

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)

УТВЕРЖДАЮ
Проректор
по образовательной деятельности



А.А.Панфилов

« 07 » 06 2019 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
(наименование дисциплины)

Направление подготовки - 43.03.01 «Сервис»

Профиль/программа подготовки - «Сервис недвижимости и коммунальной инфраструктуры»

Уровень высшего образования - бакалавриат

Форма обучения - очная

Семестр	Трудоемкость зач. ед./час.	Лекции, час.	Практич. занятия, час.	Лаборат. работы, час.	СРС, час.	Форма промежуточной аттестации (экзамен/зачет/ зачет с оценкой)
6	3/108	36	36		36	Зачет
7	7/252	36	72		117	Экзамен(27)
Итого	10/360	72	108		153	Зачет Экзамен (27)

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель освоения дисциплины «Управление объектами жилой и коммерческой недвижимости» - изучение студентами теории и практики управления недвижимостью, специфики управления отдельными ее видами, обуславливаемого экономическими, правовыми и техническими особенностями недвижимости.

Задачи:

- знаний базовых положений теории управления, используемых в управлении недвижимостью;
- понятия о портфеле недвижимости, его характеристиках и принципах управления им;
- представлений о целях и методах управления недвижимостью на отдельных этапах ее жизненного цикла;

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «Управление объектами жилой и коммерческой недвижимости» относится к дисциплинам по выбору.

Пререквизиты дисциплины: «Ресурсосбережение», «Управление качеством», «Эксплуатация и обслуживание объектов жилой и коммерческой недвижимости».

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения ОПОП

Код формируемых компетенций	Уровень освоения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине характеризующие этапы формирования компетенций (показатели освоения компетенции)
1	2	3
<i>(ПК-1) - готовность к организации контактной зоны предприятия сервиса</i>	Частичное освоение компетенции	Знать: -теоретические основы управления недвижимостью, Уметь: организовывать работу контактной зоны предприятия сервиса Владеть: навыками организации контактной зоны предприятия сервиса
<i>(ПК-2) - готовность к планированию производственно-хозяйственной деятельности предприятия сервиса, в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учётом социальной политики государства</i>	Частичное освоение компетенции	Знать: Организационно-правовые основы управленческой, производственно-хозяйственной и предпринимательской деятельности в сфере жилищно- коммунального хозяйства, в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства Уметь: использовать организационно- правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности в сфере жилищно- коммунального хозяйства,; Владеть: навыками планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятия сервиса в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том

		числе с учетом социальной политики государства
<i>(ПК-6) - готовность к применению современных сервисных технологий в процессе предоставления услуг, соответствующих требованиям потребителей</i>	Частичное освоение компетенции	Знать: современные сервисные технологии процесса предоставления услуг, соответствующие требованиям потребителей Уметь: применять современные сервисные технологии в процессе оказания услуг, соответствующих требованиям потребителей. Владеть: навыками применения современных сервисных технологий в процессе предоставления услуг, соответствующих требованиям потребителей ; навыками организации работы исполнителей сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры;
<i>(ПК-7) - готовность к разработке процесса предоставления услуг, в том числе в соответствии с требованиями потребителя, на основе новейших информационных технологий</i>	Частичное освоение компетенции	Знать: специфические особенности процесса предоставления услуг в сфере недвижимости и ЖКХ, в соответствии с требованиями потребителя, на основе новейших информационных и коммуникационных технологий Уметь: разрабатывать процесс предоставления услуг, в том числе в соответствии с требованиями потребителя, на основе новейших информационных технологий Владеть: - готовностью к разработке процесса предоставления услуг, в том числе в соответствии с требованиями потребителя, на основе новейших информационных и коммуникационных технологий
<i>(ПК-11) - готовность к работе в контактной зоне с потребителем, консультированию, согласованию вида, формы и объема процесса сервиса</i>	Частичное освоение компетенции	Знать: виды, формы, объемы процесса сервиса предоставления услуг в сфере недвижимости и ЖКХ; Уметь: использовать основные подходы к управлению объектами недвижимости - работать в контактной зоне с потребителем, консультировать, согласовывать виды, формы и объемы процесса сервиса Владеть: навыками работы в контактной зоне с потребителем; навыками консультирования, согласования вида, формы и объема процесса сервиса
<i>(ПК-12) - готовность к осуществлению контроля качества процесса сервиса, параметров технологических процессов, используемых ресурсов</i>	Частичное освоение компетенции	Знать: показатели качества процесса сервиса, параметров технологических процессов, используемых ресурсов Уметь: осуществлять контроль качества процессов сервиса, параметров технологических процессов, используемых ресурсов Владеть: навыками осуществления контроля качества процесса сервиса, параметров технологических процессов, используемых ресурсов, с учётом специфики отрасли
<i>(ОК-4) – способность работать в команде, толерантно воспринимать социальные, этнические, конфессиональные и</i>	Частичное освоение компетенции	Знать: специфические особенности работы в сфере оказания сервисных услуг недвижимости и коммунальной инфраструктуры; Уметь: работать в команде, толерантно воспринимать социальные, этнические,

культурные различия.		<p>конфессиональные и культурные различия</p> <p>Владеть: навыками организации функциональных процессов в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры; соответствующих запросам потребителей, с учётом социальных, этнических, конфессиональных и культурных различий.</p>
(ОК-5) – способность к самоорганизации и самообразованию	Частичное освоение компетенции	<p>Знать: нормативные документы, регламентирующие деятельность по оказанию сервисных услуг в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры;</p> <p>- технологии и способы решения различных проблем при оказании сервисных услуг в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры;</p> <p>Уметь: - управлять качеством услуг в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры;</p> <p>-обеспечивать контроль качества выполнения услуг в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры;</p> <p>Владеть: способностью к самоорганизации и самообразованию.</p>
(ОПК-2) - готовность разрабатывать технологии процесса сервиса, развивать системы клиентских отношений с учетом требований потребителя	Частичное освоение компетенции	<p>Знать: современные технологии оказания услуг; требования к качеству услуг в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры</p> <p>Уметь: разрабатывать технологии процесса сервиса, развивать системы клиентских отношений с учетом требований потребителя</p> <p>Владеть: -навыками организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере жилищно- коммунального хозяйства;</p> <p>- технологиями процесса сервиса;</p> <p>-навыками развития системы клиентских отношений с учетом требований потребителя</p>
(ОПК-3) - готовность организовать процесс сервиса, проводить выбор ресурсов и средств с учетом требований потребителя	Частичное освоение компетенции	<p>Знать: - материально-техническую базу предприятий сферы недвижимости и коммунальной инфраструктуры;</p> <p>Уметь:</p> <p>- организовать процесс сервиса;</p> <p>- проводить выбор ресурсов и средств с учетом требований потребителя</p> <p>-применять полученные знания в области технологии продаж, техник выяснения потребностей потребителей услуг;</p> <p>- проводить анализ уровня сервиса предприятия в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры;</p> <p>- оценивать эффективность обратной связи в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры;</p> <p>Владеть: навыками</p> <p>навыками применения стандартов в сфере недвижимости и коммунальной инфраструктуры;</p> <p>навыками общения и навыками решения конфликтов с потребителями услуг;</p> <p>методами сбора, обработки и анализа данных об эффективности работы предприятия.</p>

4. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Трудоёмкость дисциплины составляет 10 зачетных единиц, 360 часов.

