

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ястребов Олег Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 19.05.2026 19:39:17
Уникальный программный ключ:
ca953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

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

Инженерная академия

(наименование основного учебного подразделения (ОУП)-разработчика ОП ВО)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ДЕВЕЛОПМЕНТ И МЕНЕДЖМЕНТ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:

07.03.04 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Освоение дисциплины ведется в рамках реализации основной профессиональной образовательной программы высшего образования (ОП ВО):

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

2026 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Девелопмент и менеджмент в градостроительной деятельности» входит в программу бакалавриата «Архитектурно-градостроительное проектирование» по направлению 07.03.04 «Градостроительство» и изучается в 8 семестре 4 курса. Дисциплину реализует Кафедра архитектуры и реставрации. Дисциплина состоит из 2 разделов и 12 тем и направлена на изучение разновидностей предпринимательской деятельности, которая предполагает создание или реконструкцию объекта недвижимости (здания или земельного участка, территории) с целью увеличения его стоимости, разработку, организацию и управление проектов развития.

Целью освоения дисциплины является формирование компетенций обучающегося в области аналитических и методических подходов к проектам девелопмента и менеджменту в градостроительной деятельности; изучение моделей и методов преобразования территорий, земель и объектов недвижимости для нового использования, обеспечивающего возрастание их стоимости; формирование практических навыков управления девелоперскими проектами и решения организационных и градостроительных задач, возникающих в процессе их реализации.

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Девелопмент и менеджмент в градостроительной деятельности» направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций (части компетенций):

Таблица 2.1. Перечень компетенций, формируемых у обучающихся при освоении дисциплины (результаты освоения дисциплины)

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
ОПК-4	Способен применять методики определения технических параметров проектируемых объектов	ОПК-4.1 Участвует в выполнении анализа исходных данных, данных задания на проектирование, в поиске проектного решения, в расчетах технико-экономических показателей градостроительных и объемно-планировочных решений; ОПК-4.2 Использует в градостроительных и объемно-планировочных решениях основных типов зданий функциональные, конструктивные, средовые (освещение, акустика, микроклимат) требования. Использует требования к материалам, изделиям, конструкциям и к методике технико-экономических расчетов;

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Девелопмент и менеджмент в градостроительной деятельности» относится к обязательной части блока 1 «Дисциплины (модули)» образовательной программы высшего образования.

В рамках образовательной программы высшего образования обучающиеся также осваивают другие дисциплины и/или практики, способствующие достижению запланированных результатов освоения дисциплины «Девелопмент и менеджмент в градостроительной деятельности».

Таблица 3.1. Перечень компонентов ОП ВО, способствующих достижению запланированных результатов освоения дисциплины

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
ОПК-4	Способен применять методики определения технических параметров проектируемых объектов	Математика; Соппротивление материалов; Градостроительное проектирование; Архитектурное материаловедение; Устойчивое развитие городов; Архитектурная физика; Основы архитектурного проектирования; Композиционное моделирование; Формирование природного каркаса в генеральных планах городов; Планирование инженерных сетей и оборудования; Математические методы в архитектуре; Теоретическая механика; Инженерные конструкции зданий и сооружений; Моделирование архитектурных конструкций; Архитектурные конструкции;	Геоурбанистика;

* - заполняется в соответствии с матрицей компетенций и СУП ОП ВО

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Девелопмент и менеджмент в градостроительной деятельности» составляет «3» зачетные единицы.

Таблица 4.1. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для очной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			8
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	34		34
Лекции (ЛК)	17		17
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	17		17
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	47		47
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	27		27
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	108	108
	зач.ед.	3	3

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1. Содержание дисциплины (модуля) по видам учебной работы

