

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

Аграрно-технологический институт
Рекомендовано МССН

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендуется для направления подготовки/специальности

21.03.02 - «Землеустройство и кадастры»

Направленность программы (профиль)

Землеустройство и кадастры

Разработчик:

Доцент

Б.Е. Бондарев

2021

1. Цели и задачи дисциплины

Цель дисциплины «Типология объектов недвижимости» - начало формирования у студентов системы знаний, умений и навыков в области экономики и управления недвижимостью, а также формирование у обучающихся знаний об основных типах объектов недвижимости, их назначении, принципах их классификации.

Основные задачи дисциплины ориентированы на:

- изучение методических основ, общей теории, закономерностей развития и содержания видов недвижимости;
- изучение факторов и условий, влияющих на формирование объектов недвижимости; изучение исторического и зарубежного опыта управления недвижимостью;
- определение понятия и содержания вопросов, связанных с экономикой недвижимости в современных условиях, развитие науки и практики в этом направлении.

2. Место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина «Типология объектов недвижимости» входит в Вариативная часть, Блок 6 учебного плана

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

Таблица № 1

№ п/п	Шифр и наименование компетенции	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Общепрофессиональные компетенции			
1.	ОПК-1. Способен решать задачи профессиональной деятельности применяя методы моделирования, математического анализа, естественно-научные и общинженерные знания	Инженерное обустройство территории	
2.	ОПК-2. Способен выполнять проектные работы в области землеустройства и кадастров с учетом экономических, экологических, социальных и других ограничений	Кадастр недвижимости	
3.	ОПК-3. Способен участвовать в управлении профессиональной деятельностью, используя знания в области землеустройства и кадастров (ОПК-3)	Кадастр недвижимости	

4.	ОПК-4. Способен проводить измерения и наблюдения ,обработать и представлять полученные результаты с применением информационных технологий и прикладных аппаратно-программных средств	Инженерное обустройство территории	
5.	ОПК-5. Способен оценивать и обосновывать результаты исследований в области землеустройства и кадастров	Почвоведение с основами геологии.	
6.	ОПК-7. Способен анализировать, составлять и применять техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами	Кадастр недвижимости. Инженерное обустройство территории	Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях
Профессиональные компетенции			
7.	ПК-2. Способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	Кадастр недвижимости	

3. Требования к результатам освоения дисциплины:

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

1. Способность анализировать, составлять и применять техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами (ОПК-7);
2. Способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости (ПК-7).

;

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать: сущность, задачи, содержание принципы классификации объектов недвижимости, а также закономерности ее функционирования.

Уметь: применять свои знания при изучении конкретных методических и практических вопросов, связанных с проблемами экономики и управления недвижимостью.

Владеть: терминологией и знаниями, касающихся недвижимости.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетные единицы.

Вид учебной работы	Всего часов	Семестры			
		С	Д	Е	Ф
Аудиторные занятия (всего)	54		24	30	
В том числе:					
<i>Лекции</i>	27		12	15	
<i>Лабораторный практикум</i>	27		12	15	
Самостоятельная работа (всего)	94		47	47	
<i>Контроль знаний</i>	32		16	16	
Общая трудоемкость час	180		87	93	
зач. ед.	5				

5. Разделы дисциплин и виды занятий

5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекц.	Практ.зан.	Лаб.зан.	Семинар	СРС	Аттестация	Всего час.
1	Определение недвижимости	6	0	6		23		35
2	Классификации объектов капитального строительства (далее - ОКС)	8	0	8		23		39
3	Классификация земель	7	0	7		24		38
4	Использование классификации недвижимости для целей кадастровой оценки	6	0	6		24		36
	Контроль знаний						32	32
ИТОГО ЧАСОВ:		27	0	27	0	94	32	180

6. Лабораторный практикум

Для проведения лабораторных занятий студенты получают задания готовят материал и доклады по следующим темам:

