

2012

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего профессионального образования**  
**«Владимирский государственный университет**  
**имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»**  
**(ВлГУ)**



УТВЕРЖДАЮ

Проректор  
по учебно-методической работе

А.А.Панфилов

« 12 » *декабря* 2015 г.**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

по дисциплине

**Управление государственной и муниципальной собственностью**

(наименование дисциплины)

Направление подготовки	<u>38.03.04 Государственное и муниципальное управление</u>
Профиль подготовки	<u>Эффективное государственное и муниципальное администрирование</u>
Уровень высшего образования	<u>Бакалавриат</u>
Форма обучения	<u>заочная</u>

Семестр	Трудоемкость зач. ед./ час.	Лекции, час.	Практич. занятия, час.	Лаборат. работы, час.	СРС, час.	Форма промежуточного контроля (экз./зачет)
VII	5,180	6	-	6	141	Экзамен – 27 час.
Итого	5,180	6	-	6	141	Экзамен – 27 час.

Владимир 2015

## 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**Цель дисциплины** «Управление государственной и муниципальной собственностью» - формирование у слушателей профессиональных компетенций, предусмотренных Федеральным государственным образовательным стандартом по программе подготовки бакалавров по направлению 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»:

1. умением применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов (ПК-3).

### **Задачи дисциплины:**

- формирование четких и осознанных представлений о методах управления государственным и муниципальным имуществом;
- изучение методических и справочных материалов по структуре процесса бюджетирования государственных и (муниципальных) активов;
- создание четкого представления об управлении государственным и муниципальным имуществом.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

«Управление государственной и муниципальной собственностью» - входит в раздел дисциплин по выбору подготовки бакалавров по направлению 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление». Знания, умения, навыки, а также компетенции управления государственной и муниципальной собственностью необходимы для любого бакалавра ГМУ, и являются залогом организации эффективной деятельности специалиста высокой квалификации. Предметом изучения дисциплины является процесс управления собственностью, в процессе управления социально-экономического развития. Дисциплина находится в логической и содержательно-методической взаимосвязи с другими частями ОПОП и базируется на знаниях, полученных при изучении таких дисциплин как «Государственное регулирование экономики», «Теория организации», «Основы математического моделирования социально-экономических процессов». Знания, полученные при изучении данной дисциплины, обеспечивают требуемый фундамент для изучения дисциплин «Прогнозирование и планирование», «Региональное управление и территориальное планирование», «Инвестиционный анализ в государственном и муниципальном управлении», «Антикризисное управление в государственных и муниципальных структурах».

## 3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

В результате освоения дисциплины обучающийся должен демонстрировать следующие результаты образования:

- 1. Знать:** методы управления государственным и муниципальным имуществом (ПК-3).
- 2. Уметь:** принимать управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов (ПК-3);
- 3. Владеть** способностью анализировать основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом (ПК-3).

#### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачётных единиц, 180 часов.

№ п/п	Раздел (тема) дисциплины	семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						Объем учебной работы, с применением интерактивных методов (в часах / %)	Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра), форма промежуточной аттестации (по семестрам)	
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Контрольные работы	СРС	КП / КР			
1	Экономическая сущность недвижимости и ее состав	7		0,5		0,5			17		0,6/60	
2	Характеристика среды и условий функционирования объектов государственной и муниципальной собственности			0,5		0,5			17		0,6/60	
3	Виды операций (сделок) с государственной и муниципальной собственности			0,5		0,5			17		0,6/60	
4	Методы исследования рынка недвижимости.			0,5		0,5			18	-	0,6/60	
5	Основы теории оценки недвижимости			1		1			18		1,5/75	
6	Финансирование, налогообложение и страхование государственной и муниципальной собственности			1		1			18		1,5/75	
7	Методы оценки государственной и муниципальной собственности			1		1			18		1,5/75	
8	Оценка земли			1		1			18		1,5/75	
Всего				6		6			141		8,4/70	Экзамен

Матрица соотнесения тем/разделов учебной дисциплины и формируемых в них профессиональных компетенций представлена в таблице.

Темы, разделы дисциплины	Количество часов	Компетенции	Σ общее число компетенций
		ПК-3	
Экономическая сущность недвижимости и ее состав	18	+	1
Характеристика среды и условий функционирования объектов государственной и муниципальной собственности	18	+	1
Виды операций (сделок) с государственной и муниципальной собственностью	18	+	1
Методы исследования рынка недвижимости.	19	+	1
Основы теории оценки недвижимости	20	+	1
Финансирование, налогообложение и страхование государственной и муниципальной собственности	20	+	1
Методы оценки государственной и муниципальной собственности	20	+	1
Оценка земли	20	+	1
экзамен	27	+	1
Итого	180		
Вес компетенции (А)		1	1

# СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ

## Перечень тем лекционных занятий

### **Тема 1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав**

Понятие и признаки недвижимости. Место недвижимости в рыночной системе хозяйствования. Особенности недвижимости как товара и объекта инвестирования средств. Классификация объектов государственной и муниципальной собственности. Состав недвижимости в городском хозяйстве. Особенности оборота недвижимости. Понятие и формы собственности на объекты недвижимости. Целевое использование недвижимости.

