

*Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Российский университет дружбы народов»*

Высшая школа промышленной политики и предпринимательства

Рекомендовано МССН

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

**Наименование дисциплины Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для
жилой и коммерческой**

Рекомендуется для направления подготовки/специальности

38.04.02 Менеджмент

(указываются код и наименование направления подготовки/специальности)

Направленность программы (специализации)

Девелопмент и управление недвижимостью

(наименование образовательной программы в соответствии с направленностью (профилем))

Москва, 2021

1. Цели и задачи дисциплины:

Цель - необходимости изучения теоретических и практических основ функционирования эксплуатационного процесса и его роли в совершенствовании инвестиционной деятельности и привлечению капитала в финансирование недвижимости

В процессе изучения дисциплины решаются следующие задачи:

- комплекс актуальных знаний для эффективной работы с объектами культурного наследия;
- комплекс актуальных знаний для эффективной работы с исторической средой;
- понимание моделей использования объектов культурного наследия (ОКН);
- методы валоризации ОКН;
- научатся применять знания для определения оптимального сценария развития для конкретных ОКН;
- понимать место ОКН в окружающей городской среде.

2. Место дисциплины в структуре ОП ВО:

«Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой» представляет собой самостоятельную дисциплину, выступающую составной частью образовательной программы по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент» и относится к дисциплинам по выбору учебного плана.

В таблице № 1 представлены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций дисциплины в соответствии с матрицей компетенций ОП ВО.

Таблица № 1

Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций

№ п/п	Шифр и наименование компетенции	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Универсальные компетенции			
1.	УК-3 Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели	Теория организации управления Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью	Преддипломная практика
Профессиональные компетенции			
1	ПКО-3 Способность управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и сетями.	Теория организации управления	Преддипломная практика

3. Требования к результатам освоения дисциплины:

Процесс изучения дисциплины «Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой» направлен на формирование следующих компетенций:

Универсальных компетенций (УК):

- (УК-3) Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели;

Профессиональные компетенции (ПКО):

- (ПКО-3) Способность управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и сетями.

В результате изучения дисциплины студенты должны:

Знать:

- основы определения приоритетных направлений развития городского хозяйства для модернизации управления в этих сферах;
- основы формирования кратко- средне и долгосрочных программ социально-экономического развития города в целом и его отраслей;
- роль государственного, регионального и муниципального управления в экономике городского хозяйства;
- нормативное и правовое обеспечение экономики городского хозяйства;
- принципы и закономерности развития городского хозяйства в современных условиях;
- особенности финансирования городского хозяйства.

Уметь:

- применять полученные навыки для подготовки и принятия управленческих решений;
- проводить многофакторный анализ факторов городского хозяйства для оптимизации управленческих решений;
- использовать знания в области городского хозяйства для реализации профессиональных навыков в сфере управления;
- проводить общественные публичные слушания.

Владеть:

- навыками применения методологии расчета технических, технологических и экономических показателей
- способностью контролировать выполнение заданий в соответствии с требованиями профессиональной деятельности
- навыками согласования и утверждения разработанных норм и правил для жилищного и коммунального хозяйства

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы.

Вид учебной работы		Всего часов	Семестры			
			1	2	5/3	6/3
1.	Аудиторные занятия (всего)	59			27	32
	В том числе:	-	-			
1.1.	Лекции	25			9	16
1.2.	Прочие занятия					
	В том числе:					
1.2.1.	Семинары (С)	34			18	16
	Практические занятия (ПЗ)	-			-	
2.	Самостоятельная работа (всего)	31			9	22
	В том числе:					
2.1.	Расчетно-графические работы	-			-	
2.2.	Курсовая работа					
	<i>Другие виды самостоятельной работы</i>	12			12	
	Подготовка и прохождение промежуточной аттестации	18				18
3.	Общая трудоемкость (акад. часов)	108			36	72
	Общая трудоемкость (зачетных единиц)	3			3	

