

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Загвоздина Любовь Генриховна

Должность: Директор

Дата подписания: 23.09.2022 12:50:06

Уникальный программный ключ:

8ea9eca0be4f6fdd53da06ef676b3f826e1460eb

Министерство образования и науки Челябинской области

Автономная некоммерческая организация профессионального образования

«Челябинский колледж Комитент»

(АНОПО «Челябинский колледж Комитент»)

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ  
ПМ.01 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ  
КОМПЛЕКСОМ**

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Квалификация выпускника: Специалист по земельно-имущественным  
отношениям

Рабочая программа профессионального модуля ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом разработана на основе федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения (утв. приказом Министерства образования и науки РФ от 12 мая 2014 г. N 486)

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании цикловой методической комиссии финансово-экономических дисциплин, протокол № 10 от 27.05.2022 г.

Автор-составитель: Слива С.В.

Агентство недвижимости «Метод»,  
генеральный директор

Д.Л. Осинцев

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. Общая характеристика рабочей программы профессионального модуля .....	4
2. Структура и содержание профессионального модуля .....	7
3. Условия реализации программы профессионального модуля .....	16
4. Контроль и оценка результатов освоения профессионального модуля .....	17

## 1. Общая характеристика рабочей программы профессионального модуля ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом

### 1.1. Место профессионального модуля в структуре образовательной программы

Профессиональный модуль ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом является обязательной частью профессионального цикла образовательной программы специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

### 1.2. Цель и планируемые результаты освоения профессионального модуля:

В результате освоения профессионального модуля ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом обучающийся должен:

#### **иметь практический опыт:**

- составления земельного баланса по району (муниципальному образованию);
- составления документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий;

#### **уметь:**

- осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности;
- использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности;
- выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений;
- осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий;

#### **знать:**

- основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории;
- основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель;
- методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий;
- механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории;
- обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении;
- основы инженерного обустройства и оборудования территории

#### **Общие компетенции (ОК):**

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда

*Профессиональные компетенции (ПК):*

ПК 1.1. Составлять земельный баланс района.

ПК 1.2. Подготавливать документацию, необходимую для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий.

ПК 1.3. Готовить предложения по определению экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества.

ПК 1.4. Участвовать в проектировании и анализе социально-экономического развития территории.

ПК 1.5. Осуществлять мониторинг земель территории

*Личностные результаты (ЛР):*

Демонстрирующий умение эффективно взаимодействовать в команде, вести диалог, в том числе с использованием средств коммуникации	<b>ЛР 16</b>
Демонстрирующий навыки анализа и интерпретации информации из различных источников с учетом нормативно-правовых норм	<b>ЛР 17</b>
Демонстрирующий готовность и способность к образованию, в том числе самообразованию, на протяжении всей жизни; сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности.	<b>ЛР 18</b>
Необходимость самообразования и стремящийся к профессиональному развитию по выбранной специальности.	<b>ЛР 22</b>
Иметь базовую подготовленность к самостоятельной работе по своей специальности на уровне специалиста с профессиональным образованием	<b>ЛР 23</b>
Открытость к текущим и перспективным изменениям в мире труда и профессий.	<b>ЛР 24</b>
Активно применять полученные знания на практике.	<b>ЛР 25</b>

## 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МОДУЛЯ

## 2.1. Структура профессионального модуля ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом

Коды профессиональных общих компетенций	Наименования разделов профессионального модуля	Суммарный объем нагрузки, час.	Объем профессионального модуля, час.									
			Работа обучающихся во взаимодействии с преподавателем							Консультации, час.	Самостоятельная работа, час.	Экзамен по профессиональному модулю, час.
			Обучение по МДК			Практическая подготовка						
			Всего час.	В том числе		Лаб. раб./ практические занятия	Курсовых работ	Лаб. раб./ практические занятия	Учебная час.			
1	2	3		4	5					6	7	8
ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25	МДК.01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом	351	234	117	20	117					117	
	УП.01.01 Учебная практика	36					36					
	ПП.01.01 Производственная практика (по профилю специальности)	36						36				
	ПМ.01. ЭК Экзамен по модулю											
	<b>Всего:</b>	<b>423</b>	<b>234</b>	<b>117</b>	<b>20</b>	<b>117</b>	<b>36</b>	<b>36</b>			<b>117</b>	

## 3.2. Содержание обучения по профессиональному модулю ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом

Наименование разделов профессионального модуля и тем	Содержание учебного материала, лабораторные работы и практические занятия, самостоятельная работа обучающихся, курсовая работа (проект)	Объем часов	В форме практической подготовки и	Осваиваемые элементы компетенций и личностные результаты
1	2	3	4	5
<b>3 семестр</b>				
Тема 1. Основы управления недвижимостью	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>24</b>		ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	1.Понятие и характеристика объектов недвижимости как товара. Виды недвижимости как часть национального богатства. Сфера строительства и недвижимости как единый комплекс. Цели управления недвижимостью. Модель деятельности по управлению недвижимостью. Стороны, занятые в сфере недвижимости. 2.Системный подход в управлении недвижимым имуществом и принципиальная схема управления недвижимостью. Принципы управления объектами недвижимости. Концепция управления объектами недвижимого имущества: анализ рынка недвижимости, анализ местоположения и функционального назначения объекта недвижимости; экспертиза технического состояния объекта недвижимости; экспертиза финансово-экономического состояния объекта недвижимости; правовая экспертиза состояния объекта недвижимости; управленческая экспертиза объекта недвижимости.	8		
	<b>Практические занятия</b>	8	8	
	Практическая работа №1:Формирование стратегии и технологии управления объектом недвижимости			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	8		
Изучение терминологии, составление конспекта: 1.Понятие аутсорсинга. Управляющие компании в сфере недвижимости. Внутреннее и внешнее управление недвижимостью. Смешанная форма управления. Классификация управляющих компаний. Структура работ и услуг, выполняемых управляющей компанией. 2.Организация управления жилым домом. 3.Переход на частное самоуправление и развитие конкуренции. Проблемы приватизации городской инфраструктуры. Доходные дома как новый сегмент рынка недвижимости. Концепция развития арендного жилого фонда. Правовое и экономическое обоснование развития доходных жилых домов в России. Экономическая целесообразность развития доходной жилой недвижимости.				

