

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

Институт Экономики и менеджмента

УТВЕРЖДАЮ:

Директор института



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ И МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

(наименование дисциплины)

**направление подготовки / специальность**

**38.03.04 Государственное и муниципальное управление**

(код и наименование направления подготовки (специальности))

**направленность (профиль) подготовки**

**Эффективное государственное и муниципальное администрирование**

(направленность (профиль) подготовки))

г. Владимир  
2021

## 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**Цель дисциплины** «Управление государственным и муниципальным имуществом» - формирование у слушателей профессиональных компетенций в области управления государственным имуществом, инструментов и методов принятия управленческих решений в процессе бюджетирования имущественных активов государства.

### 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 управления государственным и муниципальным имуществом.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Управление государственным и муниципальным имуществом» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений.

## 3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения ОПОП (компетенциями и индикаторами достижения компетенций).

Формируемые компетенции (код, содержание компетенции)	Планируемые результаты обучения по дисциплине, в соответствии с индикатором достижения компетенции		Наименование оценочного средства
	Индикатор достижения компетенции (код, содержание индикатора)	Результаты обучения по дисциплине	
ПК-3 Умением применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов	<p>ПК-3.1 Знает сущность, структуру и состав городского и муниципального имущества, а также основные методы управления бюджетом и структурой государственных и муниципальных активов.</p> <p>ПК-3.2. Умеет формировать состав и структуру бюджета и бюджетной отчетности в различных сферах государственной и муниципальной деятельности.</p> <p>ПК-3.3 Владеет навыками применения экономических методов и разработки мероприятий по эффективному функционированию и развитию структуры государственных и муниципальных активов в соответствии с текущей ресурсной базой.</p>	<p>Знать – основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов</p> <p>Уметь – применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов</p> <p>Владеть – навыками практического применения методов для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов</p>	Тестовые вопросы Практико-ориентированное задание

#### 4. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Трудоемкость дисциплины по очной форме обучения составляет 4 зачетные единицы, 144 часа.

##### Тематический план форма обучения – очная

№ п/п	Наименование тем и/или разделов/тем дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Контактная работа обучающихся с педагогическим работником				Самостоятельная работа	Формы текущего контроля успеваемости, форма промежуточной аттестации (по семестрам)	
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	в форме практической подготовки			
1	Экономическая сущность недвижимости и ее состав	6	1-2	2	4		2	6		
2	Характеристика среды и условий функционирования объектов государственной и муниципальной собственности	6	3-4	2	4		2	6		
3	Виды операций (сделок) с государственной и муниципальной собственности	6	5-6	2	4		2	5	Рейтинг-контроль № 1	
4	Методы исследования рынка недвижимости.	6	7-8	2	4		2	5		
5	Основы теории оценки недвижимости	6	9-10	2	5		2	5		
6	Финансирование, налогообложение и страхование государственной и муниципальной собственности	6	11-12	2	5		2	5	Рейтинг-контроль №2	
7	Методы оценки государственной и муниципальной собственности	6	13-14	3	5		3	5		
8	Оценка земли	6	15-18	3	5		3	5	Рейтинг-контроль №3	
Всего за 6 семестр:					18	36		18	54	Экзамен (36)
Наличие в дисциплине КП/КР										-
Итого по дисциплине					18	36		18	54	Экзамен (36)

Трудоемкость дисциплины по очно-заочной форме обучения составляет 6 зачетные единицы, 216 часов.

**Тематический план  
форма обучения – очно-заочная**

№ п/п	Наименование тем и/или разделов/тем дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Контактная работа обучающихся с педагогическим работником				Самостоятельная работа	Формы текущего контроля успеваемости, форма промежуточной аттестации (по семестрам)	
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	в форме практической подготовки			
1	Экономическая сущность недвижимости и ее состав	8	1-2	2	4		2	14		
2	Характеристика среды и условий функционирования объектов государственной и муниципальной собственности	8	3-4	2	4		2	14		
3	Виды операций (сделок) с государственной и муниципальной собственности	8	5-6	2	4		2	14	Рейтинг-контроль № 1	
4	Методы исследования рынка недвижимости.	8	7-8	2	4		2	15		
5	Основы теории оценки недвижимости	8	9-10	2	5		2	15		
6	Финансирование, налогообложение и страхование государственной и муниципальной собственности	8	11-12	2	5		2	15	Рейтинг-контроль №2	
7	Методы оценки государственной и муниципальной собственности	8	13-14	3	5		3	15		
8	Оценка земли	8	15-18	3	5		3	15		
Всего за 8 семестр:					18	36		18	117	Экзамен (45)
Наличие в дисциплине КП/КР										-
Итого по дисциплине					18	36		18	117	Экзамен (45)

**Содержание лекционных занятий по дисциплине**

**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. Закладная. 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.

