфере недвижимости. Внутреннее и внешнее управление недвижимостью. Смешанная форма управления. Классификация управляющих компаний. Структура работ и услуг, выполняемых управляющей компанией.   1. **Организация работы по управлению недвижимостью**   Системный подход в управлении недвижимым имуществом и принципиальная схема управления недвижимостью. Принципы управления объектами недвижимости. Концепция управления объектами недвижимого имущества: анализ рынка недвижимости, анализ местоположения и функционального назначения объекта недвижимости; экспертиза технического состояния объекта недвижимости; экспертиза финансово-экономического состояния объекта недвижимости; правовая экспертиза состояния объекта недвижимости; управленческая экспертиза объекта недвижимости. Организация управления жилым домом. Переход на частное самоуправление и развитие конкуренции. Проблемы приватизации городской инфраструктуры. Доходные дома как новый сегмент рынка недвижимости. Концепция развития арендного жилого фонда. Правовое и экономическое обоснование развития доходных жилых домов в России. Экономическая целесообразность развития доходной жилой недвижимости. Проектирование доходных жилых домов. Определение источника финансирования. Маркетинг развития доходных домов. Эксплуатация и управления доходными домами. Участники и основные этапы проекта развития арендного жилого фонда. Модель инвестиционного обеспечения развития доходной жилой недвижимости. | 10 | 2 |
| **Практические занятия**  1. Недвижимость: понятие и виды.  2. Собственность: понятие и виды.  3. Структура управления имуществом.  4. Модели управления имуществом. | 3 |
| **Тема 2.2Facility management (управление службами жизнеобеспечения здания)** | **Содержание**   1. **Теоретические основы фасилити менеджмента**   Фасилити менеджмент в системе управленческих наук на рынке недвижимости. Задачи специалиста по управлению службами обеспечения организации. Понятия фасилити менеджмента и фасилити менеджера. Их отличия от специалистов родственных специальностей. Функции фасилити менеджера.  Взаимодействие фасилити менеджмента и девелопмента на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости. Стадия проектирования, строительства, ввод в эксплуатацию, использование объекта.   1. **Формирование службы фасилити менеджмента**   Анализ деятельности служб обеспечения в организациях. Задачи и содержание хозяйственной деятельности организации. Планирование хозяйственной деятельности. Направления деятельности служб системы обеспечения организации: охрана, ремонт, кейтеринг, организация внутреннего пространства, и др. Функции управляющего недвижимым комплексом.  Интегрированная служба управления инфраструктурой организации. Преимущества интеграции различных сервисных служб. Комплексное управление инфраструктурой объекта недвижимости. Деятельность фасилити менеджера, связанная с материальными объектами, с человеческим ресурсом, и по снижению эксплуатационных расходов организации.   1. **Совершенствование деятельности фасилити служб и компаний**   Основные процессы фасилити-компании и службы управления инфраструктуры организации. Обследование собственности. Прием в эксплуатацию. Формирование стратегии управления объектом недвижимости. Выбор наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости. Маркетинг, Выбор арендаторов. Оформление договорных отношений. Эксплуатация. Инженерно-техническое обслуживание. Клининг. | 6 | 2 |
| **Практическое занятие**  Формирование стратегии управления объектом недвижимости.  Моделирование бизнес-процессов в фасилити-компании. | 4 |  |
| **Тема 2.3. Концепция управления объектами коммерческой недвижимости** | **Содержание**   1. **Классификация коммерческой недвижимости**   Основные понятия. Общая классификация объектов недвижимости. Классификация офисной недвижимости. Классификация торговой недвижимости. Классификация складской недвижимости. Многофункциональные комплексы (торгово-офисные центры, офисно-жилые комплексы, гостинично-офисные комплексы и др.)  Управляющие компании. Классификация управления недвижимостью и управляющих компаний. Основные понятия и принципы классификации. Внутреннее и внешнее управление. "Внутреннее" управление (internalmanagement). "Внешнее" управление (third-partyfeemanagement). Смешанные формы. Виды функций по управлению недвижимостью. Рыночная специализация управляющих компаний. Региональный охват и страновая принадлежность. Специализированные и многопрофильные управляющие компании. Логика деятельности управляющей компании. Управляющий объектом недвижимости. Арендная политика.  Технологии управления. Прием объекта в эксплуатацию. Служба администрирования. Техническая эксплуатация. Программа технической эксплуатации. Документация по эксплуатации. Клининговые услуги. Организация ремонта. Реконструкция. Дополнительные услуги. Организация парковки и автостоянки. Организация подъездных путей. Организация питания. Обеспечение арендаторов питьевой водой. Вендинг. Пакеты услуг. Оценка эксплуатации на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости   1. **Организация работы по управлению коммерческой недвижимостью**   Ценообразование. Общие методы определения рыночной ставки арендной платы для объекта недвижимости. Подходы к оценке рыночной арендной ставки. Оценка ставки арендной платы методом сравнительного анализа сделок. Оценка рыночной ставки арендной платы методом "компенсации затрат. Определение арендной ставки для бизнес-центра. Определение арендной ставки для торгового комплекса.  Страхование объектов недвижимости. Страхование от огня и сопутствующих рисков. Риск-менеджмент и страхование. Объекты страхования: офисные помещения, производственные помещения, склады. Страхуемые риски (опасности). Дополнительное страховое покрытие. Технология заключения договора страхования.  Концепция управления объектами коммерческой недвижимости. Маркетинговые исследования и обзор рынка недвижимости. Особенности определения площади здания. Формирование ставок аренды. Выбор арендаторов и оформление арендных отношений. Рекламная компания. | 4 | 2 |
|  | **Практические занятия**   1. Технологии управления объектами коммерческой недвижимости 2. Внутреннее и внешнее управление 3. Оценка эксплуатации на различных стадиях жизненного цикла объекта недвижимости. | 6 |  |
| **Тема 2.4 Экономика недвижимости** | **Содержание**   1. **Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация**   Знать предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Гражданский кодекс РФ как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков. Классификация объектов недвижимости: необходимость, признаки классификации, классификационные характеристики.   1. **Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка**   Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка, на котором продаются-покупаются объекты недвижимости. Роль экономических реформ, в том числе приватизации, в становлении и развитии рынка недвижимости РФ. Формирование экономико-правовых и финансовых условий развития рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Характеристика рынка недвижимости в РФ и основные тенденции формирования первичного и вторичного рынка. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости. Инвестиции в недвижимости. Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция, факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка.  **3. Стоимость и цена недвижимости**  Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон.   1. **Основные операции на рынке недвижимости**   Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи объектов недвижимости. Реализация объектов недвижимости через приватизацию предприятий. Особенности продажи объектов незавершенного строительства. Организация продажи имущественных комплексов через торги, аукционы, акционирование. Договор на продажу объекта недвижимости и его содержание. Оформление передачи имущественных прав на объекты недвижимости. Условия и формы вступления в имущественные права. Регистрация сделок с объектами недвижимости и прав на нее.  **5. Характеристика субъектов рыночных операции с недвижимостью**  Понятие субъектов рыночных операций с недвижимостью. Экономико-правовые условия выступления на рынке недвижимости юридических и физических лиц как покупателя или продавца недвижимости. Профессиональные организации на рынке недвижимости, их характеристика. Посредническая деятельность на рынке недвижимости. Риэлторы и их функционально-правовые обязанности и место в сделках с недвижимостью. Управляющие компании: их характеристика, формы взаимодействия с собственником по операциям с недвижимостью.   1. **Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимость**   Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости, их влияние на формирование конъюнктуры рынка. Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями, основанными с использованием | 16 | 2 |
|  | государственной собственности. Передача в аренду недвижимости, находящейся в государственной собственности. Другие формы передачи прав на использование государственного имущества. Экономические и договорные отношения собственника и управляющего государственной собственностью на недвижимость. Бюро технической инвентаризации: основные функции в операциях с недвижимостью. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль при оформлении права на объект недвижимости, земельный участок.   1. **Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью**   Система показателен характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью. Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Показатели по аренде, их характеристика.   1. **Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью**   Формирование доходов от различных видов операций с недвижимостью. Сравнительная оценка доходности различных операций. Расходы (потери) от операций с недвижимостью, их характеристика. Влияние инфляционных процессов на формирование доходов и прибыли от операций с недвижимостью. Капиталоемкость и коэффициент капитализации, понятие и порядок расчета.   1. **Методы определения эффективности** **недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования**   Коммерческая недвижимость как объект управления, оценка эффективности затрат на создание недвижимости. Базисные и расчетные цены и методы их расчета. Метод прямой капитализации, метод связанных инвестиций, метод модифицированной внутренней ставки: порядок расчета и применения при определении эффективности недвижимости. |  |  |
|  | **Практические занятия**   1. Уметь провести классификацию рынка недвижимости, как части инвестиционного рынка 2. Определить доходность (затраты) от операций с недвижимостью и их оптимизацию 3. Выделить современные методы анализа и планирования всех экономических показателей хозяйственной деятельности предприятий | 8 |  |
| **Тема 2.5. Операции с недвижимостью** | **Содержание**   1. **Общие положения о сделках с недвижимостью. Характеристика (правовой режим) объектов недвижимости, вещные права на которые подлежат государственной регистрации.**   Понятие недвижимого имущества и его признаки. Характеристика отдельных видов недвижимого имущества. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества. Состав земель. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. Оборотоспособность земельного участка. Требования, предъявляемые к размеру земельного участка для включения его в гражданский оборот. Кадастровый учет земельных участков. Понятие и характеристика участков недр. Права РФ на континентальный шельф и в исключительной экономической зоне. Пользование участками недр, виды и сроки. Права на общераспространенные полезные ископаемые, находящиеся в недрах. Государственная регистрация лицензии на пользование участками недр. Недропользование на условиях соглашений о разделе продукции. Обособленные водные объекты как недвижимое имущество. Понятие, признаки, размеры. Права на обособленные водные объекты. Водопользование, его виды и сроки.  Оборотоспособность водных объектов. Государственная регистрация лицензии (распорядительная лицензия) на пользование водными объектами. Аренда водных объектов. Земли лесного фонда. Виды договоров на основании, которых участки лесного фонда предоставляются в пользование. Жилищный фонд и его виды. Правовой режим жилого помещения. Перевод помещений из жилых в нежилые. Пределы осуществления и ограничения  прав на жилые помещения. Права членов семьи собственников жилого помещения. Кондоминиум. Нежилые помещения. Здания и сооружения. Признаки и отличительные черты. Незавершенные строительством объекты. Предприятие как единый имущественный комплекс в целом или его часть. Состав предприятия.   1. **Виды государственной регистрации: регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью**   Понятие и классификация вещных прав. Виды вещных прав в современном гражданском законодательстве. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения (обременения), перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество. Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Право собственности. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена земельного участка. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Распоряжение земельным участком. Переоформление права постоянного бессрочного пользования на право собственности или на право аренды. Безвозмездная передача земельных участков гражданам в порядке приватизации. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Понятие сервитута, его объект, содержание и субъекты. Гражданско-правовая защита субъектов сервитутных отношений. Публично- правовые и частные сервитуты. Прекращение сервитута. Сделки с недвижимым имуществом. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации. Сделки с недвижимым имуществом, не требующие государственной регистрации. Сделки с недвижимым имуществом, требующие нотариального удостоверения и государственной регистрации. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами. Отличия регистрации права на недвижимость от регистрации сделки с недвижимостью.  **3.Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. Принципы государственной регистрации.**  Заявительный порядок проведения государственной регистрации. Документы, необходимые для государственной регистрации. Требования, предъявляемые к документам. Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество. Виды и значение документов, содержащих техническое описание недвижимости. Платность проведения регистрации. Сроки регистрационных действий. Порядок исчисления сроков. Правая экспертиза поданных на регистрацию документов. Основания приостановления государственной регистрации и ее последствия. Отказ в государственной регистрации. Права заявителя на судебное обжалование приостановления регистрации или отказа в регистрации. Основания прекращения государственной регистрации. Оплата регистрационных действий.  Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Удостоверение проведенной регистрации. Принцип открытости сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Условия и объем предоставления общих сведений регистрирующим органом любому заинтересованному лицу. Условия и объем предоставления специальных сведений регистрирующим органом определенному кругу лиц. Принцип преемственности ранее возникших прав на недвижимость. Необходимость регистрации ранее возникших прав  на недвижимое имущество в соответствие с новым установленным порядком. Возмездная и безвозмездная регистрация ранее возникших прав. | 2 | 3 |