	Проектирование доходных жилых домов. Определение источника финансирования. Маркетинг развития доходных домов. Эксплуатация и управления доходными домами. Участники и основные этапы проекта развития арендного жилого фонда. Модель инвестиционного обеспечения развития доходной жилой недвижимости.			
Тема 2. Основы составления и представления земельного баланса территории	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>24</b>		ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	1.Земельный фонд и его структура. Земельный баланс муниципального образования, субъекта РФ и Российской Федерации. 2.Земля как специфическое средство производства. Основные понятия и определения. Категории земельного фонда и их признаки. Виды угодий и их классификация. Формы собственности на землю. Землевладельцы и землепользователи. Особенности предоставления и использования земель в РФ. Количественный и качественный учет земель. Показатели, характеризующие количество, качество, ценность, правовое положение земель, сведения о сделках с землей и платежах за ее использование. 3.Земельный баланс муниципального образования и баланс субъекта Российской Федерации. 4.Понятие земельного баланса. Нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность по составлению земельного баланса. Баланс территории муниципального образования. Земельный баланс субъекта РФ. Задачи обобщения в отчете сведений о земле. Основной принцип составления земельного баланса муниципального образования и баланса субъекта РФ. Ответственность за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности. 5.Земельный баланс Российской Федерации. Состав государственного земельного баланса. Основной принцип составления земельного баланса РФ. Содержание и порядок составления Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации. Разделы государственного доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации.	8		
	<b>Практические занятия</b>	8	8	
	Практическая работа №2:Порядок составления земельного баланса муниципального образования			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	8		
Работа по докладам по темам: 1.Земля как специфическое средство производства. 2.Система районирования. Принципы плотности землепользования. Проведение				



	<p>земельной реформы в Российской Федерации. Значение концептуальных основ развития земельно-имущественных отношений. Перспективы развития. Регулирование рыночного оборота земель со стороны государства. Анализ состояния и определение перспектив развития земельно-имущественных отношений в России на основе имеющихся данных.</p> <p>3.Значение земельного баланса. Значение земельного баланса для определения приоритетов развития региона (муниципального образования), в том числе жилищного и промышленного строительства. Значение земельного баланса для планирования, анализа, учета и контроля за использованием земельных ресурсов, для увеличения производственного, инвестиционного, социального потенциала земли. Анализ данных земельного баланса с целью определения перспективных вариантов использования отдельных земель (земельных участков).</p>			
<b>4 семестр</b>				
Тема 3. Основные аспекты мониторинге земель территории	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>12</b>		ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	Мониторинг земель, понятие и назначение. Понятие мониторинга земель, его место и значение в системе ГКН. Виды мониторинга, объект мониторинга, цель и задачи мониторинга земель. Мониторинг земель территорий как система наблюдений за состоянием земельного фонда и составная часть мониторинга за состоянием природной среды. Структура. Объект мониторинга. Виды: федеральный (государственный), региональный, локальный. Задачи государственного мониторинга. Правовая и экономическая основа. Органы, осуществляющие мониторинг. Методы выявления изменений состояния земель. Прогноз. Выработка рекомендаций о предупреждении и устранении последствий негативных процессов. Информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра и функций управления земельными ресурсами, землеустройства	4		
	<b>Практические занятия</b>	4	4	
	Практическая работа №3: Проблемы взаимодействия мониторинга земель и ГКН			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	4		
	Изучение темы: Методическое и нормативно-техническое обеспечение мониторинга. Составление характеристики состояния земель на примере одного из муниципальных образований.			
Тема 4. Экономика недвижимости	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>26</b>		ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	Сущность и содержание экономики недвижимости. Объекты недвижимости и их регистрация	4		
	Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с			

	<p>недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристика и категории. Недвижимость как экономическая и финансовая категория. Гражданский кодекс РФ как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости. Регистрация объектов недвижимости, в том числе земельных участков. Классификация объектов недвижимости: необходимость, признаки классификации, классификационные характеристики</p>			
	<p><b>Практические занятия</b></p>	12	12	
	<p>Практическая работа №4 : Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью          Практическая работа № 5: Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости          Практическая работа №6 : Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее создания и функционирования</p>			
	<p><b>Самостоятельная работа учащихся</b></p>	10		
	<p>Изучение материала для докладов по темам:          1. Стоимость и цена недвижимости.          Стоимость и цена недвижимости понятие, виды стоимости и цены. Оценщики объектов недвижимости, в том числе бюро технической инвентаризации. Методы оценки недвижимости, в том числе приносящей доход. Учет при оценке факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Составление сертификата об оценке недвижимости, его содержание. Основные положения договора об оценке недвижимости. Ответственность сторон.          2. Основные операции на рынке недвижимости.          Основные операции на рынке недвижимости. Операции с земельными участками. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению цены арендной платы. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи объектов недвижимости.          3. Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью          Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости, их влияние на формирование конъюнктуры рынка.          Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями, основанными с использованием государственной собственности. Передача в аренду недвижимости, находящейся в государственной собственности. Другие формы передачи прав на использование государственного имущества.          Экономические и договорные отношения собственника и управляющего государственной собственностью на недвижимость. Бюро технической</p>			