### Содержание практических занятий по дисциплине

Тема 1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав

1.1 Трудовая теория стоимости

1.2 Теория ренты

1.3 Предельный анализ и теория рыночного равновесия

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

2.1 Сбор и анализ информации для оценки государственной и муниципальной собственности

2.2 Формы и структура официальной отчетности

2.3 Информация о продажах

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

3.1 Аренда

3.2 Продажа

3.3 Наем

Тема 4. Методы исследования рынка недвижимости.

4.1 Маркетинговая оценка

4.2 Аудит ранка

Тема 5. Методы оценки государственной и муниципальной собственности

5.1 Затратный метод

5.2 Метод капитализации дохода

5.3 Сравнительный метод

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

6.1 Система определения стоимости нового строительства

6.2 Основные подходы к оценке полной стоимости строительства

6.3 Методы оценки полной стоимости строительства .....

6.4 Определение состава и величины затрат на базе объектных и локальных смет

Тема 7. Основы теории оценки недвижимости

7.1 Графико-аналитический метод

7.2 Аналитический метод

7.3 Прямая капитализация

7.4 Шесть функций сложного процента

Тема 8. Оценка земли

8.1 Транспортная рента

8.2 Земельная рента

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

### 5.1. Текущий контроль успеваемости.

#### Рейтинг-контроль №1

1. Обособленные водные объекты относятся к недвижимости:
  - а. да

- б. нет
2. Объект гражданских прав, отличительными особенностями которого являются вещная природа и неразрывная связь с землей, зарегистрированный в соответствии с действующим законодательством - это определение:
- недвижимость
  - экономика недвижимости
  - рынок недвижимости
  - правильный ответ отсутствует
3. Недвижимость и недвижимое имущество – имеют отличия:
- недвижимое имущество относится только к зданиям и сооружениям
  - недвижимое имущество – это только объекты частной собственности
  - недвижимое имущество – это только объекты государственной собственности
  - недвижимое имущество и недвижимость - это одно, и тоже

### Рейтинг-контроль №2

4. Совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д. – это определение:
- локальность
  - низкая взаимозаменяемость объектов
  - сезонные колебания
  - необходимость государственной регистрации сделок
  - правильный ответ отсутствует
5. Останавливается строительная деятельность – это характеристика цикла рынка недвижимости:
- цикл спада
  - цикл нового строительства
  - цикл насыщения
  - цикл поглощения
6. Рынок перенасыщен – это характеристика цикла рынка недвижимости:
- цикл спада
  - цикл нового строительства
  - цикл насыщения
  - цикл поглощения

### Рейтинг-контроль №3

7. Стоимость готового объекта недвижимости последовательно снижается с течением времени:
- да
  - нет
8. В цели экономики недвижимости не входят:
- стоимостные
  - социальные
  - потребительские
  - правильный ответ отсутствует
9. Все имеющиеся улучшения территории города, это:
- овеществленный труд
  - относительная редкость

### 5.2. Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (экзамен).

#### Список вопросов 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

### **5.3. Самостоятельная работа обучающегося.**

#### **Темы рефератов**

1. Понятие недвижимости. Факторы, влияющие на формирование недвижимости.
2. Недвижимость как экономическое благо.
3. Основные экономические характеристики государственной и муниципальной собственности
4. Специфические особенности различных способов использования государственной и муниципальной собственности
5. Исторический мировой опыт регулирования государственной и муниципальной собственности
6. Динамика полезности и стоимости в течении жизненного цикла
7. Факторы динамики потребительной стоимости объектов государственной и муниципальной собственности
8. Общая закономерность функционирования недвижимости во времени
9. Концепция сервейинга
10. Урбанизация
11. Развитие современного города
12. Виды износов и их влияние на стоимость государственной и муниципальной собственности
13. Методы и подходы к оценке стоимости земли
14. Ипотека. Ее роль в финансовой структуре рынка.



15. Задачи государственного регулирования ипотечного кредитования
16. Понятие и виды инвестиционных проектов.
17. Преимущества инвестирования в недвижимость.
18. Риски при реализации инвестиционных проектов в недвижимости.
19. Виды эффективности инвестиционных проектов.
20. Факторы, влияющие на функционирование рынка государственной и муниципальной собственности
21. Направления анализа ситуации рынка государственной и муниципальной собственности
22. Классификация недвижимости и выбор базы оценки.
23. Государственная политика в области жилищного, промышленного и коммерческого строительства.
24. Национальный проект «доступное жилье»
25. Мировые модели ипотечного кредитования

Фонд оценочных материалов (ФОМ) для проведения аттестации уровня сформированности компетенций обучающихся по дисциплине оформляется отдельным документом.