### **Тема 2. Характеристика среды и условий функционирования объектов государственной и муниципальной собственности**

Факторы внешней среды, влияющие на функциональные и стоимостные характеристики объектов государственной и муниципальной собственности. Перечень и анализ влияния на экономику объекта параметров физической, экономической и социальной среды функционирования объекта. Рынок недвижимости как экономическая среда функционирования объекта. Влияние на экономические характеристики недвижимости уровня жизни и динамики доходов домохозяйств, доступности финансовых ресурсов, субсидий и льгот, уровня и темпов развития бизнеса, состояния альтернативных рынков, рыночного уровня арендной платы и издержек, инфляционных ожиданий. Правовое пространство функционирования объекта. Система государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на недвижимость. Договорное регулирование отношений в сфере государственной и муниципальной собственности.

### **Тема 3. Виды операций (сделок) с государственной и муниципальной собственностью.**

Понятие сделок с недвижимостью. Действительные и недействительные сделки. Основные виды сделок с объектами недвижимости и процедуры их реализации: индивидуальная сделка, аукцион, конкурс. Осуществление сделок с земельными участками, нежилыми объектами и имущественными комплексами предприятий городского хозяйства. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере. Особенности сделок с жильем при участии несовершеннолетних. Документальное оформление наиболее распространенных сделок. Государственная регистрация сделок с недвижимостью. Структура и функции системы управления недвижимостью. Принципы и критерии эффективности управления различными объектами недвижимости в городах. Товарищество собственников жилья: организация и функционирование. Обзор зарубежного и отечественного опыта управления недвижимостью в городах.

### **Тема 4. Методы исследования рынка недвижимости.**

Методология сбора и обработки рыночной информации, формирование и использование базы данных о рынке недвижимости. Методы маркетинговых исследований: аналитического выравнивания динамического ряда, простой группировки, однофакторного и многофакторного регрессионного анализа. Обоснование непротиворечивости и взаимного дополнения результатов применения разных методов. Использование рыночной информации при анализе особенностей ценообразования в различных рыночных структурах.

### **Тема 5. Методы оценки государственной и муниципальной собственности**

Алгоритм и область применения затратного метода оценки недвижимости. Способы расчета восстановительной стоимости объектов. Виды износа. Методы оценки износа. Алгоритм и область применения метода сравнительного анализа продаж. Выбор единиц и показателей (элементов) сравнения. Способы и техника корректировок. Статистический анализ в методе сравнительного анализа продаж. Прямая капитализация - алгоритм и область применения. Оценка с применением техники остатка для зданий. Дисконтирование денежных потоков - алгоритм и область применения. Метод валовой ренты. Достоинства и недостатки доходного метода для оценки объектов городского хозяйства.

### **Тема 6. Финансирование, налогообложение и страхование государственной и муниципальной собственности**

Субъекты, источники и формы финансирования государственной и муниципальной собственности. Участие государства и органов местного самоуправления в финансировании

объектов недвижимости. Понятие ипотеки и виды ипотечных кредитов. Договор об ипотеке. Залоговая. Государственная регистрация ипотеки. Особенности ипотеки жилых; домов и квартир. Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество и порядок его реализации. Особенности кредитования нового строительства. Определение расходов по обслуживанию различных типов кредитов. Оценка эффективности привлечения заемных средств для финансирования объектов. Виды налогов в сфере недвижимости. Налогообложение недвижимости юридических лиц. Налог на недвижимое имущество физических лиц. Земельный налог. Налоги и платежи при совершении сделок с недвижимостью. Определение сумм налоговых платежей. Основные понятия в сфере страхования недвижимости. Страхование жилья. Добровольное страхование объектов недвижимости, находящихся в собственности юридических лиц. Страхование прав собственности на недвижимое имущество. Обзор зарубежного опыта страхования недвижимости.

#### **Тема 7. Основы теории оценки недвижимости**

Понятие и цели оценки недвижимости. Виды стоимости, используемые при оценке. Методология и принципы оценки. Основы теории стоимости денег во времени, шесть функций сложного процента. Инвестиционно-ипотечный анализ. Коэффициент дисконтирования и способы его определения. Коэффициент капитализации как интегральная норма дохода на капитал и возврата капитала, методы расчета коэффициентов капитализации. Анализ альтернатив эффективного использования объектов недвижимости. Процесс (технология) оценки объектов недвижимости. Порядок составления отчета об оценке объекта недвижимости. Особенности применения различных подходов к оценке недвижимости в городском хозяйстве.