№ п/п	Наименование тем и/или разделов/тем дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоёмкость (в часах)				Объем учебной работы, с применением интерактивных методов (в часах / %)	Формы текущего контроля успеваемости, форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	СРС		
1.	Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью	6	1-2	4	4		4	4/50%	
2.	Тема 2. Принципы и методы управления недвижимостью	6	3-4	4	4		4	4/50%	
3.	Тема 3. Система управления недвижимостью	6	5-6	4	4		4	4/50%	Рейтинг-контроль 1
4.	Тема 4. Правовые аспекты управления недвижимостью.	6	7-8	4	4		4	4/50%	
5.	Тема 5. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	6	9-10	4	4		4	4/50%	
6.	Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости	6	11-12	4	4		4	4/50%	Рейтинг-контроль 2
7.	Тема 7. Управление развитием (девелопментом) недвижимости	6	13-14	4	4		4	4/50%	
8.	Тема 8. Редевелопмент недвижимости в современных условиях.	6	15-16	4	4		4	4/50%	
9.	Тема 9. Управление портфелем недвижимости	6	17-18	4	4		4	4/50%	Рейтинг-контроль 3
Всего за 6 семестр			108	36	36		36	36/50%	Зачет
10.	Тема 10. Управление недвижимостью на тактическом уровне	7	1-2	4	8		13	6/50%	

11.	Тема 11. Управление недвижимостью на оперативном уровне	7	3-4	4	8		13	6/50%	
12.	Тема 12. Управление корпоративной недвижимостью	7	5-6	4	8		13	6/50%	Рейтинг-контроль 1
13.	Тема 13. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия.	7	7-8	4	8		13	6/50%	
14.	Тема 14. Управление жилой недвижимостью	7	9-10	4	8		13	6/50%	
15.	Тема 15. Управление взаимодействием с государственной и муниципальной властью в системе управления недвижимостью	7	11-12	4	8		13	6/50%	Рейтинг-контроль 2
16.	Тема 16. Взаимодействие в государственном муниципальном регулировании рынка недвижимости	7	13-14	4	8		13	6/50%	
17.	Тема 17. Управление результатом и развитием в менеджменте недвижимости	7	15-16	4	8		13	6/50%	
18.	Тема 18. Профессиональные объединения специалистов рынка недвижимости	7	17-18	4	8		13	6/50%	Рейтинг-контроль 3
Всего за 7 семестр			252	36	72		117	54/50%	Экзамен (27)
Наличие в дисциплине КП/КР				-					
Итого по дисциплине			360	72	108		153	90/50%	Зачёт Экзамен(27)

Содержание лекционных занятий по дисциплине

Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью

Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления.

Концептуальные основы управления недвижимостью.

Тенденции и особенности российского рынка управления недвижимостью.. Субъекты рынка управления недвижимостью. Объекты рынка управления недвижимостью. Классификация существующих объектов недвижимости. Перспективные объекты: доходные дома, лофты, экодома.

Управляющая компания как субъект управления в сфере недвижимости. Формирование службы фасилити-менеджмента в структуре организации

Тема 2. Принципы и методы управления недвижимостью

Понятие управления. Система и структура управления. Организационно-экономические основы управления недвижимостью Методы управления. Использование положений традиционной (классической) теории в управлении недвижимостью. Бихевиористская (неоклассическая) теория управления и теория системного подхода как развитие классической теории; их использование в управлении недвижимостью на современном этапе.

Тема 3. Система управления недвижимостью.

Клиентоориентированный подход в управлении недвижимостью. Маркетинг в управлении недвижимостью. Управление ценообразованием на рынке недвижимости. Управление продажами на рынке недвижимости. Управление технической эксплуатацией недвижимости: стандарты качества в управлении эксплуатацией недвижимости, техническое обслуживание и содержание, коммунальное обеспечение объекта недвижимости. Логистический менеджмент в управлении недвижимостью. Управление финансами в менеджменте недвижимости.

Тема 4. Правовые аспекты управления недвижимостью.

Основные правовые аспекты управления недвижимостью. Сделки с недвижимостью.

Правовые основы управления недвижимостью.

Тема 5. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью

Оценочная деятельность и её роль в системе управления недвижимостью. Процесс оценки стоимости недвижимости. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. Методы оценки рыночной стоимости земли.

Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости

Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности. Понятие доходности объектов недвижимости. Повышение доходности объекта недвижимости.

Тема 7. Управление развитием (девелопментом) недвижимости

Понятие девелопмента недвижимости и его содержание. Девелопмент как инвестиционный проект. Основные этапы девелопмента.

Управление проектами девелопмента: содержание и особенности. Управление организационно-экономическими аспектами реализации проектов девелопмента. Оценка проектов девелопмента.

Тема 8.Редевелопмент недвижимости в современных условиях.

Редевелопмент и его место в системе управления недвижимостью. Классификация видов редевелопмента нежилой недвижимости. Участники процесса редевелопмента

нежилой недвижимости. Зарубежный и отечественный опыт управления развитием объектов недвижимости. Современный подход к управлению процессом редевелопмента объектов недвижимости. Аутсорсинг как форма реализации редевелоперских проектов.

Тема 9. Управление портфелем недвижимости

Понятие управления портфелем недвижимости. Состав портфеля недвижимости. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости. Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью. Рост стоимости портфеля как основа выбора альтернативных стратегий. Мониторинг показателей, характеризующих составляющие портфеля.

Тема 10. Управление недвижимостью на тактическом уровне

Взаимосвязь стратегических решений по портфелю недвижимости и задач тактического управления недвижимостью. Анализ прибыльности как ключевой момент управления этого уровня. Круг полномочий и ответственности менеджеров, занимающихся управлением недвижимостью на тактическом уровне. Виды и методы управленческих решений тактического уровня.

Тема 11. Управление недвижимостью на оперативном уровне

Взаимосвязь тактических решений по управлению недвижимостью и задач оперативного уровня. Состав функциональных направлений оперативного уровня управления недвижимостью. Административное управление: назначение и формы осуществления. Техническое управление: виды ремонтов и их содержание. Коммерческое управление: определение оптимального уровня качества эксплуатации (набора услуг и цен на них). Организация деятельности по содержанию недвижимости.

Тема 12. Управление корпоративной недвижимостью

Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации.. Оперативное управление корпоративной недвижимостью.

Тема 13. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия.

Объекты недвижимости культурного наследия как объекты управления. Система управления объектами недвижимости культурного наследия в России. Сущность и принципы девелопмента объектов недвижимости и культурного наследия.

Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия. Девелопмент объектов недвижимости культурного наследия на основе принципов государственно-частного партнёрства. Современный подход к принятию решения по выбору формы реализации государственно-частного партнерства и управления развитием исторической недвижимости. Пути совершенствования процессов управления развитием объектов недвижимости культурного наследия. Источники финансирования. Оптимизация процессов управления сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия. Оценка социально-экономической эффективности проектов сохранения и развития объектов недвижимости.

Тема 14. Управление жилой недвижимостью

Способы управления объектами жилой недвижимости. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности.

Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости.

Тема 15. Управление взаимодействием с государственной и муниципальной властью в системе управления недвижимостью

Концепция и программа управления государственным имуществом. Система управления государственной недвижимостью.

Концессия как способ управления государственной недвижимостью. Особенности управления имуществом государственных учреждений.