|  | **Практические занятия**   1. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. 2. Принципы государственной регистрации. 3. Составление проектов договоров по выбору студента | 4 |  |
| **Тема 2.6. Риски в управлении недвижимости** | **Содержание**   1. **Понятие теории риска. Риск «цены случая». Неопределенности, порождающие риск.**   Ознакомление с основными теориями риска в предпринимательской деятельности. Взаимосвязь теории рисков с задачами предприятия для наилучшего их решения. Риск «цены случая» – новая современная теория риска. Взаимосвязь риска, доходности и финансовой устойчивости с интегральным показателем деятельности строительного предприятия – экономической надежностью. Причины риска – неопределенность. Составляющие неопределенности – незнание, случайность противоречия.   1. **Классификация рисков по иерархическим уровням экономики**   Государствов смешанной экономике. Классификация субъектов предпринимательской деятельности по организационным формам производства, формам собственности, принадлежности капитала, по видам и характеру проявления концентрации. Статичный и динамичный риск. Иерархия управления экономикой. Экономический, фискально-монетарный и социально-политические риски.   1. **Классификация рисков в производственно-хозяйственной деятельности строительной фирмы.**   Формирование рискового капитала при создании компании. Предпринимательский риск. Финансовый риск – валютный, кредитный, процентный и рыночный. Коммерческий риск – маркетинговый и деловой.  **4. Классификация рисков по фазам реализации проекта.**  Теоретические подходы учета риска и неопределенности при технико-экономическом обосновании инвестиционных проектов. Инвестиционный риск и его классификация. Анализ и оценка инвестиционных проектов.  **5.Учет и оценка риска. Модель анализа колебаний цен (бета-анализ).**  Существующие методы оценки рисков при инвестировании и их анализ. Диверсификационый риск и систематический риск. Управление ценными бумагами. Фьючерсный, форвардный и купонный рынки. Бета-анализ. Расчет риска по видам и уровню иерархической оценки, по причинам и стадиям возникновения, по своим последствиям.  **6.Взаимосвязи риска, типов инвестирования и способов финансирования.**  Влияние инфляционных процессов на оценку доходности инвестиционных проектов. Метод оценки недвижимости, используемый И. Фишером.  **7. Матрица финансовой стратегии и области риска. Выбор рационального сочетания производственного и финансового левереджей.**  Матрица финансовой стратегии и области риска. Выбор рационального сочетания производственного и финансового левереджей. | 4 | 2 |
|  | **Практические занятия**   1. Деловая игра: анализ и оценка рисков для различных вариантов инвестирования проектов 2. Деловая игра: основные методы управления рисками и выбор их рациональных способов 3. Коллоквиум: Выбор рациональной организационной структуры предприятия с учетом риска и неопределенности | 6 |  |
| **Тема 2.7. Правовые основы управления недвижимостью** | **Содержание**   1. **Теория права недвижимости**   Понятие и функции права недвижимости. Понятие и признаки права. Сущность права.  Понятие и функции права недвижимости. Понятие и признаки права. Сущность права. Функции права. Понятие и структура права недвижимости. Соотношение правовых понятий. Принципы и функции права недвижимости. Понятие источников права недвижимости. Виды источников права недвижимости.  Пределы действия нормативных правовых актов и иных источников права недвижимости.  Субъекты права недвижимости. Понятие субъекта права недвижимости. Виды субъектов права недвижимости и их правовой статус. Современные организационно-правовые формы субъектов права недвижимости. Российская Федерация, субъекты РФ, органы местного самоуправления как субъекты права недвижимости. | 2 | 2 |
|  | **Практические занятия**   1. Основные виды недвижимого имущества и применимые правовые режимы   Регулирование и управление проектной деятельностью. Регулирование и управление строительной деятельностью.   1. Понятие права собственности на недвижимое имущество   Стандарты и лицензирование | 4 |  |
| **Тема 2.8. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса** | **Содержание**   1. **Экспертиза и инспектирование в инвестиционном процессе.**   Регламентация состава, порядка разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство, расширение и реконструкцию объектов. Хронологический аспект проведения экспертиз и инспектирования в жизненном цикле недвижимости.  Виды экспертиз: техническая, экологическая, экономическая.   1. **Система требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости.**   Зависимость инвестиционной активности заказчиков, эксплуатационной надежности объектов от качества проектирования. Строительные нормы и правила (СНиП). Их пересмотр, обновление и обязательность применения. Ведомственные строительные нормы (ВСН). Отраслевые нормы технологического проектирования (ОНТП). Нормативные и инструктивные документы в области архитектуры и строительства. Основные положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства.  Ознакомление с документами, регламентирующими порядок подготовки ИРД. Формы, содержание, назначения. Комплекс проектно-изыскательских работ. Виды и назначение инженерно-технических изысканий. Ситуационный план. Геоподоснова.  Функции главного архитектора проекта (ГАП) и главного инженера проекта (ГИП). Состав, понятие исходно-разрешительная документация (ИРД); распорядительный документ. Функции проектной организации в подготовке ИРД. Градостроительная и архитектурно-строительная документация (ГСД; АСД). Положение о едином порядке предпроектной  и проектной подготовки.   1. **Организация работы экспертных служб.**   Место и роль экспертизы. Основные положения по экспертным органам. Требования, предъявленные к экспертам: профессиональный уровень, деловые качества, личностные свойства. Законодательная база в работе экспертных органов.   1. **Государственная вневедомственная экспертиза.**   Принцип обязательности в проведении экспертизы, независимости, научной обоснованности и объективности выводов. Главные задачи государственной вневедомственной экспертизы: проведение комплексной экспертизы обоснований инвестиций; осуществление контроля за соблюдением в проектах строительства основных направлений государственной инвестиционной и градостроительной политики; обобщение результатов экспертной деятельности.  Права государственной вневедомственной экспертизы: рекомендация к утверждению, отклонение или возвращение проекта на доработку заказчикам; внесение, при необходимости, в органы исполнительной власти  предложений о применении к заказчикам и  проектным организациям мер экономического воздействия; привлечение для проведения экспертиз проектных,  научно-исследовательских и других организаций.   1. **Экспертиза инвестиционного проекта.