#### **Тема 8. Оценка земли**

Цели и предмет оценки. Формы платы за землю. Государственное регулирование землепользования. Методы оценки земли.

#### **Перечень тем лабораторных работ:**

##### **Тема 1. Основы оценки государственной и муниципальной собственности**

- 1.1 Трудовая теория стоимости
- 1.2 Теория ренты
- 1.3 Предельный анализ и теория рыночного равновесия

##### **Тема 2. Физический объектов недвижимости**

- 1.1 Визуальный метод
- 1.2 Метод «номинальной» стоимости

##### **Тема 3. Моральный износ объектов недвижимости**

- 1.1 Первая форма морального износа
- 1.2 Вторая форма морального износа

##### **Тема 4. Сбор и анализ информации для оценки государственной и муниципальной собственности**

- 1.1 Формы и структура официальной отчетности
- 1.2 Информация о продажах

##### **Тема 5. Оценка государственной и муниципальной собственности по затратам**

- 1.1 Общие положения оценки по затратам
- 1.2 Определение состава и величины затрат при оценке объекта недвижимости
- 1.3 Система определения стоимости нового строительства
- 1.4 Основные подходы к оценке полной стоимости строительства
- 1.5 Методы оценки полной стоимости строительства.....
- 1.6 Определение состава и величины затрат на базе объектных и локальных смет

##### **Тема 6. Оценка государственной и муниципальной собственности методом сравнения рыночных продаж**

- 1.1 Графико-аналитический метод
- 1.2 Аналитический метод

##### **Тема 7. Оценка государственной и муниципальной собственности методом капитализации дохода**

1.1 Прямая капитализация

1.2 Шесть функций сложного процента

## **5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**

Освоение дисциплины «Управление государственной и муниципальной собственностью» предполагает использование следующих интерактивных форм проведения занятий:

- видеотренинги (темы 1,2);
- разбор конкретных ситуаций (темы 3, 5, 6);
- деловые и ролевые игры (темы 4, 7, 8).

Удельный вес занятий, проводимых в интерактивной форме в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта должен быть не менее 30% аудиторных занятий, занятия лекционного типа не должны превышать 50% от общей величины аудиторных занятий.

## **6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ**

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины «Управление государственным и муниципальным имуществом» направлена на закрепление основных элементов теоретического и практического курса. В ходе её реализации по предварительно выданным бакалаврам заданиям предусмотрены следующие формы контроля:

1. Решение ситуационных задач в рамках лабораторных работ.
2. Индивидуальные и коллективные консультации по лабораторной работе.
3. Выступление и оппонирование на семинарских занятиях.
4. Экзамен.

Текущий контроль также сопровождают участие в интерактивных играх, упражнениях, тренингах.

### **Промежуточная аттестация**

#### **Вопросы к экзамену**

1. Появление и определение недвижимости, экономики недвижимости
2. Определяющие факторы недвижимого имущества
3. Общая классификация государственной и муниципальной собственности
4. Способы использования недвижимости как экономического блага
5. Модифицированные формы товара - недвижимости
6. Основные экономические характеристики государственной и муниципальной собственности
7. Недвижимость как источник дохода
8. Жизненный цикл рынка государственной и муниципальной собственности
9. Профессиональные участники рынка государственной и муниципальной собственности
10. Жизненный цикл объекта государственной и муниципальной собственности
11. Виды экспертиз
12. Сервейинг (понятие и функции)
13. Цели экономики недвижимости
14. Город, урбанизация, муниципальное образование
15. Структура городского пространства
16. Функциональные зоны города
17. Виды и формирование рент
18. Оценка стоимости земли
19. Определение физического износа
20. Величина физического износа и временные факторы

21. Визуальный метод определения физического износа
22. Метод «номинальной» стоимости
23. Определение морального износа
24. Первая форма морального износа
25. Вторая форма морального износа
26. Специфические особенности общих свойств кредита
27. Общая схема кредитования
28. Понятие ипотеки
29. Германская модель ипотечного кредитования
30. Американская (двухуровневая) модель ипотечного кредитования