	<p>инвентаризации: основные функции в операциях с недвижимостью. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль при оформлении права на объект недвижимости, земельный участок.</p> <p>4.Ипотека и ее виды. Ипотека: понятие, виды залога. Ипотечное кредитование объектов недвижимости. Порядок заключения ипотечного договора. Виды договоров на ипотеку: при строительстве, при эксплуатации предприятия. Оценка рынка ипотечных операций. Обращение закладных и их влияние на инвестиционную активность застройщиков. Субъекты рыночных операций с недвижимостью.</p> <p>5.Характеристика субъектов рыночных операции с недвижимостью. Понятие субъектов рыночных операций с недвижимостью. Экономико-правовые условия выступления на рынке недвижимости юридических и физических лиц как покупателя или продавца недвижимости. Профессиональные организации на рынке недвижимости, их характеристика. Посредническая деятельность на рынке недвижимости. Риэлтеры и их функционально-правовые обязанности и место в сделках с недвижимостью. Управляющие компании: их характеристика, формы взаимодействия с собственником по операциям с недвижимостью.</p> <p>6.Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости, их влияние на формирование конъюнктуры рынка. Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями, основанными с использованием государственной собственности. Передача в аренду недвижимости, находящейся в государственной собственности. Другие формы передачи прав на использование государственного имущества.</p> <p>7.Система показателей деятельности по операциям с недвижимостью. Система показателей характеризующих операции с недвижимостью: показатели рынка недвижимости и его активности; показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью. Понятия, характеристика, методы расчета. Основные показатели, характеризующие риэлтерскую деятельность. Взаимозависимость показателей и факторы их определяющие. Доходы и факторы, определяющие их формирование по операциям с недвижимостью</p> <p>8.Формирование доходов от различных видов операций с недвижимостью. Сравнительная оценка доходности различных операций. Расходы (потери) от операций с недвижимостью, их характеристика. Влияние инфляционных процессов на формирование доходов и прибыли от операций с недвижимостью. Капиталоемкость и коэффициент капитализации, понятие и порядок расчета.</p> <p>9.Методы определения эффективности недвижимости на разных стадиях ее</p>			
--	---	--	--	--

	создания и функционирования 10.Коммерческая недвижимость как объект управления, оценка эффективности затрат на создание недвижимости. Базисные и расчетные цены и методы их расчета. Метод прямой капитализации, метод связанных инвестиций, метод модифицированной внутренней ставки: порядок расчета и применения при определении эффективности недвижимости			
Тема 5. Операции с недвижимостью	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>28</b>		ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	1.Общие положения о сделках с недвижимостью. Виды государственной регистрации. Понятие недвижимого имущества и его признаки. Характеристика отдельных видов недвижимого имущества. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества. Состав земель. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. Оборотоспособность земельного участка. Требования, предъявляемые к размеру земельного участка для включения его в гражданский оборот. Кадастровый учет земельных участков. Понятие и характеристика участков недр. Права РФ на континентальный шельф и в исключительной экономической зоне. Пользование участками недр, виды и сроки. Права на общераспространенные полезные ископаемые, находящиеся в недрах. Государственная регистрация лицензии на пользование участками недр. Недропользование на условиях соглашений о разделе продукции. Обособленные водные объекты как недвижимое имущество. Понятие, признаки, размеры. Права на обособленные водные объекты. Водопользование, его виды и сроки. 2.Регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью. 3.Понятие и классификация вещных прав. Виды вещных прав в современном гражданском законодательстве. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения (обременения), перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество. Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Право собственности. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена земельного участка. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Распоряжение земельным участком. Переоформление права постоянного бессрочного пользования на право собственности или на право аренды. Безвозмездная передача земельных участков гражданам в порядке	4		

	<p>приватизации. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Понятие сервитута, его объект, содержание и субъекты. Гражданско-правовая защита субъектов сервитутных отношений. Публично-правовые и частные сервитуты. Прекращение сервитута. Сделки с недвижимым имуществом. Виды сделок, подлежащих государственной регистрации. Сделки с недвижимым имуществом, не требующие государственной регистрации. Сделки с недвижимым имуществом, требующие нотариального удостоверения и государственной регистрации. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации. Особенности заключения сделок с недвижимым имуществом юридическими лицами. Отличия регистрации права на недвижимость от регистрации сделки с недвижимостью.</p>			
	<b>Практические занятия</b>	12	12	
	<p>Практическая работа № 7: Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. Принципы государственной регистрации</p> <p>Практическая работа №8: Особенности купли-продажи земельных участков</p> <p>Практическая работа №9: Аренда объектов недвижимого имущества</p> <p>Практическая работа №10: Рентные договоры</p>			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	12		
	<p>Изучение документов. Особенности оформления документов.</p> <p>1. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью. Принципы государственной регистрации.</p> <p>Заявительный порядок проведения государственной регистрации. Документы, необходимые для государственной регистрации. Требования, предъявляемые к документам. Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество. Виды и значение документов, содержащих техническое описание недвижимости. Платность проведения регистрации. Сроки регистрационных действий. Порядок исчисления сроков. Правая экспертиза поданных на регистрацию документов. Основания приостановления государственной регистрации и ее последствия. Отказ в государственной регистрации. Права заявителя на судебное обжалование приостановления регистрации или отказа в регистрации. Основания прекращения государственной регистрации. Оплата регистрационных действий. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Удостоверение проведенной регистрации. Принцип открытости сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Условия и объем предоставления общих сведений регистрирующим органом любому заинтересованному лицу. Условия и объем предоставления специальных</p>			

	<p>сведений регистрирующим органом определенному кругу лиц. Принцип преемственности ранее возникших прав на недвижимость. Необходимость регистрации ранее возникших прав на недвижимое имущество в соответствии с новым установленным порядком. Возмездная и безвозмездная регистрация ранее возникших прав.</p> <p>2.Купля-продажа и мена недвижимости.</p> <p>Основные положения о купле-продаже недвижимости купли-продажи (мены) земельных участков. Требования, предъявляемые к правоустанавливающим документам. Специфика продажи земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений. Формирование земельного участка. Особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения. Особенности купли-продажи (мены) предприятия как единого имущественного комплекса. Состав предприятия. Форма и порядок проведения торгов. Порядок определения начальной цены продажи предприятия. Минимальная цена продажи предприятия. Обмен жилыми помещениями и их правовая природа.</p> <p>3.Залоговые правоотношения в области недвижимости.</p> <p>Понятие, основание возникновения и особенности залога как способа обеспечения исполнения обязательства. Правовая природа залога. Виды залога. Виды недвижимого имущества, которые не могут быть предметом ипотеки. Объем требований, обеспечиваемых ипотекой. Особенности правового регулирования недвижимости как предмета ипотеки. Последующая ипотека недвижимого имущества. Порядок заключения договора. Залог закладной. Удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенного имущества. Прекращение залога. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Права сторон договора об ипотеке предприятия. Правовое регулирование ипотеки жилых домов, квартир и земельных участков. Права членов семьи собственника (в том числе бывших) на заложенное жилье. Особенности ипотеки жилья приобретенного или построенного за счет кредитных средств банков, иных кредитных организаций или за счет заемных средств юридических лиц. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем недвижимости применительно к договору ипотеки.</p> <p>4.Аренда объектов недвижимого имущества.</p> <p>Понятие договора аренды и его существенные условия. Форма и государственная регистрация договора аренды недвижимости. Порядок пользования арендованным недвижимым имуществом. Аренда зданий и</p>			
--	---	--	--	--