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика практических занятий (семинаров)	Трудоемкость (час.)
1	Определение недвижимости	Сервитут Физический и моральный износ объектов недвижимости.	6
2	Классификации объектов капитального строительства (далее - ОКС)	Классификация многоквартирных жилых новостроек Классификация отелей по системе звезд. Типы сельскохозяйственных зданий	8

		Типология подземных объектов недвижимости. Типология складской недвижимости. Типология торговой недвижимости. Типология гостиничной и рекреационной недвижимости. Типология зданий здравоохранения и социального обслуживания населения. Типология зданий и сооружений транспорта. Типология зданий сервисного обслуживания населения. Типология физкультурно-оздоровительных и спортивных зданий и сооружений. Типология офисной недвижимости.	
63	Классификация земель	Типология лесов и многолетних насаждений Типология земельных участков. Типология участков недр. Выделение особо ценных сельскохозяйственных земель	7
4	Использование классификации недвижимости для целей кадастровой оценки	Оценка объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену стоимость	6

7. Практические занятия (семинары) не предусмотрены

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

Аудиторный фонд РУДН, включая аудитории, оснащенные проекторами и компьютерами, а также аудитории, оснащенные под проведение интерактивных занятий; электронные ресурсы РУДН, в том числе для проведения компьютерных тестирований; учебная литература.

9. Информационное обеспечение дисциплины:

а) программное обеспечение: при изучении дисциплины могут быть использованы следующие компьютерные программы и средства Microsoft Office, AutoCAD

б) базы данных, информационно-справочные и поисковые системы:

- 1 **Yahoo** (<http://www.yahoo.com>)
- 2 **Google** (www.google.com)
- 3 **Яндекс** (<http://www.yandex.ru> или www.ya.ru)
- 4 **Апорт (справочник)** (<http://aport.ru>)
- 5 **Rambler** (<http://www.rambler.ru>)
- 6 Официальный сайт Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>)
- 7 Российская государственная библиотека (<http://rsl.ru/>)
- 8 Российская национальная библиотека (<http://www.nlr.ru/>)
- 9 Учебно-научный информационный библиотечный центр (Научная библиотека <http://lib.rudn.ru/Web/BiblioSearch?query=>)

10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины

а) основная литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. № 51 – ФЗ, от 30.11.1994.
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации, № 190 – ФЗ, декабрь,

2004. – М.: Омега-Л, 2008. – 104 с. (с изменениями и дополнениями).

3. Земельный Кодекс Российской Федерации, № 136-ФЗ, октябрь, 2001. – М.: Омега-Л, 2007. – 115 с.
4. Синянский, И. А. Типология зданий и сооружений : пособие для студентов / И. А. Синянский, Н. И. Манешина. – М.: Академия, 2008.
5. Синянский, И. А. Типология объектов недвижимости : учеб. для студентов учреждений высш. проф. образования / И. М. Синянский, А. В. Севостьянов, В. А. Севостьянов, Н. И. Манешина. – М.: Академия, 2013.
6. Буга, П. Г. Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания / П. Г. Буга. – М.: Высшая школа, 1987.
7. Варламов, А. А. Государственный кадастр недвижимости : учеб. пособие для студентов высш. и сред. учеб. заведений / А. А. Варламов; ассоц. «Агрообразование». – М.: Колосс, 2012.

б) дополнительная литература:

8. СНиП 2.07.01-89. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений / Госстрой России. – М.: ГП ЦПП, 1994. – 57 с.
9. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и объектов: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. – М., 2003. – 47 с.
10. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учеб. для вузов / А. Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2004.

11. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Выполнение СРС предполагает:

- усвоение знаний, формирование профессиональных умений, навыков и компетенций студента;
- закрепление знания теоретического материала практическим путем;
- воспитание потребности в самообразовании;
- максимальное развитие познавательных и творческих способностей личности;
- побуждение к научно-исследовательской работе;
- повышение качества и интенсификации образовательного процесса; формирование интереса к избранной профессии и овладению ее особенностями;
- осуществление дифференцированного подхода в обучении. применение полученных знаний и практических навыков для анализа ситуации и выработки правильного решения, для формирования собственной позиции

Ориентировочные нормы времени для студента на выполнение СРС.