**   Критерии отбора объектов инвестиционной деятельности. Анализ инвестиционных проектов. Обоснование инвестиций в строительство в виде бизнес-плана. Экспертные проверки хода реализации инвестиционных проектов.   1. **Экспертиза проектов строительства.**   Анализ и комплексная независимая оценка проектных решений. Предотвращение строительства объектов, создание и использование которых не отвечает требованиям государственных норм и правил или наносит ущерб правам граждан. Основные вопросы, подлежащие оценке при экспертизе.   1. **Экологическая экспертиза.**   Установление соответствия  намечаемой и хозяйственной и иной деятельности экономическим требованиям. Материалы, подлежащие рассмотрению при экологической экспертизе. Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) в контексте экологической экспертизы.   1. **Экспертиза в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.**   Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера. Анализ решений, заложенных в проекты строительства потенциально опасных промышленных, энергетических и транспортных объектов. Проверка обоснованности запроектированных организационных мероприятий и решений по восстановительным работам.   1. **Экономическая экспертиза объектов недвижимости.**   Установление правильности определения стоимости строительства. Обоснование затрат по освоению площадок. Учет рисков в долгосрочном инвестировании. Определение обоснованности принятых в проекте (ТЭО) показателей эффективности инвестиций в строительство объекта. | 6 | 2 |
|  | **Практические занятия**   1. Экспертиза проектов строительства. 2. Анализ и комплексная независимая оценка проектных решений.   Экономическая экспертиза объектов недвижимости   1. Организация работы экспертных служб | 6 |  |
| **Тема 2.9. Контроль и надзор в сфере недвижимости** | **Содержание**   1. **Система надзора  за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости.**   Органы государственного надзора. Их права и обязанности. Административная ответственность предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства.   1. **Органы государственного архитектурно-строительного надзора.**   Порядок осуществления архитектурно-строительного надзора с целью государственной защиты инвесторов, граждан, окружающей природной среды и товарного строительного рынка от недоброкачественного выполнения работ. Контроль за соблюдением участниками строительства требований законодательства РФ и нормативных документов в вопросах качества и организационно-правового порядка строительства объектов.  Выдача разрешений на выполнение строительно-монтажных работ на объекте. Контроль за соблюдением участниками строительства технологии и качества строительно-монтажных работ. Авторский надзор. Участие в приемке в эксплуатацию законченных строительством зданий и сооружений. Расследование причин аварий и законченных строительством объектов.   1. **Технический надзор заказчика за строительством объектов.**   Задачи технического заказчика. Функции технического заказчика в области: обеспечения строительства проектной документацией; освоение и освобождение строительной площадки;  надзора за строительством; материально-технического обеспечения строительства;  приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта.   1. **Надзор государственных органов за эксплуатацией объектов недвижимости.**   Формы государственного надзора и эксплуатации объектов недвижимости. Роль органов самоуправления в эксплуатационном процессе. Требования Инспекций охраны труда и техники безопасности, Главного управления Госгортехнадзора РФ, Административно технической инспекции. Система арбитражного  рассмотрения споров.   1. **Государственная система лицензирования строительной деятельности.**   Законодательная база лицензирования. Система лицензионных органов в стране. Задачи лицензирования. Процедура заявки и оформления лицензии. Содержание лицензии. Основание для отказа в выдаче лицензии. Надзор за деятельностью лицензиата. | 4 | 2 |
|  | **Практические занятия**   1. Технический надзор заказчика за строительством объектов.   Государственная система лицензирования строительной деятельности. | 3 |  |
| **Тема 2.10. Управляющие и девелоперские компании на рынке недвижимости** | **Содержание**   1. **Сущность процесса девелопмента**   Девелопмент: определение, цель, стадии. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии. Содержание и этапы процесса девелопмента: разработка концепции и предварительное рассмотрение проекта; оценка местоположения и технико-экономическое обоснование проекта; проектирование и оценка проекта; заключение контрактов в строительстве; маркетинг, управление и распоряжение результатами развития.  Функции девелопера. Участники девелопмента: собственник объекта недвижимости, государственные органы, регулирующие отношения в сфере развития недвижимости, инвесторы, подрядчики, профессиональные консультанты, будущие пользователи. Функции девелопера: поиск и выбор экономически эффективного проекта; обеспечение правовых возможностей для его реализации; получение разрешений и согласование проекта от органов государственной власти; разработка механизмов финансирования проекта; поиск и отбор подрядчиков, контроль за их работой; реализация созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию; возврат средств инвесторов в соответствии с заключенными соглашениями.   1. **Организация процесса девелопмента**   Выбор и оценка проект девелопмента: этапы, критерии и методы. Основные подходы к экспертизе проекта (качественная и количественная экспертиза), экономические оценки и расчеты на основе использования дисконтирования будущих денежных потоков (чистая текущая стоимость проекта, внутренняя норма рентабельности, индекс прибыльности.  Управление рисками в девелоперской деятельности. Идентификация и анализ рисков девелопмента; управление рисками и взаимоотношения девелопера с участниками девелопмента.  Источники и механизмы финансирования девелопмента. Использование собственных и заемных средств при финансировании девелопмента; долгосрочное финансирование, использование ценных бумаг при финансировании недвижимости, долевое участие в строительстве, банковское кредитование.  Девелопмент различных типов недвижимости (жилых многоквартирных зданий, промышленных объектов, офисных зданий, объектов ритейла). Определение типа здания; экономическая целесообразность проекта (анализ рынка, выбор участка, анализ финансовой целесообразности); проектирование и строительство (проектирование участка, проектирование внешнего облика здания, проектирование интерьера); финансирование; маркетинг и сдача в аренду (стратегии маркетинга, брокеры, типы арендной платы, условия аренды и ставки арендной платы); эксплуатация и управление (бюджетирование и ведение учета, продажа законченного объекта). | 4 | 1 |