Управление объектами нежилого фонда в городах Государственно-частное партнерство. Аренда и доверительное управление. Приватизация недвижимого имущества. Обращение недвижимости в государственную и муниципальную собственность. Эффективность управления государственным имуществом.

Управление государственной и муниципальной недвижимостью..

Тема 16. Взаимодействие в государственном муниципальном регулировании рынка недвижимости

Регулирование земельных ресурсов и градостроительной деятельности. Государственный учет и регистрация недвижимости: кадастровый учет и оценка недвижимости, государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью.

Тема 17. Управление результатом и развитием в менеджменте недвижимости

Стратегическое планирование на основе системы сбалансированных показателей: ключевые факторы успеха и стратегические цели, стратегические карты центров ответственности, программы и планы реализации стратегий. Контроллинг стратегии на основе управленческого учета: разработка и внедрение управленческого учета, регламентация бизнес-процессов управления недвижимостью, интеграция управленческого учета с учетно-аналитическими системами. Управление эффективностью бизнеса на рынке недвижимости.

Управление улучшениями в менеджменте недвижимости.

Тема 18. Профессиональные объединения специалистов рынка недвижимости

Некоммерческие партнёрства: «Гильдия управляющих и дивелоперов» (НП ГУД), Российская Гильдия риелторов (НП РГР), «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (НП «СМАОс»): цели, задачи, виды деятельности.

Нормативные документы, регламентирующие их деятельность.

Профессиональный стандарт «Специалист по операциям с недвижимостью».

Содержание практических занятий по дисциплине

Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью

1. Тенденции и особенности российского рынка управления недвижимостью. Субъекты рынка управления недвижимостью. Объекты рынка управления недвижимостью.
2. Классификация существующих объектов недвижимости. Перспективные объекты: доходные дома, лофты, экодома.

Тема 2. Принципы и методы управления недвижимостью

1. Организационно-экономические основы управления недвижимостью
Методы управления.
2. Традиционные (классические) и современные теории в управлении недвижимостью. Бихевиористская (неоклассическая) теория управления и теория системного подхода

Тема 3. Система управления недвижимостью.

1. Изучение приёмов и методов маркетинговой деятельности в управлении недвижимостью

2. Изучение стандартов качества в управлении эксплуатацией недвижимости, техническом обслуживании и содержании, коммунальном обеспечении объектов недвижимости.

Тема: Управление ценообразованием на рынке недвижимости

Вопросы для обсуждения:

- Разработка и реализация ценовых стратегий
- Расчет цены на основе ценообразующих факторов рынка недвижимости
- Затратное ценообразование на рынке недвижимости
- Системы скидок на рынке недвижимости

Тема 4. Правовые аспекты управления недвижимостью.

1. Изучение нормативных документов, регламентирующих деятельность в сфере управления недвижимостью. Работа с правовыми системами «Консультант Плюс», «Гарант»

2. Изучение нормативных документов, регламентирующих осуществление сделок с недвижимостью. Подготовка образцов договоров купли-продажи, аренды, субаренды, дарения, наследования. Работа с правовыми системами «Консультант Плюс», «Гарант»

Тема 5. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью

1. Изучение подходов и методов оценки рыночной стоимости недвижимости.

2. Изучение методов оценки рыночной стоимости земли.

Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости

1. Изучение методов управления доходностью объектов недвижимости: принципов и факторов доходности.

2. Изучение способов и методов повышения доходности объектов недвижимости.

Тема 7. Управление развитием (девелопментом) недвижимости

1. Изучение содержания девелопмента, как инвестиционного проекта и его основных этапов.

2. Изучение содержания и особенностей управления проектами девелопмента, управления организационно-экономическими аспектами реализации и оценки проектов девелопмента.

Деловая игра: Комплексный анализ проекта капитального строительства.

Анализ конкретной ситуации (case-study): анализ и оценка инвестиций в девелопмент недвижимости: маркетинговый анализ проекта девелопмента, разработка организационно-производственного и финансового планов

Тема 8. Редевелопмент недвижимости в современных условиях.

1. Изучение классификации видов редевелопмента нежилой недвижимости, зарубежного и отечественного опыта управления развитием объектов недвижимости.

2. Изучение современных подходов к управлению процессом редевелопмента объектов недвижимости. Аутсорсинг как форма реализации редевелоперских проектов.

Тема 9. Управление портфелем недвижимости

1. Изучение состава портфеля недвижимости и разработка стратегии развития портфеля недвижимости.

2. Изучение традиционных методов стратегического планирования и специфики их применения в сфере управления недвижимостью. Рост стоимости портфеля как основа выбора альтернативных стратегий. Специфические особенности мониторинга показателей, характеризующих составляющие портфеля.

Тема 10. Управление недвижимостью на тактическом уровне

1. Изучение стратегических решений по портфелю недвижимости и задач тактического управления недвижимостью, проведения анализа прибыльности как ключевого момента управления на тактическом уровне.

2. Ознакомление с полномочиями и мерами ответственности менеджеров, занимающихся управлением недвижимостью на тактическом уровне; видами и методами управленческих решений тактического уровня.

Тема 11. Управление недвижимостью на оперативном уровне

1. Изучение взаимосвязи тактических решений по управлению недвижимостью и задач оперативного уровня, состава функциональных направлений оперативного уровня управления недвижимостью, назначения и форм осуществления административного управления. Порядок организации деятельности по содержанию недвижимости.

2. Изучение вопросов и специфики технического и коммерческого управления, видов и содержания ремонтов, определение набора услуг и цен на них, в целях оптимального уровня качества эксплуатации.

Тема 12. Управление корпоративной недвижимостью

1. Изучение особенностей и правовых аспектов совершения сделок с корпоративной недвижимостью

2. Управление недвижимостью в системе корпоративного управления. корпорации.. Оперативное управление корпоративной недвижимостью.

Тема 13. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия.

1. Изучение системы управления объектами недвижимости культурного наследия в России, сущности и принципов девелопмента объектов недвижимости культурного наследия.

Изучение современных подходов к принятию решений по выбору формы реализации государственно-частного партнерства и управления развитием исторической недвижимости;

2. Изучение современных методов и процессов управления развитием объектов недвижимости культурного наследия, методов оптимизации процессов управления сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия, специфики оценки социально-экономической эффективности проектов сохранения и развития объектов недвижимости.

Тема 14. Управление жилой недвижимостью

1. Изучение способов управления объектами жилой недвижимости, функций, ответственности и порядка осуществления деятельности управляющей организации.

2. Ознакомление с порядком и специфическими особенностями планирования и организации эксплуатации объектов жилой недвижимости.

Тема 15. Управление взаимодействием с государственной и муниципальной властью в системе управления недвижимостью

1. Изучение концепции и программы управления государственным имуществом, специфических особенностей управления государственной недвижимостью и оценки

эффективности управления государственным имуществом. Работа с правовыми системами «Консультант Плюс», «Гарант».

2. Изучение концессии, как способа управления государственной недвижимостью. Особенности управления имуществом государственных учреждений. Методы управления объектами нежилого фонда в городах: государственно-частное партнерство, аренда и доверительное управление, порядок приватизации недвижимого имущества, обращения недвижимости в государственную и муниципальную собственность. Работа с правовыми системами «Консультант Плюс», «Гарант».

Семинарское занятие.

Тема семинара: Управление государственной и муниципальной недвижимостью.