Задание для СРС	Примерная норма времени	Форма контроля
Подготовка к практическому занятию	1 час на 1 час аудиторных занятий	Практическое занятие
Изучение теоретического материала по конспектам лекций, источникам без составления конспекта, в том числе размещенных на портале ТУИС	2 часа на 1 тему	Экзамен/ (Ф)/Зачет (Е)

Изучение теоретического материала, выведенного на самостоятельное изучение	4 часа на 1 тему	Опрос, контрольная работа
Подготовка реферата (курсовой работы), включая изучение источников и написание текста	1 часа на 1 страницу текста	Практическое занятие, контроль СРС
Подготовка информационного сообщения в устной форме	1 час на 1 сообщение длительно-стью 5-7 минут	Практическое занятие
Составление глоссария (ТУИС)	1 час на 10 терминов	Практическое занятие, контроль СРС, контрольная работа

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

Уровень и качество знаний, обучающихся оцениваются по результатам входного контроля, текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины в виде зачета с оценкой.

Текущий контроль успеваемости обучающихся включает устные опросы, доклады по темам дисциплины. Устный опрос проводится на практических занятиях с целью контроля усвоения теоретического материала, излагаемого на лекции. Перечень вопросов определяется уровнем подготовки учебной группы, а также индивидуальными особенностями обучающихся. В качестве практической, в том числе самостоятельной работы студенту выдается задание для сбора материала и подготовки доклада на заданную тему (п.6 настоящей программы).

Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине Типология объектов недвижимости

Специальность: 21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Е, F-6 семестры

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика практических занятий (семинаров)	Наименование оценочного средства							Баллы темы	Баллы раздела
			Текущий контроль					Промежуточная аттестация			
			Опрос	Активная работа на занятии	Практическая работа	Выполнение ДЗ	1-я рубежная аттестация (контрольная работа)	2-я рубежная аттестация (контрольная работа)	Экзамен/Зачет		
ОПК-7; ПК-7	Определение недвижимости	Общие понятия об объекте недвижимости.	4	2						6	12
		Сущность и основные признаки объекта недвижимости.	4	2						6	
	Классификации объектов капитального строительства (далее - ОКС)	Типология жилой недвижимости.	4	2						6	18
		Типология общественных зданий.	4	2						6	
		Типология производственных и сельскохозяйственных зданий и сооружений.	4	2						6	
	1-я рубежная аттестация					12				12	12
	Классификация земель	Земельный участок как основа недвижимости.	4	3						7	14
		Классификация земель.	4	3						7	
	Использование классификации недвижимости для целей кадастровой оценки	Оценка качества зданий и сооружений.	4	2						6	12
		Классификаторы, используемые в кадастровой оценке объектов недвижимости	4	2						6	
	2-я рубежная аттестация						12			12	12
	Доклад по заданной теме. Практическое задание				20					20	20
		ИТОГО::		36	20	20	0	12	12	Экзамен/(F)/Зачет (E)	100

**ВОПРОСЫ ДЛЯ ИТОГОВОЙ АТТЕСТАЦИИ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

- 1 Раскройте понятие «недвижимое имущество» в соответствии с Гражданским кодексом РФ.
- 2 Дайте определение родовых особенностей и стадий жизненного цикла объектов недвижимости.
- 3 Поясните оценку сущности объектов недвижимости в триединстве материальной, правовой и экономической категорий.
- 4 Классификация жилых зданий
- 5 Основные критерии для классификации жилища
- 6 Требования, предъявляемые к жилищам
- 7 Конструктивные и строительные системы
- 8 Малоэтажные жилые дома
- 9 Одноквартирные жилые дома
- 10 Блокированные жилые дома
- 11 Многоквартирные дома
- 12 Квартира, её состав
- 13 Типология квартир
- 14 Жилые дома секционного типа
- 15 Дома коридорного типа
- 16 Дома галерейного типа
- 17 Дома коридорно-секционного типа
- 18 Специализированные и специальные дома
- 19 Общежития
- 20 Гостиницы
- 21 Дома-интернаты для пожилых людей
- 22 Шумо-, ветро-, пылезащищённые дома
- 23 Энергосберегающие системы
- 24 Общественные здания
- 25 Классификация общественных зданий
- 26 Классификационные признаки
- 27 Виды помещений
- 28 Техничко-экономические показатели
- 29 Общественные здания повседневного пользования
- 30 Здания учебно-воспитательных учреждений
- 31 Лечебно-профилактические учреждения
- 32 Общественные здания периодического пользования
- 33 Предприятия общественного питания
- 34 Предприятия бытового обслуживания
- 35 Здания предприятий торговли
- 36 Административные здания
- 37 Общественные здания эпизодического пользования
- 38 Зрелищные здания
- 39 Спортивные сооружения
- 40 Транспортные сооружения