| **Тема 2.11. Маркетинг в управлении недвижимостью** | **Содержание**   1. **Основы маркетинга.**   Понятие, виды, функции и принципы маркетинга.  Сущность маркетинга. Понятие маркетинга. Принципы маркетинга. Маркетинг как философия фирмы (цель, метод, средство). Роль маркетинга в системе организации производства и его целей. Эффективность маркетинговых мероприятий и исследований. Основные элементы маркетинга. Потребности и запросы. Развитие маркетинга и эволюция маркетинга во времени. Эпоха производства, эпоха сбыта, эпоха маркетинга. Маркетинговая концепция. Конкурентный маркетинг.   1. **Управление и планирование маркетинга.**   Развитие рынка и их классификация. Рынок – главный объект маркетинга. Потребительский (розничный) рынок. Институциональный (оптовый) рынок. Совокупность элементов маркетинга. Планирование маркетинга.  Зависимость маркетинговой концепции и эффективность маркетинговых мероприятий от их тщательного планирования. Стратегическое планирование маркетинга. Учет конкурентной ситуации при составлении плана маркетинга. Анализ внешней среды. Учет внутренних возможностей фирмы (изучение внутренней среды).   1. **Роль маркетинговых исследований**.   Маркетинговые исследование – процесс сбора и анализа информации о проблемах и возможностях рынка.  Что выявляют зарубежные фирмы при маркетинговых исследованиях?  Основные подходы при маркетинговых исследованиях. Поведение институциональных и отдельных покупателей. Мотивы покупок товара у организаций и отдельных потребителей.   1. **Сегментирование рынка.**   Рынок, неоднородность спроса на товары и услуги. Необходимость сегментирования рынка. Общие принципы сегментирования потребительского рынка: демографический, географический, поведенческий и психографический. Конкурентоспособность фирмы в рыночном сегменте. Оценка конкурентных преимуществ.   1. **Товар и товарная политика в маркетинге.**   Типы товаров. Понятие товара. Ценность товара для потребителя. Классификация товаров на вещественные и невещественные (услуги или идеи). Деление потребительских товаров на три подгруппы в зависимости от подхода людей к покупке.  Товарные знаки и товарные марки.  Подход к стадиям жизненного цикла товара. Маркетинговая деятельность на различных стадиях жизненного цикла товара.  Ценовая политика фирмы. Ценообразование.  Формирование коммерческой политики фирмы. Цели фирмы и их отражение в политике ценообразования. Влияние на назначение цены внутренних и внешних факторов. Наиболее распространенные цели при назначении цены. Назначение скользящей цены. Назначение цены проникновения. Издержки производства товара – постоянные и переменные. Американское государственное регулирование цен в 3 основных сферах: практика фиксирования цен, ценовая дискриминация, нечестные методы ценообразования. Цены и спрос. Неэластичный и эластичный спрос. Методы ценообразования: наценка и анализ безубыточности. Определение точки безубыточности.   1. **Реализация товара и организация реальной работы.**   Необходимость распределения (продвижения) товара. Каналы или рыночные каналы продвижения. Роль посредников и продвижения товара. Типы посредников – оптовые и розничные торговцы. Торговый агент производителя, брокеры, маклеры, риэлторы.  Средства коммуникации: безличные (реклама, стимулирование сбыта, связи с общественностью) и личные (персональные продажи, торговые ярмарки и выставки, прямые рассылки, презентации товаров и др.).  Реклама. Стратегия проталкивания товаров и привлечения покупателя. Стимулирование продаж, его функции и формы. Стимулирование покупателей. Стимулирование торговли. Работа с общественностью, ее функции и форма.   1. **Маркетинг в строительстве и сфере недвижимости.**   Особенности маркетинга в строительстве и сфере недвижимости.  Основы маркетинга в строительстве и сфере недвижимости.  Основные задачи маркетинга в строительстве и сфере недвижимости.  Маркетинг в строительстве и сфере недвижимости в практике работы зарубежных строительных фирм.  Создание динамичной экономики строительного комплекса РФ в рыночных условиях с использованием принципов маркетинга.  Мировая практика финансирования и эксплуатации служб маркетинга в крупных, средних и малых строительных фирмах (организациях).  Маркетинг строительных фирм (организаций) включает товарную и ценовую политику, методы реализации продукции и стимулирование сбыта. Расходы на маркетинговую деятельность в строительных организациях – это затраты, связанные со строительством зданий и сооружений и сдачей их в эксплуатацию.  Недвижимость как товар строительного производства.  Понятие недвижимости. Недвижимость как экономическое благо. Специфические особенности различных способов использования недвижимости. Недвижимость как товар – важнейшая специфика недвижимости. Двойственный характер удовлетворения потребности в жилье. Специфические особенности недвижимости.  Особенности использования недвижимости в качестве источника дохода. Жизненный цикл объекта недвижимости.  Этапы жизненного цикла недвижимости.  Жизненный цикл объекта недвижимости от момента технико-экономического обоснования до момента физического износа ил морального старения.  Маркетинговые исследования в строительстве и сфере недвижимости. Появление рынка объектов капитального строительства потребовало разработки особой маркетинговой стратегии: характерные методы сбыта построенных зданий и сооружений, приспособление их качественных характеристик к потребностям рынка, особая организация маркетинговых исследований, свои критерии принятия стратегических решений.  Реализация объектов капитального строительства.   1. **Маркетинговые службы на рынке недвижимости и в строительных и проектных фирмах (организациях).**   Рассматриваются примеры маркетинговых служб на рынке недвижимости как эффектный механизм реализации маркетинговой политики. | 4 | 3 |
|  | **Практические занятия**   1. Сегментация рынка и ее виды. Признаки и критерии сегментации. 2. Планирование маркетинга. 3. Использование принципов маркетинга в строительстве. 4. Жизненный цикл объекта недвижимости. | **5** |  |
| Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 2  Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно-правовых актов.  Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите  Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы  1. Купля-продажа и мена недвижимости.  2. Приватизация объектов недвижимого имущества: жилых помещений, государственных и муниципальных предприятий, земельных участков.  3. Аренда объектов недвижимого имущества  4. Залоговые правоотношения в области недвижимости  5. Рентные договоры  6. Доверительное управление недвижимым имуществом  7.Экономическая сущность и содержание «страхование»  8. Основные понятия и термины, применяемые в страховании  9. Основы организации страхового дела  10. Маркетинг в страховании  11. Теоретические основы построения страховых тарифов  12. Страхование имущества  13. Страхование ответственности  14. Особенности страхования в зарубежных странах  15. Рынок недвижимости: содержание основных понятий.  16. Рынок недвижимости в системе рынков.  17. Рынок недвижимости, его специфика и структура  18. Особенности российского рынка недвижимости  19. Ценообразование на рынке недвижимости  20. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.  21.Взаимосвязь между финансовым рынком и рынком недвижимости.  22.Тенденции российского рынка недвижимости.  23.Маркетинговые исследования в строительной деятельности.  24. Правомочия собственника недвижимого имущества. Отдельные правомочия собственника недвижимости и их комбинации как объекты гражданско-правового оборота.  25. Регулирование и управление строительной деятельностью.  26. Изменение вида использования недвижимости.  27. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии. Содержание и этапы процесса девелопмента.  28. Принцип обязательности в проведении экспертизы, независимости, научной обоснованности и объективности выводов. | | **45** |  |
| **Раздел ПМ 3.**  **Организация**  **контроля использования**  **земель и другой**  **недвижимости**  **территорий** |  | 46 |  |
| **МДК 01.01**  **Управление**  **территориями и**  **недвижимым**  **имуществом** |  |  |  |