	<p>сооружений. Форма договора аренды зданий и сооружений. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения. Размер арендной платы. Найм и аренда в жилищной сфере. Отличительные особенности социального и коммерческого найма жилья. Поднаем жилого помещения. Договор аренды жилого помещения и его регистрация. Аренда предприятий. Содержание договора. Аренда земельных участков. Передача арендатором прав по договору аренды земельного участка третьим лицам. Субаренда земельного участка. Специфика аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Особенности аренды участков лесного фонда и его существенные условия. Понятие договора аренды участка лесного фонда.</p> <p>5.Рентные договоры. Понятие и содержание рентного договора. Виды рентных договоров. Виды отчуждения имущества под выплату ренты. Применение к рентным договорам правил о купле-продаже и дарении. Правовые последствия обременения рентой недвижимого имущества. Постоянная рента. Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты. Риск случайной гибели имущества, преданного под выплату постоянной ренты. Пожизненная рента. Пожизненное содержание с иждивением. Прекращение пожизненного содержания с иждивением.</p> <p>6.Доверительное управление недвижимым имуществом. Развитие института управления имуществом. Правовая природа доверительного управления. Договорные и законные основания возникновения доверительного управления. Понятие и общая характеристика договора. Правовое регулирование общей собственности на предмет договора. Передача в доверительное управление государственного или муниципального имущества. Права и обязанности сторон в договоре о доверительном управлении недвижимым имуществом. Право доверительного управляющего на получение вознаграждения. Распределение убытков, причиненных утратой или повреждением имущества, отданного в доверительное управление.</p>			
<p>Тема 6. Риски в управлении недвижимостью</p>	<p><b>Содержание учебного материала</b></p> <p>1.Понятие теории риска. Классификация рисков. Ознакомление с основными теориями риска в предпринимательской деятельности. Взаимосвязь теории рисков с задачами предприятия для наилучшего их решения. Риск «цены случая» – новая современная теория риска. Взаимосвязь риска, доходности и финансовой устойчивости с интегральным показателем деятельности строительного предприятия – экономической надежностью. Причины риска – неопределенность. Составляющие неопределенности – незнание, случайность противоречия.</p>	<p><b>14</b></p> <p>4</p>		<p>ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25</p>

	<p>2.Классификация рисков по иерархическим уровням экономики. Государство в смешанной экономике. Классификация субъектов предпринимательской деятельности по организационным формам производства, формам собственности, принадлежности капитала, по видам и характеру проявления концентрации. Статичный и динамичный риск. Иерархия управления экономикой. Экономический, фискально-монетарный и социально-политические риски.</p> <p>3.Классификация рисков в производственно-хозяйственной деятельности строительной фирмы.</p> <p>Формирование рискового капитала при создании компании.</p> <p>Предпринимательский риск. Финансовый риск – валютный, кредитный, процентный и рыночный. Коммерческий риск – маркетинговый и деловой.</p> <p>4.Классификация рисков по фазам реализации проекта.</p> <p>Теоретические подходы учета риска и неопределенности при технико-экономическом обосновании инвестиционных проектов. Инвестиционный риск и его классификация. Анализ и оценка инвестиционных проектов.</p>			
	<b>Практические занятия</b>	6	6	
	<p>Практическая работа №11: Расчет риска по видам и уровню иерархической оценки, по причинам и стадиям возникновения, по своим последствиям.</p> <p>Практическая работа № 12:Матрица финансовой стратегии и области риска</p>			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	4		
	<p>Составление таблиц. Анализ конспектов.</p> <p>1.Учет и оценка риска. Модель анализа колебаний цен (бета-анализ). Существующие методы оценки рисков при инвестировании и их анализ. Диверсификационный риск и систематический риск. Управление ценными бумагами. Фьючерсный, форвардный и купонный рынки. Бета-анализ. Расчет риска по видам и уровню иерархической оценки, по причинам и стадиям возникновения, по своим последствиям.</p> <p>2.Взаимосвязи риска, типов инвестирования и способов финансирования. Влияние инфляционных процессов на оценку доходности инвестиционных проектов. Метод оценки недвижимости, используемый И. Фишером.</p> <p>3.Матрица финансовой стратегии и области риска. Выбор рационального сочетания производственного и финансового леввереджей.</p> <p>Матрица финансовой стратегии и области риска. Выбор рационального сочетания производственного и финансового леввереджей.</p>			
Тема 7.	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>20</b>		ОК1-10,