Вопросы для обсуждения:

- Реализация социально-экономических программ развития городской недвижимости

- Особенности управление государственной и муниципальной недвижимостью

- Направления участия девелопмента недвижимости в социально-экономическом развитии

- Государственно-частное партнерство

- Аренда и доверительное управление,

- Приватизация недвижимого имущества

- Обращение недвижимости в государственную и муниципальную собственность.

Тема 16. Взаимодействие в государственном муниципальном регулировании рынка недвижимости

1. Изучение нормативных документов, регламентирующих порядок регулирования земельных ресурсов и градостроительной деятельности.

2. Изучение нормативных документов, регламентирующих вопросы государственного учета и регистрации недвижимости: кадастровый учет и оценка недвижимости, государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью. Работа в глобальных сетях с сайтом Росреестра. Работа с правовыми системами «Консультант Плюс», «Гарант».

Семинарское занятие.

Тема семинара: Взаимодействие в государственном муниципальном регулировании рынка недвижимости

Вопросы для обсуждения:

- Государственный учет и регистрация недвижимости

- Кадастровый учет объектов недвижимости

- Основные документы технического учета и инвентаризации

- Использование кадастровых данных в управлении недвижимостью

Тема 17. Управление результатом и развитием в менеджменте недвижимости

Семинарское занятие.

Тема семинара: Управление результатом и развитием в менеджменте недвижимости

Вопросы для обсуждения:

- Стратегическое планирование на основе системы сбалансированных показателей: ключевые факторы успеха и стратегические цели, стратегические карты центров ответственности, программы и планы реализации стратегий.

- Контроллинг стратегии на основе управленческого учета: разработка и внедрение управленческого учета, регламентация бизнес-процессов управления недвижимостью, интеграция управленческого учета с учетно-аналитическими системами.

- Управление эффективностью бизнеса на рынке недвижимости.
- Управление улучшениями в менеджменте недвижимости.

Тема 18. Профессиональные объединения специалистов рынка недвижимости

1. Изучение нормативных документов, регламентирующие деятельность Некоммерческих партнёрств: «Гильдия управляющих и дивелоперов» (ГУД), Российская Гильдия риелторов (РГР), «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (НП «СМАОс»). Работа в глобальных сетях с сайтами данных организаций и сайтами рынка недвижимости

2. Изучение профессионального стандарта «Специалист по операциям с недвижимостью» (утверждён Приказом Министерства труда и социальной защиты РФ №611 от 10.09.2019 г). Работа с правовыми системами «Консультант Плюс», «Гарант».

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В преподавании дисциплины «Управление объектами жилой и коммерческой недвижимости» используются разнообразные образовательные технологии как традиционные, так и с применением активных и интерактивных методов обучения.

Активные и интерактивные методы обучения:

- *Интерактивная лекция (темы № 4;5;6;7;8;13;15;16;17);*
- *Анализ ситуаций (темы №2;3;12;13;14);*
- *Разбор конкретных ситуаций (тема №5;6;8;12;13;14)*

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

Текущий контроль успеваемости (рейтинг-контроль 1, рейтинг-контроль 2, рейтинг-контроль 3). Типовые тестовые задания для проведения текущего контроля приведены ниже.

6 семестр

Рейтинг - контроль 1

1. Рынок недвижимости в зависимости от способа формирования и типов совершаемых сделок подразделяется на:

- а. рынок жилья
- б. первичный, вторичный, рынок аренды
- в. мониторинг рынка недвижимости

2. Субъектами рынка недвижимости являются:

- а. земельные участки
- б. продавцы, арендодатели
- в. государственные надзорные и регулирующие органы
- г. Страховые компании
- д. муниципальные органы власти

3. Назовите функции управляющей компании:

- а. организация технического обслуживания и санитарного состояния объекта недвижимости
- б. разработка бюджета доходов и расходов, плана по управлению объектом
- в. разработка градостроительных нормативов и комплексных схем градостроительного планирования
- г. техническая экспертиза объекта
- д. кадастровый аудит и подбор персонала

4. Какие из перечисленных прав, в соответствии с Гражданским кодексом можно отнести к правам собственности?

- а. право владения
- б. право распоряжения
- в. право пользования
- г. присвоение доходов от владения и использования недвижимого имущества

5. Каким документом устанавливаются обязательства, в силу которых собственник передаёт объект недвижимости на основе особого доверия лицу, которое обязуется осуществлять управление этим объектом в его интересах и за вознаграждение:

- а. инвестиционным договором
- б. договором аренды
- в. договором хозяйственного ведения
- г. договором доверительного управления

6. Внутреннее управление недвижимостью - это:

- а. деятельность, осуществляемая в интересах собственника (пользователя) в отношении какой-либо из сфер, связанных с определённым циклом жизни объекта недвижимости
- б. деятельность государственных структур или их уполномоченных, направленная на создание нормативной базы, а также контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил
- в. деятельность субъекта рынка недвижимости, связанная исключительно с повышением коммерческой привлекательности объекта недвижимости

7. Управляющий недвижимостью при реализации контракта преследует следующую цель:

- а. обеспечение текущей доходности объекта недвижимости
- б. увеличение капитальной стоимости объекта недвижимости
- в. все ответы верны

8. В качестве глобальной цели развития недвижимости может выступать:

- а. рост ценности недвижимости, а соответственно, и её рыночной стоимости
- б. рост доходов в процессе использования её владельцем, а также дохода от перепродажи;
- в. рост прибыли, которая может быть получена при наиболее удачной организации бизнеса на основе недвижимости

9. Назовите признаки классификации недвижимости, используемые в управлении её стоимости:

- а. характер использования
- б. тип собственника

- в. имущественные права, относимые к недвижимости
- г. всё вышеперечисленное

10. Ставка операционных доходов представляет собой:

- а. величину стоимости аренды объектов недвижимости
- б. расходы на содержание функциональных элементов здания
- в. вознаграждение управляющей компании

11. Объект недвижимого имущества не включает в себя:

- а. земельный участок
- б. улучшения земли
- в. правовой статус объекта

12. К ограниченным вещным правам относится:

- а. право аренды
- б. право собственности
- в. право пользования

13. Недвижимость, предназначенная для извлечения дохода путём сдачи в аренду, - это

- а. корпоративная недвижимость
- б. коммерческая недвижимость
- в. инвестиционная недвижимость

14. Конечным критерием наилучшего использования недвижимости является:

- а. физическая возможность
- б. финансовая целесообразность
- в. экономическая эффективность

15. С течением времени в стоимости объекта недвижимости увеличивается

- а. доля земли
- б. доля улучшений
- в. доля принадлежностей

Рейтинг - контроль 2

1. Обременение земельного участка сервитутом:

- а. лишает собственника участка права пользования этим участком
- б. лишает собственника участка права распоряжения этим участком
- в. не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком

2. Правом хозяйственного ведения на имущество могут быть наделены:

- а. только государственные унитарные предприятия
- б. государственные унитарные предприятия и учреждения
- в. государственные и муниципальные унитарные предприятия

3. Недвижимым имуществом, принадлежащим предприятию на праве хозяйственного ведения, предприятие распоряжается:

- а. самостоятельно
- б. самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами
- в. только с согласия собственника

- в. только с согласия собственника

4. Право собственности на недвижимость возникает:

- а. после государственной регистрации
- б. после подписания договора

- в. по договору, момента передачи имущества
- г. после подписания акта приёма недвижимого имущества

5. В случае, если в договоре не определён срок аренды, то договор аренды считается:

- а. незаключённым
- б. заключённым на один год
- в. заключённым на неопределённый срок.