## 6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 6.1. Книгообеспеченность

Наименование литературы: автор, название, вид издания, издательство	Год издания	КНИГООБЕСПЕЧЕННОСТЬ
		Наличие в электронном каталоге ЭБС
Основная литература*		
1. Моттаева, А. Б. Управление государственной и муниципальной собственностью [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие / А. Б. Моттаева, Ас. Б. Моттаева, Д. А. Максимова. — Москва : МИСИ-МГСУ, ЭБС АСВ, 2019. — 36 с. — ISBN 978-5-7264-1938-1.	2019	<a href="https://www.iprbookshop.ru/95537.html">https://www.iprbookshop.ru/95537.html</a>
2. Моттаева, А. Б. Управление государственной и муниципальной собственностью [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие / А. Б. Моттаева, Ас. Б. Моттаева, Д. А. Максимова. — Москва : МИСИ-МГСУ, ЭБС АСВ, 2019. — 36 с. — ISBN 978-5-7264-1938-1.	2019	<a href="https://www.iprbookshop.ru/95537.html">https://www.iprbookshop.ru/95537.html</a>
3. государственная регистрация прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс]: практикум / составители А. Н. Захарин. — Ставрополь : Северо-Кавказский федеральный университет, 2018. — 96 с	2018	<a href="https://www.iprbookshop.ru/92542.html">https://www.iprbookshop.ru/92542.html</a>
Дополнительная литература		
1. Государственные и муниципальные закупки как инструмент повышения эффективности расходов бюджетов : монография / И. Ю. Федорова, А. В. Фрыгин, М. В. Седова, М. Н. Прокофьев. — Москва : Дашков и К, 2020. — 242 с. — ISBN 978-5-394-04079-5.	2020	<a href="https://www.iprbookshop.ru/107775.html">https://www.iprbookshop.ru/107775.html</a>
2 Гатина, Л. И. Проектный и программный подходы в государственном и муниципальном управлении [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие / Л. И. Гатина. — Казань : Казанский национальный исследовательский технологический университет, 2019. — 128 с. — ISBN 978-5-7882-2696-5.	2019	<a href="https://www.iprbookshop.ru/109583.html">https://www.iprbookshop.ru/109583.html</a>
3. Лихтер, А. В. Государственная экономическая политика [Электронный ресурс]: учебное пособие / А. В. Лихтер, Т. Н. Афанасьева. — Красноярск : Сибирский государственный университет науки и технологий имени академика М. Ф. Решетнева, 2020. — 110 с.	2020	<a href="https://www.iprbookshop.ru/107199.html">https://www.iprbookshop.ru/107199.html</a>

### **6.2. Периодические издания**

1. Журнал «Управление городом: теория и практика». Электронный ресурс: [https://www.elibrary.ru/title\\_about\\_new.asp?id=31845](https://www.elibrary.ru/title_about_new.asp?id=31845)
2. Вестник Владимирского государственного университета имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых. Серия: Экономические науки. Электронный ресурс: [https://www.elibrary.ru/title\\_about.asp?id=52859](https://www.elibrary.ru/title_about.asp?id=52859)

### **6.3. Интернет-ресурсы**

1. Федеральный образовательный портал: <http://ecsocman.hse.ru/>
2. Каталог экономических ресурсов России: <http://economics-online.org/>
3. [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

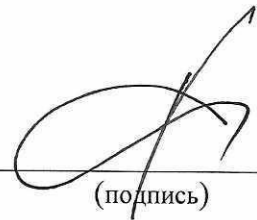
## **7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Для реализации данной дисциплины имеются специальные помещения для проведения занятий *лекционного типа и занятий практического типа, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы.*

Практические занятия проводятся в аудиториях 201-6, 205-6 и 207-6, оснащенных мультимедийным оборудованием.

Перечень используемого лицензионного программного обеспечения:  
пакет MS Office (MS Word, MS Excel, MS PowerPoint), Adobe Reader.

Рабочую программу составил зав. каф. СПиУЖКК \_\_\_\_\_



(подпись)

Гойхер О.Л.

Рецензент

(представитель работодателя)

Управление ЖКХ администрации города Владимира,  
заместитель начальника управления \_\_\_\_\_

Силантьева С.В.

(место работы, должность, ФИО, подпись)

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры «Стратегического планирования и управления жилищно-коммунальным комплексом»

Протокол № 1 от 30.08.2021 года

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_

(ФИО, подпись)

Гойхер О.Л.

Рабочая программа рассмотрена и одобрена

на заседании учебно-методической комиссии направления 38.03.04 Государственное и муниципальное управление

Протокол № 1 от 30.08.2021 года

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

(ФИО, должность, подпись)

д.э.н., профессор каф. СПиУЖКК Гойхер О.Л.