<p>Страхование и налогообложение объектов недвижимости.</p>	<p>1.Экономическая сущность и содержание страхования. Основы налогообложения объектов недвижимости.          Страхование как особая сфера финансовых перераспределительных отношений, связанных с формированием и использованием страхового фонда. Объективная необходимость страховой защиты общественного производства, собственности, жизни и здоровья граждан. Роль страхования в возмещении потерь и обеспечении непрерывности воспроизводственного процесса. Рисковая функция страхования, ее значение. Сберегательная и контрольная функции страхования. Однородность объектов страхования как критерий его деления на отрасли, подотрасли и виды. Общая характеристика основных отраслей страхования. Подотрасли и виды страхования. Обязательная и добровольная формы проведения страхования, критерии их введения.</p> <p>2.Основные понятия и термины, применяемые в страховании.          Содержание понятия «страховая защита». Содержание термина «застрахованный». Страховой интерес. Страховщик и страхователь. Объекты и предметы страхования. Значение понятий «страховая ответственность», «объем страховой ответственности». Страховое свидетельство (страховой полис) и его содержание. Страховая оценка. Содержание понятия «страховое обеспечение». Системы страхового обеспечения. Страховая сумма и страховой тариф, срок страхования. Страховое поле и страховой портфель, процент охвата страхового поля. Понятие «страховой риск». Содержание понятий «страховой случай», «страховой ущерб», «страховое возмещение», «страховое сторно», «страховая рента». Страховой акт и его назначение. Показатель убыточности страховой суммы и его назначение. Основные международные страховые термины и понятия.</p> <p>3.Классификация в страховании.          Формы организации страхования. Государственное, акционерное, взаимное, кооперативное страхование. Отрасли и подотрасли страхования. Личное, имущественное, страхование ответственности, страхование экономических рисков. Формы страхования. Добровольное и обязательное страхование. Противопожарное страхование. Фонды пожарной безопасности.</p> <p>4.Основы организации страхового дела.          Основные принципы организации страхового дела. Государственное страхование, акционерная, взаимная и кооперативная формы страхования. Перестрахование и сострахование как формы сотрудничества страховых компаний, другие формы сотрудничества. Общая структура страхового рынка. Акционерные, корпоративные, взаимные и государственные страховые компании. Внутренний, внешний и международный страховые рынки.</p>	4		<p>ПК.1.1-1.5          ЛР16-18,          22-25</p>
---	--	---	--	--

	<p>Внутренняя система и внешнее окружение страхового рынка. Монополизация и концентрация капитала в страховом деле. Горизонтальная интеграция. Вертикальная интеграция. Диверсификация. Классификация страховых компаний. Представительство, агентство и филиал страховой компании. Частные страховые компании. Ллойд.</p> <p>5.Этапы и пути преобразования системы государственного страхования. Создание государственной страховой компании Росгосстрах. Основные принципы организации государственного страхования в России. Функции государственного страхового надзора. Порядок создания и организация деятельности акционерных страховых обществ. образование уставного капитала страховых акционерных обществ. Порядок лицензирования страховой деятельности. Налогообложение страховой деятельности.</p>			
	<b>Практические занятия</b>	6	6	
	<p>Практическая работа №13: Основы построения страховых тарифов. Расходы</p> <p>Практическая работа №14: Страхование имущества.</p> <p>Практическая работа №15:Объекты страхования при страховании ответственности</p>			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	10		
	<p>Подготовка к беседе по изученному материалу:</p> <p>1.Маркетинг в страховании</p> <p>Значение и специфика страхования основных и оборотных фондов, основные принципы их страхования. Оценка основных и оборотных фондов для целей их страхования. Страхователи и объекты страхования. Элементы маркетинга в страховании. Изучение потенциальных страхователей. Изучение мотивов поведения потенциальных клиентов. Анализ собственного рынка страховой компании. Исследование страхового продукта. Анализ форм и каналов продвижения страховых услуг от страховщика к потенциальному клиенту. Изучение конкурентов. Исследование рекламной деятельности. Сегментация страхового рынка. Основные условия страхования: страховая ответственность, страховая оценка, страховая сумма, принципы возмещения ущерба. Ставки страховых платежей, методы их исчисления. Заключение и прекращение договора страхования. Конкуренция. Этапы анализа конкурентоспособности страховой компании. Факторы, обуславливающие интенсивность конкуренции. Понятие ценовой и неценовой конкуренции. Методы конкуренции.</p> <p>2.Теоретические основы построения страховых тарифов.</p> <p>Актуарные расчеты. Страховая калькуляция. Особенности актуарных расчетов. Классификация актуарных расчетов. Общие, зональные и</p>			

	<p>территориальные актуарные расчеты. Тарифная ставка. Структура построения страховых тарифов. Брутто-ставка. Нетто-ставка. Нагрузка. Вероятность ущерба и его расчет.</p> <p>3.Расходы. Расходы на ведение дела. Постоянные и переменные расходы. Классификация расходов на ведение дела. Аквизиционные расходы. Организационные расходы. Инкассационные расходы. Ликвидационные расходы. Управленческие расходы. Страховая статистика. Показатели страховой статистики. Частота страховых событий. Опустошительность страхового события. Коэффициент убыточности. Средняя страховая сумма на один пострадавший объект. Средняя страховая сумма на один объект страхования. Убыточность страховой суммы. Норма убыточности. Частота ущерба. Тяжесть ущерба. Страховой взнос. Виды страховых премий. Рисковая премия. Сберегательный взнос. Нетто-премия. Достаточный взнос. Брутто-премия. Натуральная и постоянная премии. Страховые взносы.</p> <p>4.Страхование имущества.</p> <p>Основные принципы страховой защиты собственности граждан.</p> <p>Страхование имущества предприятий и организаций. Виды имущества предприятий и организаций, подлежащего страхованию. Пределы оценки стоимости имущества при страховании. Страхование животных в хозяйствах граждан и его условия. Основные условия добровольного страхования строений, принадлежащих гражданам. Страховая оценка строений. Страхование имущества на подворье. Страхование домашнего имущества и средств транспорта. Страхование имущества граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью. Порядок определения ущерба и страхового возмещения при страховании имущества граждан. Ущерб в имущественном страховании. Страхование транспортных средств. Определение ущерба при наступлении страхового события. Комбинированное страхование автомобиля, водителя и багажа. Расчет страховых тарифов имущественного страхования. Брутто-ставка, нетто-ставка, нагрузка. Исчисление ставок страховых платежей по страхованию основных и оборотных фондов предприятий. Исчисление страховых платежей по страхованию сельхоз. культур. Страхование грузов и грузоперевозок. Тарификация страхования имущества граждан.</p> <p>5.Страхование ответственности.</p> <p>Объекты страхования при страховании ответственности. Виды страхования ответственности. Добровольное страхование гражданской ответственности владельцев транспортных средств. Страхование гражданской ответственности перевозчика. Порядок заключения и содержание договора страхования, условия</p>			
--	--	--	--	--