| **Тема 3.1.**  **Органы,**  **осуществляющие**  **контроль за**  **использованием**  **земель и другой**  **недвижимости**  **территорий** | Содержание   1. **Функции государственных органов в пределах установленных полномочий в области контроля за использование земельных участков и другой недвижимости территорий.**   Функции Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество), Министерства природных ресурсов РФ, Министерства сельского хозяйства РФ и ведомственных органов | 2 | 2 |
| Практические занятия   1. Нормативно-правовая база в области контроля над использованием земельных участков и другой недвижимости территорий. 2. Формирование документации управленческого органа | 8 |
| **Тема 3.2. Понятие и содержание государственного мониторинга земель** | Содержание   1. **Цели, задачи, содержание, структура мониторинга земель**   Уровни мониторинга земель в зависимости от территориального охвата, от времени его проведения изучаемых процессов   1. **Базовый и оперативный мониторинг земель**   Мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию в пределах конкретного землепользования, муниципального образования, субъекта Федерации, региона.   1. **Необходимые научно-обоснованные мероприятия по улучшению состояния земель**   Основные характеристики негативных процессов состояния земель: эрозия и снижения плодородия, дефляция и плоскостной смыв, овражная эрозия, радиоактивное загрязнение земель, загрязнение земель тяжелыми металлами и другими элементами, а также минеральными и органическими удобрениями, проявление негативных геологических процессов и др. | 6 | 2 |
| **Тема 3.3. Порядок ведения мониторинга земель** | Содержание   1. **Нормативно-правовая база мониторинга земель**   Финансирование работ по мониторингу земель. Административный регламент исполнения государственной функции «Государственный мониторинг земель в Российской Федерации»   1. **Принципа ведения мониторинга земель**   Организационная структура мониторинга земель. Современные методики и технологии мониторинга земель.   1. **Методы и приемы ведения государственного мониторинга земель**   Государственный мониторинг земель о наличии, состоянии и использовании земель в границах территориальных образования в целях информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости.   1. **Применение ГИС-технологий при ведении мониторинга земель**   Техническое обеспечение мониторинга земель. | 4 | 2 |
| Практические занятия   1. Техническое обеспечение мониторинга земель: технологические системы, методы и средства на основе аэрокосмических наблюдений и съемок, методы и средства проведения с использованием наземной крупномасштабной съемки и аэрофотосъемки, методы цифровой фотограмметрии и ЭВМ, способы прогнозирования результатов состояния земель, передвижная агроэкологическая лаборатория | 6 |
| Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ3  Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно-правовых актов.  Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите  Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы   1. Системные показатели повышения эффективности использования земель. 2. Экологические и экономические экспертизы программ, схем и проектов социально-экономического развития территории. | | 20 |  |
| **Раздел ПМ 4**  **Основы инженерного обустройства и оборудования территорий** |  | 59 |  |
| **МДК 01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом** |  |  |  |
| **Тема 4.1. Основные принципы организации инженерной подготовки территории населенных пунктов** | Содержание   1. **Функциональное зонирование территорий поселений**   Градостроительный кодекс РФ. Классификация населенных мест, Градообразующие факторы. Строительное зонирование   1. **Анализ территории и условия пригодности для строительства.**   Инженерные мероприятия по подготовке территории к строительству. Особые условия инженерной подготовки территории. Инженерные мероприятия для устранения неблагоприятных природных условий и защиты от разрушительных явлений природы   1. **Понятие о схеме вертикальной планировки** 2. **Основные понятия о генеральном плане. Общие требования к проектной документации** 3. **Геоинформационные системы.**   Применение компьютерных информационных систем для ведения кадастра инженерных сетей населенных пунктов | 6 | 1  1  2  2  1 |
| Практические занятия   1. Анализ проектных предложение по организации территории населенных мест 2. Цель и основные задачи вертикальной планировки, естественный рельеф и способы его оценки, организация стока поверхностных вод в населенном пункте, методы вертикальной планировки, решение проектных задач средствами вертикальной планировки, определение объемов земляных работ, технико-экономические расчеты. | 14 |
| **Тема 4.2. Инженерное оборудование территории** | Содержание   1. **Инженерные сети**   Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, радио и телефонные сети.   1. **Санитарное благоустройство территории**   Санитарная очистка, уборка территории поселений.   1. **Озеленение и благоустройство территории населенных пунктов**   Взаимосвязь застроенных территорий и городской природы. Понятие ландшафтно-рекреационной территории населенных пунктов. Открытые пространства населенных мест. | 3 | 2  1  2 |
| Практические занятия   1. Ландшафтно-градостроительная оценка территории. 2. Соблюдение законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при проектировании и реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий | 12 |
| Самостоятельная работа при изучении раздела ПМ 4  Систематическая проработка конспектов занятий, учебной и специальной литературы, терминологии, изучение нормативно-правовых актов.  Подготовка к практическим занятиям с использованием методических рекомендаций преподавателя, оформление практических работ, рефератов, докладов, подготовка к их защите  Примерная тематика внеаудиторной самостоятельной работы.   1. Размещение городов на территории страны. 2. Планировочная структура города 3. Городские центры тяготения 4. Размещение сетей обслуживания в городе 5. Мониторинг инженерных сетей населенного пункта. 6. Классификатор инженерных сетей. 7. Структура и размещение селитебной территории 8. Организация транспортного и пешеходного движения на территории поселений. 9. Терминология, применяемая в предпроектной и проектной подготовке строительства 10. Роль зеленых насаждений в формировании и оздоровлении городской среды. 11. Основы ландшафтной организации населенных пунктов. 12. Осушение и искусственное орошение территории населенных пунктов 13. Подземные воды, их движение и защита от них. 14. Организация водоемов и береговой линии. 15. Защита от затопления. 16. Рекультивация горных выработок. 17. Охрана окружающей среды. 18. Регулирование микроклимата населенных пунктов с помощью зеленых насаждений. 19. Основные мероприятия ландшафтной организации территорий. 20. Градостроительная функция зеленых насаждений. | | 22 |  |
| **Производственная практика**  **Виды работ:**  -Участие в производственно-экономической деятельности  -Участие в проектно-экономической деятельности организации  - Проведение анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия  -Участие в разработке финансового плана предприятия и прогнозирование поступления финансовых средств  -Участие в разработке перспективных и текущих планов предприятия  -Участие в разработке организационно-управленческой структуры предприятия,  положениях о подразделениях  - Осуществление маркетинговой деятельности. | | 90 |  |
| **Дифференцированный зачёт** | | 2 |  |