6. Существенным условием договора купли-продажи недвижимости является:

- а. предмет
- б. цена
- в. срок
- г. государственная регистрация

7. Вендикационный иск - это

- а. иск о признании права собственности
- б. иск об истребовании собственником своего имущества из чужого незаконного владения

в. иск с требованием устранить какие-либо нарушения права собственника, не связанных с нарушением права владения

8. Основными целями определения рыночной стоимости недвижимости являются:

- а. ликвидация
- б. инвестирование
- в. изъятие имущества для государственных нужд
- г. купля – продажа
- д. ускоренная продажа

9. Для целей налогообложения оценщиком определяется стоимость

- а. кадастровая
- б. специальная
- в. налоговая

10. Принципы оценки включают в себя группы:

- а. основанные на представлениях пользователя
- б. связанные с рыночной средой
- в. связанные с финансированием объекта
- г. связанные с управлением объектом
- д. основанные на затратах и доходах от объекта

11. Принцип оценки, гласящий, что при наличии нескольких сопоставимых объектов, имеющий среди них наименьшую цену будет пользоваться наибольшим спросом, - это принцип:

- а. замещения
- б. регрессии
- в. прогрессии и регрессии

12. Необходимость оценки на определённую дату отражает оценочный принцип:

- а. изменения
- б. замещения
- в. соответствия

13.Согласование результатов оценки объекта недвижимости тремя подходами проводится в общем случае путём:

- а. взвешивания
- б. укрупнения
- в. дисконтирования

14. Преимущества сравнительного подхода состоят в том, что:

- а. подход статистически обоснованный
- б. методы корректировки логичны и убедительны
- в. данные по сопоставимым объектам не всегда имеются
- г. подход требует внесения поправок
- д. подход основан на анализе прошлых событий, не принимает в расчёт будущие ожидания

15. Оценка рыночной стоимости по затратному подходу предполагает учёт:

- а. стоимости земельного участка
- б. доходов от объекта недвижимости
- в. расходов, связанных с управлением объектом недвижимости
- г. стоимости замещения
- д. инвестиционной стоимости

Рейтинг- контроль 3

1 Деятельность, предусматривающая качественные изменения объекта обеспечивающая повышение его стоимости, называется:

- а.редевелопмент
- б. девелопмент
- в.инвестирование
- г.маркетинг

2.Девелопмент компаний в настоящее время направлен:

- а. на создание новых объектов
- б. на создание отделов коммерческой недвижимости в рамках компаний
- в. на увеличение операций по сделкам недвижимости

3.Цель проектов редевелопмента состоит:

- а. в получении финансовых средств и использовании их для проведения коммерческого, промышленного и жилищного развития
- б. в увеличении рыночной стоимости продукции (объектов недвижимости) за счёт ряда организационно-технических мерЮ используемых редевелоперскими организациями
- в. в формировании и стабильном функционировании вторичного рынка недвижимости

4.Реализация проекта редевелопмента приводит к следующим показателям:

- а. увеличение рабочих мест (розничная торговля, сфера услуг, офисы, промышленность)
- б. повышение качества строительства объектов недвижимости
- в. преобразование пришедшего в упадок региона из налогового бремени в финансовый источник для общества

5. Перечислите направления деятельности, которые включает в себя редевелопмент:

- а. восстановление старых промышленных зон

- б. перепрофилирование существующих торговых территорий
- в. формирование условий для развития рынка земельных участков под жилищное строительство

г. точечный редевелопмент отдельных стоящих зданий

6. Схема, по которой объект недвижимости передается в собственность и затем передаётся продавцу в аренду на определённый период времени,- это:

- а. лизинг
- б. краткосрочная аренда
- в. обратная аренда

2. Посредниками рынка недвижимости являются:

- а. риелтерские компании
- б. некоммерческие организации
- в. унитарные предприятия
- г. службы технической инвентаризации недвижимости

7. Эффективное управление недвижимостью включает в себя подходы:

- а. системный
- б. маркетинговый
- в. доходный
- г. затратный

8. Из каких источников можно получить внутреннюю информацию об объекте оценки:

- а. технический паспорт
- б. исследования международных финансовых организаций
- в. интервью с заказчиком/собственником объекта оценки
- г. заключение представителя технической службы объекта оценки

9. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- а. обязательно
- б. обязательно лишь в исключительных случаях
- в. обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы
- г. необязательно

10. Управляющий недвижимым имуществом – это:

а. юридическое или физическое лицо, которое по договору с собственником недвижимого имущества и в его интересах в течение определённого срока времени от своего имени совершает любые юридические и фактические действия с этим имуществом, если только какие-то из них прямо не запрещены законом или договором;

б. юридическое лицо, которое по договору с собственником недвижимого имущества и в его интересах в течение определённого срока времени от своего имени совершает любые юридические и фактические действия с этим имуществом;

в. физическое лицо, которое имеет право совершать любые юридические и фактические действия с этим имуществом, если только какие-то из них прямо не запрещены законом или договором

11. В процессе управления недвижимостью реализуются следующие функции:

- а. прогнозирование, постановка целей и выбор стратегии их достижения
- б. планирование и проектирование
- в. строительство или реконструкция

- г. регистрация, оценка и учёт
- д. эксплуатация, налогообложение и извлечение доходов
- е. создание дополнительных рабочих мест

12. Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается:

- а. отчуждение имущества только юридическим лицам
- б. отчуждение и обмен имущества
- в. возмездное отчуждение имущества в собственность физических и юридических лиц

13. Управление недвижимым имуществом осуществляется:

- а. государством, через механизм купли-продажи, аренды;
- б. региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений
- в. городскими, районными, сельскими органами местного самоуправления через управление пакетами акций

14. Регистрация объектов недвижимости является исключительно функцией:

- а. общественных организаций
- б. творческих объединений
- в. государства
- г. политических партий
- д. патриотических организаций

15. Месторасположение объекта недвижимости учитывается в подходах к оценке недвижимости:

- а. затратном и доходном
- б. доходном и сравнительном
- в. затратном, доходном и сравнительном

Вопросы к зачету:

1. Недвижимое имущество как объект управления
2. Государственные органы по надзору и регулированию рынка недвижимости
3. Особенности недвижимого имущества как объекта управления
4. Особенности рынка недвижимости в России
6. Концептуальные основы управления недвижимостью.
7. Тенденции и особенности российского рынка управления недвижимостью.
8. Субъекты рынка управления недвижимостью. Объекты рынка управления недвижимостью.
9. Классификация существующих объектов недвижимости. Перспективные объекты: доходные дома, лофты, экодома.
10. Управляющая компания как субъект управления в сфере недвижимости.
11. Служба фасилити-менеджмента в структуре организации
12. Организационно-экономические основы управления недвижимостью.
13. Методы управления. Использование положений традиционной (классической) теории в управлении недвижимостью.

14. Бихевиористская (неоклассическая) теория управления и теория системного; их использование в управлении недвижимостью.

15. Клиентоориентированный подход в управлении недвижимостью.

16. Маркетинг в управлении недвижимостью.

17. Управление ценообразованием на рынке недвижимости.

18. Управление продажами на рынке недвижимости.

19. Управление технической эксплуатацией недвижимости: стандарты качества в управлении эксплуатацией недвижимости, техническое обслуживание и содержание, коммунальное обеспечение объекта недвижимости.