5. Содержание дисциплины

5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Экономическое содержание процесса по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	Понятие управления. Экономическое содержание и сущность процесса «управление эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью». Цели и задачи управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью. Реализация целей. Субъекты и объекты управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью. Система взаимоотношений между эксплуатационными организациями. Мониторинг технического состояния процесса по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимости. Особенности эксплуатации бизнес-центров, многофункциональных и логистических комплексов.
2.	Нормативные мероприятия и требования к содержанию и обслуживанию жилой и нежилой недвижимости	Нормативно - законодательная база по регламентации требований к строительным конструкциям, зданиям, сооружениям и инженерным сетям. Составляющие процесса разработки проектно – сметной документации. Инвестиционный процесс. Продолжительность строительства. Контроль за реализацией требований. Требования к генплану, транспортному обеспечению, благоустройству, технической эксплуатации недвижимости. Понятие стандарта технической эксплуатации недвижимости. Документация, необходимая для организации эксплуатационного процесса.
3.	Система управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	Организационные структуры, осуществляющие управление эксплуатацией недвижимости. Основные задачи министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь и его структура. Структура управления жилищным хозяйством облисполкомов и минского горисполкома. Районная схема управления жилищно – коммунальным хозяйством. Формы и виды управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью. Механизм управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью. Принципы управления. Определение относительных затрат на развитие инновационного потенциала механизма управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью.
4.	Технический консалтинг в процессе управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	Понятие консалтинга и его виды. Основные формы оказания консалтинговых услуг государственными структурами. Правовые формы взаимодействия собственников с поставщиками коммунальных услуг. Отличительные признаки договора в сфере коммунальных услуг. Процесс заключения договора. Взаимодействие собственников со строительными и проектными организациями. Виды ответственности за нарушение договорных отношений.
5.	Автоматизация и диспетчеризация процессов по управлению эксплуатацией жилой и	Понятие автоматизации и диспетчеризации в системе управления эксплуатацией недвижимости. Основные виды автоматизационных процессов. Основные принципы автоматизации эксплуатационных процессов. Сущностное содержание диспетчеризации и ее функции. Содержание

	нежилой недвижимостью	понятий «интеллектуальное здание» и «умный дом». Основные направления развития концепций «интеллектуальное здание» и «умный дом». Предпосылки создания интегрированной автоматической системы диспетчеризации по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью.
6.	Планирование и снабжение материально – техническими ресурсами процессов эксплуатации объектов жилой и нежилой недвижимости	Понятие «материально – техническая база» и ее структура. Понятие «материально – техническое обеспечение» эксплуатационных 8 процессов. Функции организационных структур, обеспечивающих поставку материально – технических ресурсов. Виды Определенные потребности в материально – технических ресурсах и определение потребности в них. Технология управления материально – техническими ресурсами. Нормы расхода материально – технических ресурсов. Логистические аспекты материально – технического обеспечения. Основные направления по совершенствованию материально – технического обеспечения.

5.2. Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование разделов дисциплины	Л	ПЗ	ЛЗ	С	СРС	Всего часов
1	Экономическое содержание процесса по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	4			6	6	16
2	Нормативные мероприятия и требования к содержанию и обслуживанию жилой и нежилой недвижимости	4			6	6	16
3	Система управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	4			6	6	16
4	Технический консалтинг в процессе управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	4			6	6	14
5	Автоматизация и диспетчеризация процессов по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	4			6	4	14
6	Планирование и снабжение материально – техническими ресурсами процессов эксплуатации объектов жилой и нежилой недвижимости	5			4	3	12
	Зачет с оценкой						18
	Итого	25			34	31	108

6. Лабораторный практикум - не предусмотрен

7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика семинаров	Трудоемкость (час)
-------	----------------------	--------------------	--------------------