Для характеристики уровня освоения учебного материала используются следующие обозначения:

1 – ознакомительный (узнавание ранее изученных объектов, свойств);

2 – репродуктивный (выполнение деятельности по образцу, инструкции или под руководством);

3 – продуктивный (планирование и самостоятельное выполнение деятельности, решение проблемных задач).

**4 УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**4.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению**

Реализация программы дисциплины требует наличия учебного кабинета.

Оборудование учебного кабинета:

- столы и стулья ученические (по количеству обучающихся);

- рабочее место преподавателя;

- доска ученическая.

Технические средства обучения (переносные):

- компьютер с установленным программным обеспечением,

- мультимедийный проектор,

- экран.

# Реализация профессионального модуля предполагает обязательную производственную практику в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству, Комитете по управлению имуществом, Отделе правового обеспечения земельных и имущественных отношений, ФГУ «Земельная кадастровая палата»,ОГУП«Центр технической инвентаризации», фирмах независимых оценщиков, Регистрационной палате, Инспекции ФНС.

# **4.2. Информационное обеспечение обучения**

**Перечень учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы**

**Основные источники:**

1. Управление территориями и имуществом: учебное пособие / С.Н.Коровкина, 2-е изд., стер. – СПб.: ПИТЕР, 2013. – 140 с.
2. Мелешко О.В. Курс лекций по дисциплине. – Армавир, 2011
3. Хан О.К., Иванов В.В. Управление недвижимостью: учебное пособие/М., «Инфра-М», 2009
4. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России: Учебник, / И.Т. Балабанов М.: Финансы и статистика, 2006.