41 Основные критерии классификации земель

Критерии оценки:

(в соответствии с действующей нормативной базой)

Соответствие систем оценок (используемых ранее оценок итоговой академической успеваемости, оценок ECTS и балльно-рейтинговой системы (БРС) оценок текущей успеваемости).

Баллы БРС	Традиционные оценки РФ	Оценки ECTS
95 - 100	5	A
86 - 94		B
69 - 85	4	C
61 - 68	3	D
51 - 60		E
31 - 50	2	FX
0 - 30		F
51-100	Зачет	Passed

Пояснение к таблице оценок:

Описание оценок ECTS

A	“Отлично” - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.
B	“Очень хорошо” - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения большинства из них оценено числом баллов, близким к максимальному.
C	“Хорошо” - теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено минимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.
D	“Удовлетворительно” - теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий, возможно, содержат ошибки.
E	“Посредственно” - теоретическое содержание курса освоено частично, некоторые практические навыки работы не сформированы, многие предусмотренные программой обучения учебные задания не выполнены, либо качество выполнения некоторых из них оценено числом баллов, близким к минимальному.
FX	“Условно неудовлетворительно” - теоретическое содержание курса освоено частично, необходимые практические навыки работы не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, либо качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному; при дополнительной самостоятельной работе над материалом курса возможно повышение качества выполнения учебных заданий.

F	“Безусловно неудовлетворительно” - теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий.
----------	--

Положительными оценками, при получении которых курс засчитывается обучаемому в качестве пройденного, являются оценки А, В, С, D и Е.

Обучаемый, получивший оценку **FX** по дисциплине образовательной программы, обязан после консультации с соответствующим преподавателем в установленные учебной частью сроки успешно выполнить требуемый минимальный объем учебных работ, предусмотренных программой обучения, и представить результаты этих работ этому преподавателю. Если качество работ будет признано удовлетворительным, то итоговая оценка FX повышается до Е и обучаемый допускается к дальнейшему обучению.

В случае, если качество учебных работ осталось неудовлетворительным, итоговая оценка снижается до F и обучаемый представляется к отчислению. В случае получения оценки F или FX обучаемый представляется к отчислению независимо от того, имеет ли он какие-либо еще задолженности по другим дисциплинам.

(Приказ Ректора РУДН №996 от 27.12.2006г.)

Тестовые задания

1. В каком году термин «недвижимое и движимое имущество» появился в законодательстве России:	а) 1714
	б) 1814
	в) 1914
2. Типология – это:	а) распределение земельных участков по зонам
	б) научная классификация предметов по общности
	в) является условным и не имеет точного определения
3. Отличительные признаки, характерные для недвижимости:	а) единовременный перенос стоимости на продукт, услуги и работы
	б) длительность использования
	в) физическая связь с землей
4. Недвижимость включает в себя следующие виды объектов:	а) Природные (естественные)
	б) природные и виды, являющиеся продуктом труда человека (искусственные)
	в) природные, являющиеся продуктом труда и предприятия
5. Параллельное разделение множества объектов недвижимости на независимые группы (виды, подвиды)	а) иерархический метод
	б) фасетный метод
	в) балансовый метод
6. Определяющие факторы объектов недвижимости:	а) родовые и видовые
	б) видовые и пространственные
	в) временные и ценовые
7. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:	а) неподвижность, материальность, долговечность
	б) неподвижность, весомость, долговечность
	в) неподвижностью, полезностью, долговечностью
8. Какие виды недвижимости могут переходить в движимое имущество:	а) обособленные водные объекты
	б) предприятия как имущественные комплексы
	в) леса и многолетние насаждения