1	1	Экономическое содержание процесса по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	6
2	2	Нормативные мероприятия и требования к содержанию и обслуживанию жилой и нежилой недвижимости	6
3	3	Система управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	6
4	4	Технический консалтинг в процессе управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	6
5	5	Автоматизация и диспетчеризация процессов по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	6
6	6	Планирование и снабжение материально – техническими ресурсами процессов эксплуатации объектов жилой и нежилой недвижимости	4
		Итого	34

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

Электронные учебные материалы, используемые преподавателями в образовательном процессе, мультимедийные презентации, банк тестовых заданий и др. представлены на порталах ТУИС и Web-local. Кроме этого, для осуществления образовательного процесса необходимо 1 рабочее место преподавателя в учебной аудитории, оснащенное ноутбуком или персональным компьютером, проектором

9. Информационное обеспечение дисциплины

1. <http://www.rsl.ru/> - Российская государственная библиотека.
2. <http://www.ecsocman.edu.ru> – Федеральный образовательный портал "Экономика. Социология. Менеджмент."
3. <https://www.swetswise.com/public/login.do> - Библиографическая база данных
4. www.elibrary.ru – электронные журналы
5. <http://www.eastview.com/> - Универсальная база данных, коллекции журналов, статистических сборников.
6. <http://gallery.economicus.ru> - Галерея экономистов
7. <http://economist.rudn.ru/run/course/?cid=337> – Публикации Института экономики РАН.
8. <http://www.iet.ru/ru/publikacii.html> - Публикации Института экономической политики.
9. <http://expert.ru/> - Журнал «Эксперт»,
10. <http://www.vopreco.ru/> - Журнал «Вопросы экономики».
11. www.cfin.ru – Корпоративный менеджмент

10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:

а) основная литература:

1. Филиппов Ю.В., Авдеева Т.Т. Основы развития местного хозяйства. - М.: Логос, 2011. - 276 с. <http://www.bibliorossica.com/book.html?currBookId=3295>
2. Вучик В.Р. Транспорт в городах, удобных для жизни. - М.: Территория будущего, 2011. - 577 с. <http://www.bibliorossica.com/book.html?currBookId=2344>
3. Крупенков В.В., Мамедова Н.А. Социально-экономическая инфраструктура муниципального образования : учебно-практическое пособие. - М.: Евразийский открытый институт, 2011. - 152 с. http://www.bibliorossica.com/book.html?currBookId=6531&ln=ru&search_query=%D0%B8%D0%BD%D1%84%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0

б) дополнительная литература: _

1. Глушкова В.Г. Социальный портрет Москвы на пороге XXI века.-М.: Мысль, 1999.-264с.
2. Циммерман Х. Муниципальные финансы: Учебник: Пер. с нем..-М.: Дело и Сервис, 2003.-352с.

11. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Реализация курса предусматривает интерактивные лекции, практические занятия (семинары) с использованием мультимедийного оборудования, подготовку самостоятельных творческих работ и их последующие презентации, тестирование, проведение групповых дискуссий по тематике курса, современные технологии контроля знаний.

Изучая дисциплину, студент должен прослушать курс лекций, пройти предусмотренное рабочей программой количество семинарских занятий, самостоятельно изучить некоторые темы курса и подтвердить свои знания в ходе контрольных мероприятий.

Работа студента на лекции заключается в уяснении основ дисциплины, кратком конспектировании материала, уточнении вопросов, вызывающих затруднения. Конспект лекций является базовым учебным материалом наряду с учебниками, рекомендованными в основном списке литературы.

Преподавание основной части лекционного материала происходит с использованием средств мультимедиа, которые облегчают восприятие и запоминание материала. Презентации доступны для скачивания с сайта РУДН и могут свободно использоваться студентами в учебных целях.

Студент обязан освоить все темы, предусмотренные учебно-тематическим планом дисциплины. Отдельные темы и вопросы обучения выносятся на самостоятельное изучение. Студент изучает рекомендованную литературу и кратко конспектирует материал, а наиболее сложные вопросы, требующие разъяснения, уточняет во время консультаций. Аналогично следует поступать с разделами курса, которые были пропущены в силу различных обстоятельств.