20. Логистический менеджмент в управлении недвижимостью.

21. Основные правовые аспекты управления недвижимостью. Сделки с недвижимостью.

22. Правовые основы управления недвижимостью.

23. Оценочная деятельность и её роль в системе управления недвижимостью.

24. Процесс оценки стоимости недвижимости. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. Методы оценки рыночной стоимости земли.

25. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности.

26. Понятие доходности объектов недвижимости. Пути повышения доходности объекта недвижимости.

27. Девелопмент недвижимости и его содержание. Девелопмент, как инвестиционный проект. Основные этапы девелопмента.

28. Управление проектами девелопмента: содержание и особенности.

29. Организационно-экономические аспекты реализации проектов девелопмента. Оценка проектов девелопмента.

30. Редевелопмент и его место в системе управления недвижимостью.

31. Классификация видов редевелопмента нежилой недвижимости.

32. Участники процесса редевелопмента нежилой недвижимости. Зарубежный и отечественный опыт управления развитием объектов недвижимости.

33. Современный подход к управлению процессом редевелопмента объектов недвижимости. Аутсорсинг как форма реализации редевелоперских проектов.

34. Управление портфелем недвижимости-понятие. Состав портфеля недвижимости.

35. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости. Рост стоимости портфеля недвижимости, как основа выбора альтернативных стратегий. Мониторинг показателей, характеризующих составляющие портфеля недвижимости.

Виды самостоятельной работы:

1. Проработка учебного материала и научной литературы, работа с нормативными документами и законодательной базой

2. Конспектирование первоисточников и другой учебной литературы, основных положений нормативных документов.

3. Поиск и обзор научных публикаций из электронных источников информации, подготовка заключения к обзору.

4. Подготовка рефератов, докладов, презентаций

Тематика рефератов, докладов.

1. Государственная политика в области развития рынка недвижимости.
2. Понятие рынка недвижимости, его функции и особенности.
3. Объекты и субъекты рынка недвижимости.
4. Профессиональные участники рынка недвижимости.
5. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
6. Перспективы развития рынков недвижимости
7. Управляющие компании в системе управления недвижимостью.
8. Конкурентоспособность управляющих компаний: факторы, критерии, оценка.
9. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.
10. Приватизация и деприватизации жилых помещений.
11. Характеристика операций с жилой недвижимостью. Технология купли – продажи квартир.
12. Характеристика и особенности процедуры обмена жилых помещений.
13. Порядок осуществляется процесса дарения и наследования жилья.
14. Рента жилых помещений.
15. Порядок перевода жилых помещений в нежилой фонд
16. Профессиональный девелопмент и его функции.
17. Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.
18. Содержание и основные направления риэлтерской деятельности.
19. Страхование профессиональной ответственности субъектов рынка недвижимости.
20. Жизненный цикл объекта недвижимости
21. Документы, характеризующие правовой статус объектов недвижимости
22. История управления недвижимостью
23. Информационное обеспечение управления недвижимостью
24. Содержание, текущий и капитальный ремонт объекта недвижимости
25. Развитие объекта недвижимости
26. Аренда объектов недвижимости
27. Управление компанией в системе управления недвижимостью
28. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество
29. Техническая эксплуатация объектов недвижимости.
30. Основные требования к техническому состоянию объектов недвижимости
31. Технический мониторинг и диагностика объектов недвижимости
32. Технические паспорта объектов недвижимости, их функции и содержание.
33. Организация ремонтных работ объекта недвижимости,
34. Виды ремонтных работ, особенности капитальных ремонтов.
35. Характеристика субъектов земельных отношений и их полномочия.

7 семестр

Рейтинг-контроль 1

1. Сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением или отчуждением обществом прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет 25% и более балансовой стоимости активов общества, является:

- а. сделкой с заинтересованностью
- б. крупной сделкой
- в. сделкой, совершаемой в процессе обычной хозяйственной деятельности общества

2. Исполнительные и контрольные органы в акционерном обществе формирует:

- а. ревизор
- б. общее собрание акционеров
- в. совет директоров

3. Решение об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50% балансовой стоимости активов общества, принимается:

- а. всеми членами совета директоров единогласно
- б. большинством членов совета директоров
- в. тремя четвертями голосов

4. Крупная сделка, совершённая с нарушением предусмотренных законодательством требований к ней, может быть признана недействительной:

- а. только по иску общества
- б. только по иску акционера
- в. по иску общества или его акционера

5. Задачами оперативного управления операционной недвижимостью являются:

- а. привлечение арендаторов
- б. поддержание объекта в технически исправном состоянии
- в. представление интересов собственника перед арендаторами

6. Предприятия, работающие в сфере facility management, специализируются:

- а. на техническом обслуживании и эксплуатации объектов недвижимости
- б. сдаче помещений в аренду
- в. проведении аудиторских проверок управляющих компаний

7. Вся проектная и производственно-техническая документация на эксплуатируемые и вновь построенные промышленные здания и сооружения, принятые приёмочной комиссией к эксплуатации, хранятся:

- а. в техническом архиве, как документация строгой отчётности
- б. органах государственного технического надзора
- в. бюро технической инвентаризации

8. Проведение текущих периодических осмотров инженерных систем зданий и сооружений осуществляется:

- а. специалистом службы технического надзора зданий и сооружений
- б. главным инженером предприятия

в. представителем государственного городского технического надзора

(Гостехнадзор)

9. Служба технического надзора осуществляет контроль за соблюдением:

- а. правил внутреннего распорядка на предприятии
- б. соблюдением всеми подразделениями предприятия условий по охране труда
- в. требований к содержанию инженерных систем здания, состоянию температурно-влажностного режима

10. Надлежащую эксплуатацию приборов учёта используемых энергетических ресурсов, их сохранность, своевременную замену обязаны обеспечить:

- а. собственники приборов учёта используемых природных ресурсов
- б. управляющие организации
- в. ресурсо – сберегающие организации

Рейтинг-контроль 2

1. Собственник может изъять объект культурного наследия из пользования субъекта, обладающего им на праве оперативного управления, в следующих случаях:

- а. в случае нецелевого использования объекта, а также в случае исключения данного объекта из числа объектов культурного наследия
- б. при ликвидации собственником учреждения или предприятия
- в. при превышении величины эксплуатационных расходов на содержание объекта против запланированных средств

2. В России специалисты выделяют следующие схемы сохранения объектов культурного наследия:

- а. реставрация внешнего облика и внутренней инфраструктуры
- б. перенос объектов культурного наследия в другое место и застройка территории новыми объектами капитального строительства
- в. благоустройство ведомовой территории исторического объекта с учётом градостроительных особенностей архитектурного памятника

3. Назовите цели, которые преследует девелопмент объектов культурного наследия:

- а. сохранение памятника, исторической среды, выполнение требований охранных организаций (идея сохранения)
- б. создание источника дохода от пользователей исторического здания
- в. привлечение через общественно-профессиональные фонды средств на содержание и проведение реставрационных работ

4. Принцип сохранения культурного наследия заключается в:

- а. - необходимости проведения комплексных мероприятий по поддержанию в надлежащем техническом состоянии зданий, имеющих статус исторического, культурного, архитектурного памятника, с учётом требований охранного законодательства
- б. -увеличении налогооблагаемой базы и дополнительных платежах, возникающих в ходе реализации проектов развития недвижимых объектов наследия
- в. -оптимизации нагрузок на инженерные сети за счёт применения современных ресурсо- и энергосберегающих технологий