**Дополнительные источники:**

1. Гражданский кодекс РФ: Ч. 1, 2. М., 2006.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» от 21.07.97 № 122-ФЗ.
3. Комментарии к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». М., 2004.
4. Закон Р.Ф. «Об административной ответственности предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства. М. 1992.
5. Кожухар В.М. Введение в специальность. Экспертиза и управление недвижимостью: учебное пособие/М., Дашков и К, 2008
6. Смирнов В.В., Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений): учебное пособие / В.В. Смирнов, З.П. Лукина, М.: «Ось-89», 2005.
7. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, ипотека, наследование): учебно-практическое пособие. / С.П. Гришаев, М., 2005.
8. Положение о государственном архитектурно-текстурно-строительном надзоре на территории РФ. М. 1999.
9. Примерное положение о порядке выдачи разрешений на выполнение строительно-монтажных работ. М. 1992.
10. Руководство по проведению оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) при выборе площадки, разработке технико-экономических обоснований и проектов строительства хозяйственных объектов и комплексов Минэкологии РСФСР. 1992.
11. СНиП 11-01-95. Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений.
12. Калачева С.А. Сделки с недвижимостью: учебное пособие / С.А. Калачева, М.: Приор, 2005.
13. Гонгало Б.М., Сделки с недвижимостью: учебное пособие / Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников М.: 2004
14. Сивкова Л.А. Недвижимость: маркетинг, оценка: учебное пособие / Л.А.Сивкова, М.: Бизнес-школа «Интел-Синтез», 2006.
15. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие, 2001.
16. Перечень основной исполнительной технической документации, предъявляемой строительно-монтажными организацииями рабочим комиссиям при сдаче в эксплуатацию объектов промышленного и гражданского строительства (ОАО  ПКТИ промстрой).

**Средства обеспечения освоения профессионального модуля:**

1. «ГАРАНТ».
2. «Консультант Плюс».

**Перечень рекомендуемых Интернет-ресурсов**

1. Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование" [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://dpr.ru/journal/journal_about.htm>.
2. Семинары, курсы и тренинги по праву [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://www.mbs-seminar.ru/seminars/category.php?category=673&utm_source=ya_direct&utm_medium=cpc&utm_campaign=cat_673_4>.
3. Международный портал участников рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://www.7788.ru/>.

# **4.3. Общие требования к организации образовательного процесса**

Обязательно обеспечивается эффективная самостоятельная работа обучающихся в сочетании с совершенствованием управления ею со стороны преподавателей.

В целях реализации компетентностного подхода предусматривается использование в образовательном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий (компьютерных симуляций, деловых и ролевых игр, разбора конкретных ситуаций, психологических и иных тренингов, групповых дискуссий) в сочетании с внеаудиторной работой для формирования и развития общих и профессиональных компетенций обучающихся.

Обязательным условием допуска к производственной практике является освоение содержания разделов профессионального модуля.

# **4.4. Кадровое обеспечение образовательного процесса**

Требования к квалификации педагогических кадров, обеспечивающих обучение по междисциплинарному курсу (курсам):

наличие высшего профессионального образования, соответствующего профилю преподаваемой дисциплины (модуля). Опыт деятельности в организациях соответствующей профессиональной сферы, обязательное прохождение стажировки в профильных организациях не реже 1 раза в 3 года.

Требования к квалификации педагогических кадров, осуществляющих руководство практикой

Педагогический состав: дипломированные специалисты – преподаватели междисциплинарных курсов, а также общепрофессиональных дисциплин.

Необходимо прохождение стажировки не реже 1 раза в 3 года

1. **Контроль и оценка результатов освоения профессионального   
   модуля (вида профессиональной деятельности)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Профессиональные компетенции** | **Показатели оценки результата** | **№№ заданий**  **для проверки** |
| ПК 1.1 Составлять земельный баланс района. | - точность и правильность составления земельного баланса по району (муниципальному образованию)  - демонстрация опыта по составлению земельного баланса района | Оценивание практических работ и результатов практики ПП01 ПР№5 |
| ПК 1.2Подготавливать документацию, необходимую для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий. | - точность составления и правильность оформления документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий;  - своевременность подготовки документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий | Оценивание практических работ и результатов практики ПП01 Практическая работа №8, 9, 10, 16 |
| ПК 1.3 Готовить предложения по определению экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества. | - использование кадастровой информации в профессиональной деятельности;  - выявление территориальных проблем экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений | Оценивание практических работ и результатов практики ПП01 Практическая работа №14, 15, 17 ,18 |
| ПК 1.4 Участвовать в проектировании и анализе социально-экономического развития территории. | - осуществление сбора информации, ввод ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности;  -использование основ правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории | Оценивание практических работ и результатов практики ПП01 Практическая работа №3-5 |
| ПК1.5 Осуществлять мониторинг земель территории. | -знание методов, приемов и порядка ведения мониторинга земель территорий;  -знание механизма принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории; обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении; основ инженерного обустройства и оборудования территории  - осуществление контроля над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий. | Оценивание практических работ и результатов практики ПП01 Практическая работа №17, 18 |

Формы и методы контроля и оценки результатов обучения должны позволять проверять у обучающихся не только сформированность профессиональных компетенций, но и развитие общих компетенций и обеспечивающих их умений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Общие компетенции**  *(возможна частичная сформированность)* | **Показатели оценки результата** | **№№ заданий**  **для проверки** |
| ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес | - участие в научно-исследовательской работе;  - участие в профессиональных конкурсах | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности | - оптимизация методов и способов решения профессиональных задач с учетом анализа социально-экономических процессов | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество | - выбор и применение методов и способов решения профессиональных задач в земельно-имущественных отношений;  - оценка эффективности и качества выполнения работ. | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях | - решение стандартных и нестандартных профессиональных задач в области управления территориями и недвижимым имуществом | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития | - эффективный поиск необходимой информации;  - использование различных источников, включая электронные | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать её сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями | - взаимодействие с обучающимися, преподавателями, мастерами, руководителями практик от предприятия в ходе обучения | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознано планировать повышение квалификации | - организация самостоятельных занятий при изучении профессионального модуля | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности. | - анализ инноваций в области земельно-имущественных отношений | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 9. Уважительно и бережно относится к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции | - знание исторических и культурных традиций страны в целом и места проживания;  - отсутствие нетерпимости к представителям других народов и национальностей, их культуре и традициям | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК10.Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда | -демонстрация знаний и соблюдение правил техники безопасности | Оценивание практических работ и производственной практики |
| ОК 11. Исполнять воинскую обязанность, в том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей). | - демонстрация готовности к исполнению воинской обязанности | Оценивание практических работ и производственной практики |