### **Самостоятельная работа студентов**

#### **Примерная тематика рефератов**

1. Понятие недвижимости. Факторы, влияющие на формирование недвижимости.
2. Недвижимость как экономическое благо.
31. Основные экономические характеристики государственной и муниципальной собственности
32. Специфические особенности различных способов использования государственной и муниципальной собственности
33. Исторический мировой опыт регулирования государственной и муниципальной собственности
3. Динамика полезности и стоимости в течении жизненного цикла
34. Факторы динамики потребительной стоимости объектов государственной и муниципальной собственности
4. Общая закономерность функционирования недвижимости во времени
5. Концепция сервейинга
6. Урбанизация
7. Развитие современного города
35. Виды износов и их влияние на стоимость государственной и муниципальной собственности
8. Методы и подходы к оценке стоимости земли
9. Ипотека. Ее роль в финансовой структуре рынка.
10. Задачи государственного регулирования ипотечного кредитования
11. Понятие и виды инвестиционных проектов.
12. Преимущества инвестирования в недвижимость.
13. Риски при реализации инвестиционных проектов в недвижимости.
14. Виды эффективности инвестиционных проектов.
36. Факторы, влияющие на функционирование рынка государственной и муниципальной собственности
37. Направления анализа ситуации рынка государственной и муниципальной собственности
15. Классификация недвижимости и выбор базы оценки.
16. Государственная политика в области жилищного, промышленного и коммерческого строительства.
17. Национальный проект «доступное жилье»
18. Мировые модели ипотечного кредитования

## **7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **а) основная литература**

1. Ковалев А.П. Управление имуществом на предприятии [Электронный ресурс]: учебник/ Ковалев А.П.— Электрон. текстовые данные.— М.: Финансы и статистика, 2014.— 272 с. <http://www.iprbookshop.ru/18854>

2. Лужина А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]: тезисы/ Лужина А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: Российский государственный университет правосудия, 2013.— 128 с. <http://www.iprbookshop.ru/21246>
3. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Л.В. Аверина [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.— 184 с. <http://www.iprbookshop.ru/49888>

#### **б)дополнительная литература**

1. Абакумов Р.Г. Операции с недвижимостью. Часть 2. Страхование [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Абакумов Р.Г., Чеченина И.В.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 208 с. <http://www.iprbookshop.ru/49715>
2. Озеров Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Озеров Е.С.— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2013.— 367 с. <http://www.iprbookshop.ru/43987>
3. Озеров Е.С. Управление недвижимой собственностью [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Озеров Е.С.— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2012.— 392 с. <http://www.iprbookshop.ru/43980>

#### **в)программное обеспечение и Интернет-ресурсы**

1. пакет MS Office (MS Word, MS Excel, MS Access), Adobe Reader.
2. Электронный ресурс: <http://econom.nsc.ru/jep/books/008>
3. Электронный ресурс: <http://www.allmath.ru/appliedmath/micro/metodmicro/micro.htm>
4. Электронный ресурс: <http://ecsocman.edu.ru/text/19177465/>
5. Электронный ресурс: <http://economics-online.org/theorruinstitut.htm>
6. <http://www.vsmsinfo.ru> (Всероссийский Совет местного самоуправления).

### **8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

1. Иллюстративный и текстовый раздаточный материал.
2. Презентатор (стационарный и переносной) с мультимедиа технологиями.
3. Флипчарт.



Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление» и профилю подготовки «Эффективное государственное и муниципальное администрирование».

Рабочую программу составил д.э.н., профессор Гойжер О.Л.

Рецензент  
(представитель  
работодателя)

Начальник муниципального  
казенного учреждения  
«Управление гражданской защиты  
города Владимира» (МКУ «ВУГЗ»)  
Беликов Б.Н.

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры «Экономика и стратегическое управление»

Протокол № 23 от 16.02.2015 года.

Заведующий кафедрой Скуба Р.В.

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании учебно-методической комиссии направления «Государственное и муниципальное управление»

протокол № 5 от 16.02.2015 года.


Председатель комиссии Скуба Р.В.

**ЛИСТ ПЕРЕУТВЕРЖДЕНИЯ  
РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Рабочая программа одобрена на 2013-2014 учебный год

Протокол заседания кафедры № 23 от 16.02.2015 года

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_



Рабочая программа одобрена на 2014-2015 учебный год

Протокол заседания кафедры № 23 от 16.02.2015 года

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_



Рабочая программа одобрена на 2015-2016 учебный год

Протокол заседания кафедры № 39 от 30.06.2015 года


Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_



Рабочая программа одобрена на 2016-2017 учебный год

Протокол заседания кафедры № 37 от 27.06.2016 года

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_



Рабочая программа одобрена на \_\_\_\_\_ учебный год

Протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_

Рабочая программа одобрена на \_\_\_\_\_ учебный год

Протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_

Рабочая программа одобрена на \_\_\_\_\_ учебный год

Протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_

Рабочая программа одобрена на \_\_\_\_\_ учебный год

Протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_