Для углублённого изучения вопроса студент должен ознакомиться с литературой из дополнительного списка и специализированными сайтами в Интернет. Рекомендуются так же общение студентов на форумах профессиональных сообществ.

Студенты самостоятельно изучают учебную, научную и периодическую литературу. Они имеют возможность обсудить прочитанное с преподавателями дисциплины во время плановых консультаций, с другими студентами на семинарах, а также на лекциях, задавая уточняющие вопросы лектору.

Контроль самостоятельной работы осуществляет ведущий преподаватель. В зависимости от методики преподавания могут быть использованы следующие формы текущего контроля: краткий устный или письменный опрос перед началом занятий, тесты, контрольные работы, письменное домашнее задание, рефераты и пр.

12. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

Код контролируемой компетенции или ее части	Контролируемый раздел дисциплины	Контролируемая тема дисциплины	ФОСы (формы контроля уровня освоения ООП)										Баллы темы	Баллы раздела
			Аудиторная работа					Самостоятельная работа						
			Опрос	Тест	Коллоквиум	Контрольная работа	Дискуссия	Эссе	Выполнение ДЗ	Реферат	Творческий проект	Выполнение КР/КП	Экзамен/Зачет	
УК-3, ПКО-3	Экономическое содержание процесса по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	Цели и задачи управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью					1						1	8
		Мониторинг технического состояния процесса по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью					4	2					6	
		Специфика эксплуатации бизнес-центров, многофункциональных и логистических комплексов					1						1	
УК-3, ПКО-3	Нормативные мероприятия и требования к содержанию и обслуживанию жилой и нежилой недвижимости	Требования к строительным материалам, конструкциям, зданиям и сооружениям	4										4	10
		Требования к организации содержания и обслуживания жилой и нежилой недвижимости					4						4	
		Документация, необходимая для организации эксплуатационного процесса жилой и нежилой недвижимости.	2										2	

УК-3, ПКО-3	Система управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	Организационные структуры, осуществляющие управление эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью					2							2	6
		Механизм управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью					4							4	
УК-3, ПКО-3	Технический консалтинг в процессе управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	Формы государственного регулирования процессов по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью				6	4							10	12
		Взаимоотношения собственников со строительными и проектными организациями	2											2	
УК-3, ПКО-3	Автоматизация и диспетчеризация процессов по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	Понятие «автоматизация» и «диспетчеризация» в системе управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью						2						2	4
		Предпосылки создания интегрированной автоматической системы диспетчеризации в сфере управления жилой и нежилой недвижимостью						2						2	
УК-3, ПКО-3	Планирование и снабжение материально – техническими ресурсами процессов эксплуатации объектов жилой и нежилой недвижимости	Концепция материально-технического обеспечения процесса управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью						2						2	10
		Определение потребностей эксплуатационного процесса в материально-технических ресурсах						6						6	
		Технология управления материально-техническими ресурсами						2						2	
УК-3,		Рубежная аттестация (контрольная работа)					20							20	

ПКО-3															
УК-3, ПКО-3		Экзамен												30	30
		ИТОГО	25	10		20	10		15	10			30		100

Дисциплина Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и
коммерческой
(наименование дисциплины)

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Организация работ по технической эксплуатации зданий.
2. Оценка технического состояния систем вентиляции.

Составитель _____ А.А. Островская
(подпись)

Зав. кафедрой _____ А.А. Чурсин
(подпись)

« __ » _____ 2021 г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО РУДН.

Разработчик:

к.э.н., доц. кафедры

«Прикладная экономика»
должность, название кафедры

подпись

___ А.А. Островская
инициалы, фамилия

Руководитель программы

к.э.н., доцент,

«Прикладная экономика»
должность, название кафедры

подпись

А.А. Островская
инициалы, фамилия

Заведующий кафедрой

«Прикладная экономика»



_____ А.А. Чурсин