

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ястребов Олег Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 11.05.2026 17:03:44
Уникальный программный ключ:
ca953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

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

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

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:

38.03.01 ЭКОНОМИКА

(код и наименование направления подготовки/специальности)

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

ЭКОНОМИКА ГОРОДА

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

2026 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Девелопмент» входит в программу бакалавриата «Экономика города» по направлению 38.03.01 «Экономика» и изучается в 7 семестре 4 курса. Дисциплину реализует Кафедра региональной экономики и географии. Дисциплина состоит из 3 разделов и 8 тем и направлена на изучение девелопмента как процесса создания добавленной стоимости: от анализа площадки для застройки до exit-стратегии

Целью освоения дисциплины является формирование профессионального взгляда на девелопмент как на комплексный инвестиционный процесс и развитие навыков оценки экономической целесообразности проектов. Курс нацелен на понимание логики взаимодействия частного бизнеса и государства (ГЧП) при качественном преобразовании городского пространства. □ Структура дисциплины выстроена так, чтобы обеспечить целостное понимание девелопмента как инвестиционно-управленческого процесса, интегрирующего экономические, правовые и градостроительные компетенции. В центре внимания – земельно-правовые аспекты и методология определения наилучшего использования участка (best-use), жизненный цикл проекта и принципы финансового моделирования, отраслевая специфика жилых, коммерческих и многофункциональных комплексов. Завершают курс вопросы эксплуатации, маркетинговых программ, организации управляющей компании и стратегий выхода из проекта (exit-стратегии). □ Вы освоите: методы инвестиционного анализа и маркетинговое обоснование девелоперских проектов, инструменты юнит-экономики, научитесь «упаковывать» проект под требования банков и фондов, оценивать риски на каждом этапе (due diligence, градплан, cash flow) и корректировать финансовую модель под колебания рынка, организовать процесс реализации объекта недвижимости (от концепции до exit). □ Практическая значимость. Студенты работают с реальными кейсами и моделями. Результат — готовность запускать проект «с нуля», защищать его перед инвесторами и видеть точки входа/выхода там, где другие видят только стройку.

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Девелопмент» 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)
УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	УК-1.1 Осуществляет поиск информации для решения поставленной задачи по различным типам запросов; УК-1.2 Анализирует и контекстно обрабатывает информацию для решения поставленных задач с формированием собственных мнений и суждений; УК-1.3 Предлагает варианты решения задачи, анализирует возможные последствия их использования;
ПК-3	Владеет методами пространственного анализа городской среды с использованием ГИС-технологий и Big Data	ПК-3.1 Проводит мониторинг и анализ социально-экономической ситуации развития городов с использованием ГИС-технологий и Big Data; ПК-3.2 Способен анализировать динамику изменения городского пространства и предлагать меры по оптимизации его структуры; ПК-3.3 Способен моделировать транспортные потоки и грузопотоки и рациональное размещение складских помещений и терминалов;
ПК-5	Способен разработать	ПК-5.1 Способен сформулировать приоритеты развития города

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
	стратегический план развития города	и отдельных сфер городского хозяйства с использованием технологий «смарт-сити»; ПК-5.2 Способен разработать механизмы и инструменты реализации стратегического плана развития города; ПК-5.3 Способен управлять процессами реализации стратегических инициатив и контролировать поставленные цели;

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Девелопмент» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений 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».

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

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	<p>Ознакомительная практика; Проектно-технологическая практика; Математика (Часть 1); Микроэкономика; Макроэкономика; Мировая экономика; Экономическая статистика; Математика (Часть 2); Институциональная экономика; Международные экономические отношения; Экономическая география; <i>Технологический суверенитет в многополярном мире**</i>; <i>История финансовых потрясений в мировой экономике**</i>; <i>Бизнес-климат и регулирование иностранных инвестиций в РФ**</i>; <i>Креативность и инновации в бизнесе**</i>; <i>Современные финансовые технологии**</i>; <i>Креативная экономика в городах и регионах**</i>; <i>Нейромаркетинг**</i>; <i>Маркетинг впечатлений**</i>; <i>Самокоучинг**</i>; <i>Комплаенс документации**</i>; <i>Визуализация пространственных данных в экономике**</i>; <i>Основы экономической безопасности**</i>;</p>	Преддипломная практика;

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
		<p>Компьютерные инструменты бизнес-аналитики**; Проектный анализ**; Маркетинг; Введение в цифровизацию учета бизнес-процессов**; Тайм-менеджмент**; Навыки и технологии публичных презентаций**; Математическая логика и теория алгоритмов**; Основы предпринимательства**; Основы трейдинга на фондовом рынке**; Теория и практика международного бизнеса**; Психология личности и профессиональное самоопределение**; Основы технологии продвижения в экономике и управлении**; Безопасность в цифровой среде**; Тренинг: работа с международной статистикой**; Основы международных стандартов учета и аудита**; Страховой бизнес**; Управление талантами**; Методы оптимальных решений**; Малое предпринимательство в рыночной экономике**; Мировые финансовые центры**; Цифровые технологии в управлении**; Основы налоговых правоотношений в учете**; Прикладная финансовая математика**; Основы бизнес-аналитики**; Имидж территорий**; Основы финансового прогнозирования**; "Мягкая сила" в мировой экономике**; Умный город: практика внедрения цифровых технологий**; Корпоративное мошенничество: как обезопасить бизнес**; Дизайн-мышление**; Основы создания личного бренда**; Бизнес в Интернет**; Phygital-технологии в экономике**; Девелопмент: городские и региональные инвестиционные проекты**;</p>	