	<p>страхования. Тарифные ставки. Определение размера ущерба и порядок выплаты страховых сумм. Страхование задолженности, его содержание и основные условия страхования. Страхование профессиональной ответственности, его условия и порядок проведения. Страхование на случай причинения вреда в процессе хоз. деятельности.</p> <p>6. Основы перестрахования.</p> <p>Основы и сущность перестрахования. Цедент. Цессия и ретроцессия. Содержание договора перестрахования. Принципы договора перестрахования. Перераспределение риска в страховании. Виды договоров перестрахования. Факультативный, облигаторный и факультативно-облигаторный договор перестрахования. Активное и пассивное перестрахование. Пропорциональное и непропорциональное перестрахование.</p> <p>7. Особенности страхования в зарубежных странах.</p> <p>Особенности организации страхования в США. Бекфиты. Коммерческие компании. Личное страхование. Ведущие компании страхового рынка США. Особенности организации страхового дела в Великобритании. Личное страхование в Великобритании. Ллойд. Орган государственного страхового надзора. Страховой рынок Германии.</p>			
<b>Курсовая работа</b>	<p>Примерный перечень тем курсовых работ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Применение концепции сбалансированного управления при разработке программ развития территории</li> <li>2. Роль органов местного самоуправления в социальном развитии территорий</li> <li>3. Концепт "специальных мероприятий" в системе управления развитием территорий.</li> <li>4. Методологические принципы бездефектного управления безопасностью и развитием территориальных и производственных систем.</li> <li>5. Совершенствование системы управления устойчивым развитием сельских территорий.</li> <li>6. Теоретические и правовые основы управления развитием сельских территорий</li> <li>7. Анализ и оценка органов местного самоуправления в социальном развитии территорий</li> <li>8. Оценка результативности управления устойчивым инновационным развитием территории.</li> <li>9. Территориальное общественное самоуправление как механизм развития территории в современных условиях</li> <li>10. Разработка стратегических управленческих решений по развитию предприятия (на примере любого предприятия, функционирующего в реальном</li> </ol>	<b>20</b>		<p>ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25</p>

	<p>секторе экономики на территории челябинской области)  11.Инновационный подход к управлению развитием территории  12.Специфика управления развитием территории экономических районов и федеральных округов РФ  13.Роль органов местного самоуправления в социальном развитии территорий (на примере.....)  14.Инструменты регулирования территориальной социально-экономической дифференциации в системе управления развитием территорий.  15.Государственное управление развитием территорий с монопромышленной структурой  16.Роль органов местного самоуправления в социальном развитии территории  17.Роль управлений по делам земского хозяйства в развитии системы здравоохранения  18.Организационные формы управления инновационным развитием локальных административно-территориальных образований  19.Инструменты управления человеческим капиталом в интересах инновационного развития сельских территорий  20.Управление развитием социально-экономическим потенциалом территории  21.Зарубежный опыт управления развитием застроенных территорий.  22.Роль органов муниципального управления в социальном развитии территорий  23.Особенности управления устойчивым развитием территорий, расположенных в приграничной зоне</p>			
<b>5 семестр</b>				
<p>Тема 8.  Рынок недвижимости</p>	<p><b>Содержание учебного материала</b>  1.Рынок недвижимости, его специфика и структура. Законодательные и нормативные основы.  Рынок недвижимости: сущность, объекты и субъекты рынки, натуральная и стоимостная структура объектов недвижимости; технические, технологические и социально-экономические особенности недвижимости. Законодательная и нормативная база развития отечественного рынка недвижимости.  2.Рынок недвижимости в системе рынков.  Рынок недвижимости как интегрированная категория и его организационно-экономическое содержание. Особенности и закономерности рынка недвижимости, его организационно-экономическое содержание. Рынок недвижимости как интегрированная категория, обладающая основными характеристиками, присущими рынку инвестиций, товаров и услуг.  Инфраструктура и механизм функционирования рынка недвижимости. Спрос и</p>	<p><b>26</b> 8</p>		<p>ОК1-10,  ПК.1.1-1.5  ЛР16-18,  22-25</p>

	<p>предложение: механизм регулирования. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Характер влияния на рынок недвижимости общеэкономических показателей развития экономики страны, инфляционных процессов и существующих источников финансирования капитальных вложений.</p> <p>3.Рынок недвижимости, его специфика и структура.</p> <p>Рынок недвижимости в рыночной экономике. Связь рынка недвижимости с финансовым рынком и реальной экономикой. Национальные особенности рынков недвижимости. Региональная экономика и рынок недвижимости. Физические и юридические особенности недвижимости и их влияние на функционирование рынка недвижимости. Трансакционные издержки и проблема ликвидности на рынке недвижимости. Локальность рынка недвижимости. Цикличность рынка недвижимости и связь с цикличностью развития реальной экономики и финансового рынка. Рынок недвижимости как несовершенный рынок. Следствия несовершенства рынка недвижимости. Основные принципы сегментации рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынки недвижимости и их взаимодействие. Рынки капиталов и товаров на рынке недвижимости жилой и коммерческой недвижимости. Рынок продаж и рынок аренды. Особенности с отдельными видами недвижимости.</p>			
	<b>Практические занятия</b>	8	8	
	<p>Практическая работа № 16: Особенности российского рынка недвижимости. Приватизация как основа становления рынка недвижимости. Основные факторы, определяющие особенности становления рынка недвижимости в России.</p> <p>Практическая работа № 17: Основные этапы формирования рынка недвижимости в России и их важнейшие характеристики. Региональные особенности формирования и функционирования рынка недвижимости. Тенденции российского рынка недвижимости</p> <p>Практическая работа № 18: Учет недвижимости</p>			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	10		
	<p>Изучение материала, подготовка к обсуждению:</p> <p>1.Спрос и предложение на рынке недвижимости: особенности формирования и взаимодействия. Основные факторы, определяющие динамику спроса и предложения на рынке недвижимости: физические, юридические, экономические, социальные. Формирование цен спроса: ожидание доходов от эксплуатации и от реверсии, предпочтения при выборе норм отдачи на капитал</p>			