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
Раздел 1	Формирование концепции девелоперского проекта и теоретические основы менеджмента	1.1	Разработка плана мероприятий по сбору и анализу информации для подготовки и формирования концепции девелоперского проекта.	Планирование маркетинговых, экономических и градостроительных исследований (анализ рынка, локации, конкурентов, спроса) как основа для разработки обоснованной концепции будущего проекта.	ЛК, СЗ
		1.2	Основные понятия девеломент и менеджмента в инвестиционно-строительной сфере: анализ социально-экономических факторов актуальности девеломент, концепции развития недвижимости, видов девеломент. Оценка стоимости жизненного цикла.	Базовые термины (девелопмент, инвестиции, управление проектом), социально-экономические предпосылки развития девеломент, классификация видов (fee-девелопмент, спекулятивный, корпоративный) и расчёт совокупной стоимости владения объектом на всём жизненном цикле.	ЛК, СЗ
		1.3	Стратегическое планирование деятельности девелоперской компании: рассмотрение жизненного цикла девелоперской компании, прогнозирование ЖЦ девелоперского проекта; анализ организационных структур девеломент	Этапы развития девелоперской компании (создание, рост, зрелость, спад), прогнозирование фаз жизненного цикла проекта (прединвестиционная, инвестиционная, эксплуатационная, ликвидация) и сравнение организационных структур (линейная, матричная, проектная).	ЛК, СЗ
		1.4	Девеломент земельного участка (ленд-девелопмент): выбор участка; особенности инвестирования в землепользование; правовое развитие участка; проектирование земельного участка; инженерно-технологическое развитие участка.	Преобразование сырой земли в подготовленный для застройки участок: выбор локации, правовое оформление (изменение ВРИ, перевод в другую категорию), проектирование и подведение инженерных коммуникаций.	ЛК, СЗ
		1.5	Девеломент объектов различного функционального назначения: изучение общей классификации коммерческой недвижимости; классификации и особенностей девеломент жилой, офисной, гостиничной, торговой, складской недвижимости, мегапроектов.	Специфика реализации проектов разных сегментов (жильё, офисы, торговые центры, склады, отели, смешанные комплексы) с учётом их рыночных характеристик, требований к локации, архитектуры и форматов управления.	ЛК, СЗ
Раздел 2	Методические и практические подходы к реализации девелоперских	2.1	Формирование технического задания на разработку проектной документации в рамках реализации девелоперского проекта.	Составление ТЗ для проектировщиков, включающее функциональные требования, технико-экономические параметры, сроки, бюджет и требования к согласованиям, с	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы	Содержание темы	Вид учебной работы*	
	проектов		учётom утверждённой концепции проекта.		
		2.2	Формирование основных этапов разработки документации по реализации девелоперского проекта. Направления анализа полноты и качества разработки проектной документации.	Определение последовательности этапов проектирования (ПД, РД, согласования) и критерии оценки полноты и качества документации (соответствие ТЗ, нормативам, отсутствие коллизий).	ЛК, СЗ
		2.3	Разработка организационных схем взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности при реализации девелоперского проекта.	Построение схемы связей и распределения ответственности между заказчиком (девелопером), проектировщиком, подрядчиком, технадзором, эксплуатирующими организациями и контролирующими органами.	ЛК, СЗ
		2.4	Инвестирование и риски в девелопменте: формирование портфеля недвижимости; проектное финансирование. Риски девелопмента: основные понятия, факторы рисков девелоперских проектов, ситуации принятия решений, виды потерь, методы учета; алгоритм анализа, классификации, измерение, методы снижения.	Управление инвестиционным портфелем и механизмы проектного финансирования (кредиты, доленое участие), а также полный цикл работы с рисками: идентификация, классификация, количественная оценка, методы снижения (страхование, резервирование, хеджирование, диверсификация).	ЛК, СЗ
		2.5	Методы управления рисками. Оценка показателей эффективности девелоперских проектов. Формирование концепции и бизнес-плана девелоперского проекта.	Применение методов уклонения, снижения, передачи и принятия рисков; расчёт ключевых показателей эффективности (NPV, IRR, DPP, ROI); разработка бизнес-плана проекта как итогового документа, объединяющего концепцию, финансовую модель и план управления рисками.	ЛК, СЗ
		2.6	Девелопер и другие участники рынка недвижимости: анализ моделей и схем взаимоотношений, механизм выбора контрагентов девелоперской компании.	модели взаимодействия девелопера с инвесторами, банками, риелторами, подрядчиками, арендаторами, анализ схем (прямые продажи, аренда, партнёрства) и критерии выбора контрагентов (прозрачность, надёжность, компетенции, стоимость)	ЛК, СЗ
		2.7	Оценка эффективности инновационных решений в девелопменте. Оценка эффективности использования различных источников финансирования девелоперской деятельности	Сравнение традиционных и инновационных решений (BIM, «умные» технологии, зелёное строительство, модульная застройка) по критериям ROI и срокам окупаемости, а также анализ эффективности разных источников финансирования (собственные средства, банковский кредит, облигации, краудфандинг, закрытые ПИФы).	ЛК, СЗ

* - заполняется только по **ОЧНОЙ** форме обучения: ЛК – лекции; ЛР – лабораторные работы; СЗ – практические/семинарские занятия.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Тип аудитории	Оснащение аудитории	Специализированное учебное/лабораторное оборудование, ПО и материалы для освоения дисциплины (при необходимости)
Лекционная	Аудитория для проведения занятий лекционного типа, оснащенная комплектом специализированной мебели; доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	<p>Комплект специализированной мебели; технические средства: Переносной мультимедиа проектор Проектор Acer H6815BD, DLP, 3840x2160, 4000лм (MR.JTA11.001) (УФ-000000000087009), Интерактивная панель 86 дюймов HUAWEI idea Hub S2 IHS2-86SA со встраиваемым OPS компьютером HUAWEI в комплекте с подвижной подставкой HUAWEI idea Hub White Rolling Stand 3 (УФ-000000000082336), выход в Интернет. Программное обеспечение: продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в т. ч. MS Office, Яндекс Телемост).</p> <p>Комплект специализированной мебели; технические средства: Переносной мультимедиа проектор Проектор Acer H6815BD, DLP, 3840x2160, 4000лм (MR.JTA11.001) (УФ-000000000087009), Интерактивная панель 86 дюймов HUAWEI idea Hub S2 IHS2-86SA со встраиваемым OPS компьютером HUAWEI в комплекте с подвижной подставкой HUAWEI idea Hub White Rolling Stand</p>