5 Установленные в ЖК РФ способы управления многоквартирным домом предусматривают:

- а. управление управляющей организацией
- б. управление государственной жилищно-коммунальной организацией

в. управление местными органами власти

6. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения на основании:

а. решения общего собрания собственников помещений

б. заявления

в. решения общего собрания членов ТСЖ

7. Конкурсный отбор управляющих организаций обязаны проводить:

а. федеральные органы власти

б. органы местного самоуправления

в. ТСЖ, ЖСК, жилищные кооперативы

8. Решение о создании ТСЖ в одном многоквартирном доме считается принятым, если за него отдано:

а. более 50% голосов собственников

б. 2/3 голосов собственников

в. большинство голосов присутствующих на общем собрании собственников

9. Многоквартирный дом может управляться:

а. только одной управляющей организацией

б. несколькими управляющими организациями

в. только ТСЖ

10. К общему имуществу многоквартирного дома относятся:

а. земельный участок

б. квартиры

в. крыша

г. комнаты

д. лифты

11. Управляющая организация – это:

а. некоммерческая организация

б. коммерческая организация

в. государственное учреждение

12. Застройщик обязан передать ТСЖ или одному из собственников:

а. инструкцию по строительству многоквартирного дома

б. инструкцию по управлению многоквартирным домом

в. инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома

13. Требования к безопасности многоквартирного дома устанавливаются:

а. решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

б. добровольными стандартами

в. техническими регламентами

14. В соответствии с ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

а. эффективность использования средств собственников жилья

б. благоприятные и безопасные условия проживания

в. рентабельность управляющих компаний

15. К способам формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, установленным ЖК РФ относятся:

а. формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте

б. формирование фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора

- в. формирование фонда капитального ремонта на счёте застройщика
- г. формирование фонда капитального ремонта на счёте местной администрации

Рейтинг-контроль3

1. Совокупность согласованных методов и средств целенаправленного воздействия на субъекты процесса управления для достижения заданных целей – это:

- а. управление государственной недвижимостью
- б. система управления государственной недвижимостью
- в. управление государственной недвижимостью в городе

2. Субъектами права муниципальной собственности не являются:

- а. городские поселения
- б. сельские поселения
- в. органы управления городскими и сельскими поселениями

3. Характерными признаками концессии являются:

- а. удовлетворение нужд коммерческих потребителей;
- б. предмет соглашения переходит в собственность концессионеру по истечении срока договора комиссии или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон

в. предмет концессии предоставляется частному партнёру за плату, определяемую в соглашении

4. Концессионная плата может быть установлена в форме:

- а. переуступки прав требований к дебиторам
- б. установленной доли продукции или доходов, полученных концессионером
- в. части выручки, сформированной от продажи имущества

5. Срок, в течение которого концессионер несёт ответственность за качество объекта перед концедентом, если он не установлен концессионным соглашением:

- а. три года
- б. пять лет
- в. десять лет

6. Участниками концессионных проектов чаще всего являются

- а. производственные компании
- б. паевые инвестиционные фонды
- в. коммерческие банки

7. Номер, по которому осуществляется идентификация земельного участка в

Едином государственном реестре прав:

- а. кадастровый
- б. инвентаризационный
- в. условный

8. Арендная плата выполняет функции:

- а. инвестиционную
- б. инновационную
- в. возмещения стоимости объекта недвижимости

9. Установленный правительством РФ минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя:

- а. работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций дома;
- б. работы, необходимые для надлежащего содержания жилых и нежилых помещений в доме;
- в. работы и услуги по содержанию территорий, граничащих с земельным участком, на котором расположен дом.

10. Предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами в обязательном порядке подлежит:

- а. саморегулированию
- б. сертификации
- в. лицензированию

Вопросы к экзамену

1. Управление недвижимостью на тактическом уровне
2. Стратегические решения по портфелю недвижимости и задачи тактического управления недвижимостью.
3. Анализ прибыльности как ключевой момент управления недвижимостью на тактическом уровне.
4. Полномочия и ответственность менеджеров, занимающихся управлением недвижимостью на тактическом уровне.
5. Виды и методы управленческих решений тактического уровня.
6. Управление недвижимостью на оперативном уровне.
7. Тактические решения по управлению недвижимостью и задачи оперативного уровня.
8. Техническое управление: виды ремонтов и их содержание.
9. Коммерческое управление. Оптимальный уровень качества эксплуатации (набор услуг и цен на них). Организация деятельности по содержанию недвижимости.
10. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления.
11. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации.
12. Оперативное управление корпоративной недвижимостью.
13. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия.
14. Объекты недвижимости культурного наследия как объекты управления.
15. Система управления объектами недвижимости культурного наследия в России.
16. Сущность и принципы девелопмента объектов недвижимости и культурного наследия.
17. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия.
18. Девелопмент объектов недвижимости культурного наследия на основе принципов государственно-частного партнёрства.

19. Современный подход к принятию решения по выбору формы реализации государственно-частного партнерства и управления развитием исторической недвижимости.

20. Пути совершенствования процессов управления развитием объектов недвижимости культурного наследия. Источники финансирования.

21. Оптимизация процессов управления сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия.

22. Оценка социально-экономической эффективности проектов сохранения и развития объектов недвижимости.

23. Способы управления объектами жилой недвижимости.

24. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности.

25. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости.

26. Управление взаимодействием с государственной и муниципальной властью в системе управления недвижимостью.

27. Концепция и программа управления государственным имуществом. Система управления государственной недвижимостью.

28. Концессия как способ управления государственной недвижимостью.

29. Особенности управления имуществом государственных учреждений.

30. Управление объектами нежилого фонда в городах Государственно-частное партнерство.

31. Аренда и доверительное управление.

32. Приватизация недвижимого имущества.

33. Обращение недвижимости в государственную и муниципальную собственность.

34. Оценка эффективности управления государственным имуществом.

35. Управление государственной и муниципальной недвижимостью..

36. Взаимодействие в государственном муниципальном регулировании рынка недвижимости

37. Регулирование земельных ресурсов и градостроительной деятельности.

38. Государственный учет и регистрация недвижимости: кадастровый учет и оценка недвижимости, государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью.

39. Управление результатом и развитием в менеджменте недвижимости

40. Стратегическое планирование на основе системы сбалансированных показателей: ключевые факторы успеха и стратегические цели, стратегические карты центров ответственности, программы и планы реализации стратегий.

41. Контроллинг стратегии на основе управленческого учета: разработка и внедрение управленческого учета, регламентация бизнес-процессов управления недвижимостью, интеграция управленческого учета с учетно-аналитическими системами.

42. Управление эффективностью бизнеса на рынке недвижимости.

Виды самостоятельной работы:

1. Проработка учебного материала и научной литературы, работа с нормативными документами и законодательной базой

2. Конспектирование первоисточников и другой учебной литературы, основных положений нормативных документов.

3. Поиск и обзор научных публикаций из электронных источников информации, подготовка заключения к обзору.

4. Подготовка рефератов, докладов, презентаций

Тематика рефератов, докладов.