	<p>в условиях неопределенности. Формирование цен предложения: размеры и график оплаты издержек на новое строительство, ожидания девелопера по норме отдачи на капитал и прибыли проекта. Эластичность спроса и предложения на рынке недвижимости. Понятие равновесной цены и особенности его использования для анализа рынка недвижимости. Зависимость равновесной цены от ценообразующих факторов.</p> <p>2. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.</p> <p>3. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости. Особенности регулирования рынка недвижимости; уровни регулирования рынка. Роль местных органов власти в регулировании рынка недвижимости. Учет недвижимости, его цели и организация. Зонирование территорий как метод регулирования рынка недвижимости и его применение для регулирования рынка.</p>			
<p>Тема 9. Правовые основы управления недвижимостью</p>	<p><b>Содержание учебного материала</b></p> <p>1. Теория права недвижимости. Недвижимость как объект права.</p> <p>2. Понятие и функции права недвижимости. Понятие и признаки права. Сущность права. Понятие и функции права недвижимости. Понятие и признаки права. Сущность права. Функции права. Понятие и структура права недвижимости. Соотношение правовых понятий. Принципы и функции права недвижимости. Понятие источников права недвижимости. Виды источников права недвижимости. Пределы действия нормативных правовых актов и иных источников права недвижимости. Субъекты права недвижимости. Понятие субъекта права недвижимости. Виды субъектов права недвижимости и их правовой статус.</p> <p>4. Современные организационно-правовые формы субъектов права недвижимости. Российская Федерация, субъекты РФ, органы местного самоуправления как субъекты права недвижимости.</p> <p>5. Недвижимость как объект права.</p> <p>6. Юридическое понятие недвижимости и его проблематика. Виды недвижимости как объекты права. Признаки недвижимости. Основные подходы выделения видов недвижимости. Земля как объект недвижимости. Жилая и нежилая недвижимость. Комплексные объекты недвижимости. Новые направления в определении объектов недвижимости. Специфика реализации вещных и обязательственных прав в отношении недвижимости. Соотношение понятий «объект недвижимости» и «объект права». Правовое регулирование земельных отношений в свете нового Земельного кодекса. Правовое регулирование жилой недвижимости. Земля как объект недвижимости. Право</p>	<p><b>26</b></p> <p>10</p>		<p>ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25</p>

	на землю. Специфика объекта земельного права.			
	<b>Практические занятия</b>	8	8	
	Практическая работа № 19: Земельных правоотношений и их правовой статус Практическая работа №20: . Правовое регулирование нежилой недвижимости. Найм жилого помещения. Особенности сделки с нежилыми помещениями. Практическая работа №21: Техническая инвентаризация и описание объектов недвижимости			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	8		
	Конспектирование учебного материала, подготовка к обсуждению изученного материала. 1.Субъекты земельных правоотношений и их правовой статус. Правовое регулирование использования земли в хозяйственной деятельности, предпринимательская деятельность в аграрном секторе. Ограничения в земельных правоотношениях. Правовое регулирование жилой недвижимости. Правовое регулирование комплексных объектов недвижимости. Понятие жилой недвижимости. Право граждан на жилище. Объекты жилищного права. 2.Аренда и безвозмездное пользование жилым помещением. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья. Найм жилого помещения. Приватизация жилищного фонда. Жилье как объект вещных прав. Наследственные правоотношения. Правовое регулирование нежилой недвижимости. Правовое регулирование комплексных объектов недвижимости. Понятие нежилой недвижимости. Виды нежилой недвижимости, в т.ч. – производственной. Субъекты, владеющие и пользующиеся нежилой недвижимостью. Целевое ограничение в использовании нежилых помещений. Правовая регламентация нежилой недвижимости в различных нормативных правовых актах. Особенности сделки с нежилыми помещениями. 3.Основные этапы юридического существования объектов недвижимости. Техническая инвентаризация и описание объектов недвижимости. Проектирование объектов недвижимости. Действия по обеспечению вовлечения недвижимости в гражданский оборот. Отражение динамики функционирования недвижимости посредством бухгалтерского учета. Проблемы соотношений бухгалтерского учета и права.			
Тема 10. Экспертиза и инспектирование	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>27</b>		ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18,
	1.Система требований и норм при проектировании, создании, эксплуатации объектов недвижимости. Виды экспертиз.	8		



инвестиционного процесса	<p>2.Зависимость инвестиционной активности заказчиков, эксплуатационной надежности объектов от качества проектирования. Строительные нормы и правила (СНиП). Их пересмотр, обновление и обязательность применения. Ведомственные строительные нормы (ВСН). Отраслевые нормы технологического проектирования (ОНТП). Нормативные и инструктивные документы в области архитектуры и строительства. Основные положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства.</p> <p>3.Ознакомление с документами, регламентирующими порядок подготовки ИРД. Формы, содержание, назначения. Комплекс проектно-изыскательских работ. Виды и назначение инженерно-технических изысканий. Ситуационный план. Геоподоснова.</p> <p>4.Организация работы экспертных служб. Место и роль экспертизы. Основные положения по экспертным органам. Требования, предъявленные к экспертам: профессиональный уровень, деловые качества, личностные свойства. Законодательная база в работе экспертных органов.</p> <p>5.Государственная вневедомственная экспертиза. Принцип обязательности в проведении экспертизы, независимости, научной обоснованности и объективности выводов. Главные задачи государственной вневедомственной экспертизы. Права государственной вневедомственной экспертизы: рекомендация к утверждению, отклонение или возвращение проекта на доработку заказчиком; внесение, при необходимости, в органы исполнительной власти предложений о применении к заказчикам и проектным организациям мер экономического воздействия; привлечение для проведения экспертиз проектных, научно-исследовательских и других организаций.</p>			22-25
	<b>Практические занятия</b>	8	8	
	Практическая работа №22: Экспертные проверки Практическая работа №23: Экономическая экспертиза объектов недвижимости			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	11		
	<p>Подготовка докладов по теме :</p> <p>1.Экспертиза инвестиционного проекта. Критерии отбора объектов инвестиционной деятельности. Анализ инвестиционных проектов. Обоснование инвестиций в строительство в виде бизнес-плана. Экспертные проверки хода реализации инвестиционных проектов.</p> <p>2.Экспертиза проектов строительства. Анализ и комплексная независимая оценка проектных решений. Предотвращение строительства объектов, создание и использование которых не</p>			