		<p>_3 (УФ-000000000082336), выход в Интернет. Программное обеспечение: продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в т. ч. MS Office, Яндекс Телемост).</p>
Семинарская	<p>Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.</p>	<p>Комплект специализированной мебели; технические средства: Переносной мультимедиа проектор Проектор Acer H6815BD, DLP, 3840x2160, 4000лм (MR.JTA11.001) (УФ-000000000087009), Интерактивная панель 86 дюймов HUAWEI idea Hub S2 IHS2-86SA со встраиваемым OPS компьютером HUAWEI в комплекте с подвижной подставкой HUAWEI idea Hub White Rolling Stand _3 (УФ-000000000082336), выход в Интернет. Программное обеспечение: продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в т. ч. MS Office, Яндекс Телемост).</p>
Для самостоятельной работы	<p>Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.</p>	<p>Комплект специализированной мебели; Рабочая станция для работы с компьютерной графикой (2) в составе: Системный блок в сборе: Intel Core i9 / 64Гб (2x32)/ Материнская плата ATX / SSD 2ТБ M.2/ NVIDIA GeForce RTX 3070/ Корпус ATX с боковой стенкой и Монитор LCD AOC 31.5" Q32V4 (УФ-0000000000845863)- 12 шт. Проектор NEC NP-V302XG NP-V302XG (000000000140421).</p>

		Коммутатор 24 портовый CiscoCatalyst WS-C2960- 24TT-L сч.034608 от 29.12.09 (0000000000000383)
--	--	--

* - аудитория для самостоятельной работы обучающихся указывается **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Организация строительства и девелопмент недвижимости : учебник для студентов: в 2-х ч. / ред. П. Г. Грабовый ; Нац. исслед. Моск. гос. строит.ун-т. - Москва : АСВ ; Просветитель, 2018. Ч.1 : Организация строительства / ред. П. Г. Грабовый. - 4-е изд., перераб. и доп. - 2018. - 645 с. : ил., цв. ил., таб. - ISBN 978-5-4323-0279-3

2. Организация строительства и девелопмент недвижимости : учебник для студентов: в 2-х ч. / ред. П. Г. Грабовый ; Нац. исслед. Моск. гос. строит.ун-т. - Москва : АСВ ; Просветитель, 2018. Ч.2 : Девелопмент недвижимости / ред. П. Г. Грабовый. - 4-е изд., перераб. и доп. - 2018. - 604 с. : ил., цв. ил., табл. - Библиогр.: с. 587- 598 (155 назв.). - ISBN 978-5-4323-0280-9

Дополнительная литература:

1. Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 1. Организационно-технологический модуль системы сервейинга : практикум / составители Т. Ю. Овсянникова [и др.].—Москва : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 271 с. — ISBN 978-5-7264-1364-8. — Текст:электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. <https://www.iprbookshop.ru/62632.html>

2. Груздев, В. М. Основы градостроительства и планировка населенных мест : учебное пособие / В. М. Груздев. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017. — 106 с. <http://www.iprbookshop.ru/80811.html>

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

1. ЭБС РУДН и сторонние ЭБС, к которым студенты университета имеют доступ на основании заключенных договоров

- Электронно-библиотечная система РУДН – ЭБС РУДН

<https://mega.rudn.ru/MegaPro/Web>

- ЭБС «Университетская библиотека онлайн» <http://www.biblioclub.ru>

- ЭБС «Юрайт» <http://www.biblio-online.ru>

- ЭБС «Консультант студента» www.studentlibrary.ru

- ЭБС «Знаниум» <https://znanium.ru/>

2. Базы данных и поисковые системы

- Sage <https://journals.sagepub.com/>

- Springer Nature Link <https://link.springer.com/>

- Wiley Journal Database <https://onlinelibrary.wiley.com/>

- Наукометрическая база данных Lens.org <https://www.lens.org>

Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся при освоении дисциплины/модуля*:

1. Курс лекций по дисциплине «Девелопмент и менеджмент в градостроительной

деятельности».

* - все учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся размещаются в соответствии с действующим порядком на странице дисциплины **в ТУИС!**

РАЗРАБОТЧИК:

Старший преподаватель

Должность, БУП

Подпись

Чистяков Дмитрий

Александрович

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

Заведующий кафедрой

Должность БУП

Подпись

Гарькин Игорь

Николаевич

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

Доцент

Должность, БУП

Подпись

Колесников Александр

Альбертович

Фамилия И.О.