9. В какой период юридическое понятие недвижимости отсутствовало в России:	а) 1917– 1930 гг
	б) 1714 – 1917 гг
	в) 1917 – 1991гг

Тема 2. Типология земельных участков

1. Часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке:	а) земельный участок
	б) сервитут
	в) водоем
	г) зона
2. По потребительским свойствам, хозяйственному и экономическому назначению весь земельный фонд РФ делится на:	а) семь категорий земель
	б) угодья
	в) по формам собственности
	г) по предприятиям
3. Классификация земельных участков по формам собственности:	а) общественная
	б) корпоративная
	в) частная
	г) субъекта Федерации
	д) муниципальная
	е) государственная
4. Сервитут – это право ограниченного пользования:	а) владения чужим объектом недвижимого имущества (земельным участком)
	б) пользования чужим объектом недвижимого имущества (земельным участком)
	в) распоряжения чужим объектом недвижимого имущества (земельным участком)
	г) проектирование границ на чужом соседнем земельном участке
	д) прохода и проезда через земельный участок
5. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) подразделяется на:	а) публичный и частный
	б) особый и общий
	в) специальный и конкретный

6 . Такие угодья, как: пашня; сенокосы; пастбища; многолетние насаждения; залежь; входят в понятие:	а) земли сельскохозяйственного назначения
	б) лес
	в) земли запаса

Тема 3. Типология зданий и сооружений

1. По функциональному назначению здания классифицируют :	а) гражданские (жилые и общественные) промышленные и сельскохозяйственные
	б) производственные, престижные, типовые
	в) жилые, престижные, общественные
2 .Жилье это:	а) здания, предназначенные для постоянного проживания
	б) передвижные щитовые домики, плавучие дома
	в) все перечисленное
3 .Сколько групп капитальности установлено для жилых зданий:	а) шесть
	б) восемь
	в) десять
4.В состав зданий включаются:	а) коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации
	б) коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации и газо-, водо-, теплопроводное оборудование
	в) коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации и фундаменты под котлами, генераторами, станками
5. Сооружения это:	а) шахты, дороги, плотины, тоннели
	б) бассейны, трибуны стадиона
	в) все перечисленное
6. Инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда (шахты, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады, и	а) здания

т.д.), или для осуществления различных непроизводственных функций являются:	б) сооружения
	в) постройки
7. Сооружения для с.-х. производства:	а) площадка для откорма скота,
	б) летний лагерь для КРС;
	в) рыбопитомник
	г) все перечисленное

Примерный перечень тем рефератов. Примерная тематика докладов и сообщений на семинарских занятиях

- 1 Типология лесов и многолетних насаждений
- 2 Классификация многоквартирных жилых новостроек
- 3 Сервитуты
- 4 Классификация отелей по системе звезд.
- 5 Типы сельскохозяйственных зданий
- 6 Типология подземных объектов недвижимости.
- 7 Типология складской недвижимости.
- 8 Типология земельных участков.
- 9 Типология торговой недвижимости.
- 10 Типология гостиничной и рекреационной недвижимости.
- 11 Типология зданий здравоохранения и социального обслуживания населения.
- 12 Типология зданий и сооружений транспорта.
- 13 Типология участков недр.
- 14 Типология зданий сервисного обслуживания населения.
- 15 Типология физкультурно-оздоровительных и спортивных зданий и сооружений.
- 16 Типология офисной недвижимости.
- 17 Физический и моральный износ объектов недвижимости.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО РУДН.

Разработчик:

**Доцент Агроинженерного
департамента**

Б.Е. Бондарев

**Руководитель программы
Доцент Агроинженерного
департамента**

Б.Е. Бондарев

**Директор Агроинженерного
департамента**

А.А. Поддубский