1. Эволюция управленческой мысли и особенности управления недвижимостью
2. Формирование плана оперативного управления жилого комплекса
3. Изучение демографической обстановки на территории местонахождения объекта недвижимости. Выявление сектора потенциальных потребителей предлагаемых услуг
4. Специфика эксплуатации объекта недвижимости в чрезвычайных обстоятельствах
5. Разработка технических решений и обоснование ремонтно-строительных работ на объекте недвижимости
6. Риски эксплуатации и управления объекта недвижимости
7. Основные принципы управления недвижимостью.
8. Принципиальная структура управления недвижимостью.
9. Анализ портфеля недвижимости применительно к рынку жилья.
10. Исследование рынка недвижимости.
11. Рынок жилищных услуг.
12. Концепция жизненного цикла городских объектов.
13. Практика управления офисным зданием.
14. Особенности работы по сдаче помещений в аренду.
15. План работ по техническому обслуживанию и энергосбережению объектов недвижимости.
16. Спрос и предложение на рынке офисных помещений.
17. Методы управления недвижимостью города: административно-правовые, экономические, др.
18. Особенности управления жилищным фондом в регионе.
19. Сущность и способы приватизации государственного и муниципального имущества. Зарубежный опыт приватизации.
20. Особенности и проблемы управления имущественными комплексами государственных учреждений.
21. Аренда объектов нежилого фонда города.
22. Доверительное управление недвижимостью города.
23. Регистрация недвижимости в РФ. Функции системы регистрации недвижимости. Виды регистрационных систем в сфере недвижимости.
24. Особенности Российской системы регистрации недвижимости. Регистрационные системы, используемые за рубежом.
25. Пути оптимизации использования общего имущества собственников жилья.
26. Особенности функционирования ТСЖ.
27. Конкурсная система отбора подрядчиков для обслуживания жилищного фонда.
28. Управление развитием недвижимости. Проекты развития недвижимости и их особенности.
29. Международные строительные контракты в сфере управления недвижимостью.
30. Влияние государственных органов управления на формирование конъюнктуры рынка недвижимости
31. Формы государственного регулирования рынка недвижимости?
32. Функции и роль Бюро технической инвентаризации в операциях с недвижимостью
33. Содержание государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.
34. Структура органов государственной регистрации объектов недвижимости.
35. Организация капитального ремонта МКД во Владимирской области

36. Основные функции управляющей компании по управлению МКД
37. Основные функции комитета по управлению муниципальным имуществом.
38. Механизм управления муниципальной недвижимостью
39. Функции муниципального органа власти по управлению и содержанию объектов недвижимости
40. Понятие о "Межевом деле" перечень документов и работ необходимых для осуществления межевания.
41. Понятие о "кадастровой карте" земельного участка и содержание сведений, имеющихся в ней.
42. Механизм получения права на земельный участок для строительства жилых и социальных объектов на территории города.

Фонд оценочных средств для проведения аттестации уровня сформированности компетенций обучающихся по дисциплине оформляется отдельным документом.

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Книгообеспеченность

Наименование литературы: автор, название, вид издания, издательство	Год издания	КНИГООБЕСПЕЧЕННОСТЬ	
		Количество экземпляров изданий в библиотеке ВлГУ в соответствии с ФГОС ВО	Наличие в электронной библиотеке ВлГУ
1	2	3	4
Основная литература			
1. Управление недвижимостью: учебник для вузов / А. В. Талонов [и др.] ; ответственный редактор А. В. Талонов. — Москва : Издательство Юрайт, 2020 — 411 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-3961-3.	2020		http://www.biblio-online.ru/book/upravlenie-nedvizhimostyu-449158
2. Управление недвижимостью : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 416 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-06673-9.	2019		http://www.biblio-online.ru/book/upravlenie-nedvizhimostyu-433356
3. Котляров, М. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 238 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9081-2	2019		http://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-436530

Дополнительная литература			
1.Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика [Электронный ресурс] Грабовый П.Г. - М.: Издательство МИСИ - МГСУ, 2017.	2017		http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785726417806.html
2.Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебник / Касьяненко Т.Г. - М. : Проспект, 2017.	2017		http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392193257.html
3.Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 347 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-08197-8.	2019		http://www.biblio-online.ru/book/upravlenie-nedvizhimostyu-mezhdunarodnyy-uchebnyy-kurs-424702
4.Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 353 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-06508-4.	2019		http://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-438947
5.Объекты гражданских прав : учебник для бакалавриата, специалитета и магистратуры / А. И. Гончаров [и др.] ; под редакцией А. И. Гончаров, А. О. Иншаковой. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2019 ; Волгоград : Изд-во Волгоградского государственного университета. — 566 с. — (Бакалавр. Специалист. Магистр). — ISBN 978-5-534-11298-6 (Издательство Юрайт). — ISBN 978-5-9669-1856-9 (Изд-во Волгоградского государственного университета).	2019		http://www.biblio-online.ru/book/obekty-grazhdanskih-prav-444862
6.Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 153 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-07549-6.	2019		http://www.biblio-online.ru/book/modeli-i-metody-kadastrovoy-ocenki-nedvizhimosti-438550
7.Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика : учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 517 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-3553-0.	2019		http://www.biblio-online.ru/book/upravlenie-nedvizhimostyu-teoriya-i-praktika-425211
8.Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 423 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-10851-4. —	2019		http://www.biblio-online.ru/book/ekonomika-nedvizhimosti-431682
9.Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : практическое пособие / В. А. Алексеев. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 411 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-05419-4.	2019		http://www.biblio-online.ru/book/pravo-nedvizhimosti-rossiyskoy-federacii-ponyatie-i-vidy-nedvizhimyh-veschey-441370
10.Котляров, М. А. Основы девелопмента	2019		http://www.biblio-

недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 160 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08201-2.			online.ru/book/osnovy-developmenta-nedvizhimosti-441121
11. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 124 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-06702-6.	2019		http://www.biblio-online.ru/book/osnovy-kadastrovoy-ocenki-nedvizhimosti-438459

7.2. Периодические издания

1. Журнал «Управление недвижимостью»
2. Журнал «Жилищное и коммунальное хозяйство»
3. Журнал «Кадастр недвижимости»

7.3. Интернет ресурсы

1. Портал ЖКХ <http://zhkh.ru/>
2. Информационно-консультационная система ЖКХ <http://cs-gkh.ru/>
3. www.sme-news.ru – новостная лента по предпринимательству
4. www.rcsme.ru – Ресурсный центр малого предпринимательства
5. <http://www.dmpmos.ru> – Департамент поддержки и развития малого и среднего предпринимательства
6. <http://www.ex.ru> – Российская академия бизнеса и предпринимательства
7. <http://www.gov.ru> – Сервер органов государственной власти РФ

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Для реализации данной дисциплины имеются специальные помещения для проведения занятий *лекционного типа, занятий практического/лабораторного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы.* Практические/лабораторные работы проводятся в аудиториях 102, 103 учебного корпуса № 5.

Перечень используемого лицензионного программного обеспечения: Microsoft Office.

Профиль "Социокультурный сервис"

Рабочую программу составил к.т.н. Цришине О.И.

Рецензент

(представитель работодателя) ТАУВО СОЦ. "Оптим", зам. директора
(место работы, должность, ФИО, подпись) Сехина И.И.

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры

Протокол № 9 от 23.05.19 года

Заведующий кафедрой

Тис
Тумова А.Б.
(ФИО, подпись)

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании учебно-методической комиссии
направления 43.03.01, Сервис

Протокол № 3 от 07.06.19 года

Председатель комиссии

Полоусов О.П.
(ФИО, подпись)