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
		<p><i>Цифровой банкинг**;</i> <i>Международные экономические организации**;</i> <i>Экономика и финансы устойчивого развития**;</i> <i>Russia and its Regions: Geography, Economy and Geopolitics**;</i> <i>Методы исследования городской среды**;</i> Методика написания курсовой работы; Геоурбанистика;</p>	
ПК-3	Владеет методами пространственного анализа городской среды с использованием ГИС-технологий и Big Data	<p><i>Города: прошлое, настоящее и будущее (проекты Комиссии ООН по городским поселениям)**;</i> <i>Методы исследования городской среды**;</i> <i>Russia and its Regions: Geography, Economy and Geopolitics**;</i> <i>Новая урбанистика: экономика и пространство**;</i> Проектно-технологическая практика;</p>	<p>Преддипломная практика; <i>Экономика недвижимости**;</i> ГИС в управлении отраслями и территориями; <i>Городской туризм**;</i></p>
ПК-5	Способен разработать стратегический план развития города	<p><i>Проектно-технологическая практика;</i> <i>Стратегическое планирование и стратегическое управление развитием территорий;</i> <i>Новая урбанистика: экономика и пространство**;</i> <i>Города: прошлое, настоящее и будущее (проекты Комиссии ООН по городским поселениям)**;</i></p>	<p>Преддипломная практика;</p>

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

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Девелопмент» 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)
			7
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	34		34
Лекции (ЛК)	0		0
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	34		34
<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	Институциональные основы и среда девелопмента	1.1	Девелопмент как вид деятельности: понятие, задачи, регулирование	Определение девелопмента. Основные задачи девелопмента. Жизненные циклы девелоперского проекта. Основные участники девелопмента. Некоторые особенности российской практики. Вводная информация по недвижимости. Статья 130 ГК РФ. Виды недвижимости. Некапитальные строения. Особенности тендерных и аукционных процедур в современной отечественной практике. Особенности девелопмента по видам недвижимости.	ЛК, СЗ
		1.2	Земельные участки. Определение оптимального использования земельных участков	Земельные участки. ВРИ. Существующие ограничения. Определение оптимального использования земельного участка. Проекты КРТ.	ЛК, СЗ
		1.3	Стадии реализации девелоперского проекта	Принципы построения экономической модели девелоперских проектов. Окупаемость девелоперских проектов. Рост значимости социальной функции в девелоперских проектах и ее влияние на общую окупаемость проекта.	ЛК, СЗ
Раздел 2	Практические особенности реализации девелоперских проектов	2.1	Преинвестиционная фаза девелоперского проекта	Формирование идеи концепции на основе проведенного анализа. Определение ТЭПов. Определение источников финансирования. Построение предварительной укрупненной финансовой модели. Состав расширенной финансовой модели проекта. Оценка рисков и подходы к снижению их влияния на проект.	ЛК, СЗ
		2.2	Инвестиционная фаза девелоперского проекта	Формирование состава участников девелоперского проекта. Проектирование. Получение разрешительной документации. Строительство. Основные этапы, региональные особенности. Отличительные особенности по видам недвижимости. Ввод объекта в эксплуатацию. Подготовка к открытию.	ЛК, СЗ
		2.3	Эксплуатационная фаза девелоперского проекта	Подготовка проекта к основной деятельности. Отраслевые и региональные особенности. Маркетинговые программы продвижения. Реклама. Организация деятельности Управляющей компании (УК). Виды УК. Особенности деятельности УК по видам недвижимости.	ЛК, СЗ
Раздел 3	Экономика девелоперского проекта	3.1	Финансово-экономическое моделирование девелоперского проекта	Формирование затратной части девелоперского проекта на всех стадиях его реализации. Учет доходной части девелоперского	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Наименование темы		Содержание темы	Вид учебной работы*
				проекта на всех стадиях его реализации. Определение сроков окупаемости.	
		3.2	Показатели эффективности девелоперского проекта по видам недвижимости	Показатели эффективности девелоперского проекта по видам недвижимости. Практикум: проведение расчетов финансовой модели	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.	
Семинарская	Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.	
Для самостоятельной работы	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.	

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

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Котляров М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практический курс : практическое пособие для вузов. — Москва : Издательство Юрайт, 2026

2. Котляров М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебник для вузов. — Москва : Издательство Юрайт, 2026.

- Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие. — Москва : Вузовский учебник, 2022.

- Фокин С. В. Основы кадастра недвижимости : учебное пособие. — Москва : Научно-издательский центр ИНФРА-М, 2023.

- Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026.

Дополнительная литература:

1. Девелопмент торговой недвижимости в России / К. Кульц, Т. Матюшина, А. Панфилов, А. Сухов [и др.]. — Москва : Молл Паблишинг Хаус, 2007.

2. Пейзер, Р. Профессиональный девелопмент недвижимости : руководство по ведению бизнеса. - Москва : Альпина Паблишер, 2013.

- Трамп Д. Думай как миллиардер : все, что следует знать об успехе,

недвижимости и жизни вообще. — Москва : Альпина Паблишер, 2026.

- Курс Девелопмент в ТУИС -

<https://esystem.rudn.ru/course/view.php?id=16379>

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

<http://lib.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 «Троицкий мост»

2. Базы данных и поисковые системы

- электронный фонд правовой и нормативно-технической документации

<http://docs.cntd.ru/>

- поисковая система Яндекс <https://www.yandex.ru/>

- поисковая система Google <https://www.google.ru/>

- реферативная база данных SCOPUS

<http://www.elsevierscience.ru/products/scopus/>

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

1. Курс лекций по дисциплине «Девелопмент».

* - 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

Рыжов Олег
Владимирович

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

Заведующий кафедрой

Должность БУП

Подпись

Холина Вероника
Николаевна

Фамилия И.О.

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

Заведующий кафедрой

Должность, БУП

Подпись

Холина Вероника
Николаевна

Фамилия И.О.