	<p>отвечает требованиям государственных норм и правил или наносит ущерб правам граждан. Основные вопросы, подлежащие оценке при экспертизе.</p> <p>3.Экологическая экспертиза. Установление соответствия намечаемой и хозяйственной и иной деятельности экономическим требованиям. Материалы, подлежащие рассмотрению при экологической экспертизе. Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) в контексте экологической экспертизы</p> <p>4.Экспертиза в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций. Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера. Анализ решений, заложенных в проекты строительства потенциально опасных промышленных, энергетических и транспортных объектов. Проверка обоснованности запроектированных организационных мероприятий и решений по восстановительным работам.</p> <p>5.Экономическая экспертиза объектов недвижимости. Установление правильности определения стоимости строительства. Обоснование затрат по освоению площадок. Учет рисков в долгосрочном инвестировании. Определение обоснованности принятых в проекте (ТЭО) показателей эффективности инвестиций в строительство объекта.</p>			
Тема 11. Контроль и надзор в сфере недвижимости	<b>Содержание учебного материала</b>	<b>24</b>		ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	<p>1.Система надзора за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости.</p> <p>2.Органы государственного надзора. Их права и обязанности. Административная ответственность предприятий, учреждений, организаций и объединений за правонарушения в области строительства.</p> <p>3.Органы государственного архитектурно-строительного надзора.</p> <p>4.Порядок осуществления архитектурно-строительного надзора с целью государственной защиты инвесторов, граждан, окружающей природной среды и товарного строительного рынка от недоброкачественного выполнения работ. Контроль за соблюдением участниками строительства требований законодательства РФ и нормативных документов в вопросах качества и организационно-правового порядка строительства объектов. Выдача разрешений на выполнение строительно-монтажных работ на объекте. Контроль за соблюдением участниками строительства технологии и качества строительно-монтажных работ. Авторский надзор. Участие в приемке в эксплуатацию законченных строительством зданий и сооружений. Расследование причин аварий и законченных строительством объектов.</p>	8		
	<b>Практические занятия</b>	16	16	

	<p>Практическая работа №24: Технический надзор заказчика за строительством объектов. Приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта.</p> <p>Практическая работа №25: Формы государственного надзора и эксплуатации объектов недвижимости. Требования Инспекций охраны труда и техники безопасности, Главного управления Госгортехнадзора РФ.</p> <p>Практическая работа №26: Государственная система лицензирования строительной деятельности. Законодательная база лицензирования. Система лицензионных органов в стране. Задачи лицензирования. Процедура заявки и оформления лицензии.</p>			
Тема 12. Управляющие и девелоперские компании на рынке недвижимости	<p><b>Содержание учебного материала</b></p> <p>1. Сущность процесса девелопмента. Организация процесса девелопмента. Девелопмент: определение, цель, стадии. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии. Содержание и этапы процесса девелопмента: разработка концепции и предварительное рассмотрение проекта; оценка местоположения и технико-экономическое обоснование проекта; проектирование и оценка проекта; заключение контрактов в строительстве; маркетинг, управление и распоряжение результатами развития. Участники девелопмента: собственник объекта недвижимости, государственные органы, регулирующие отношения в сфере развития недвижимости, инвесторы, подрядчики, профессиональные консультанты, будущие пользователи.</p> <p>2. Организация процесса девелопмента. Выбор и оценка проект девелопмента: этапы, критерии и методы. Основные подходы к экспертизе проекта (качественная и количественная экспертиза), экономические оценки и расчеты на основе использования дисконтирования будущих денежных потоков (чистая текущая стоимость проекта, внутренняя норма рентабельности, индекс прибыльности).</p> <p>3. Управление рисками в девелоперской деятельности. Идентификация и анализ рисков девелопмента; управление рисками и взаимоотношения девелопера с участниками девелопмента. Источники и механизмы финансирования девелопмента. Использование собственных и заемных средств при финансировании девелопмента; долгосрочное финансирование, использование ценных бумаг при финансировании недвижимости, долевое участие в строительстве, банковское кредитование.</p>	32		ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	<b>Практические занятия</b>	5	5	
	Практическая работа № 27: Организация процесса девелопмента финансирование; маркетинг и сдача в аренду; эксплуатация и управление (бюджетирование и ведение учета, продажа законченного объекта).			

	<p><b>Самостоятельная работа учащихся</b></p> <p>Изучение учебной литературы по теме:</p> <p>1.Функции девелопера. Функции девелопера: поиск и выбор экономически эффективного проекта; обеспечение правовых возможностей для его реализации; получение разрешений и согласование проекта от органов государственной власти; разработка механизмов финансирования проекта; поиск и отбор подрядчиков, контроль за их работой; реализация созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию; возврат средств инвесторов в соответствии с заключенными соглашениями.</p> <p>2.Организация процесса девелопмента</p> <p>Девелопмент различных типов недвижимости (жилых многоквартирных зданий, промышленных объектов, офисных зданий, объектов ритейла). Определение типа здания; экономическая целесообразность проекта (анализ рынка, выбор участка, анализ финансовой целесообразности); проектирование и строительство (проектирование участка, проектирование внешнего облика здания, проектирование интерьера); финансирование; маркетинг и сдача в аренду; эксплуатация и управление (бюджетирование и ведение учета, продажа законченного объекта).</p> <p>Анализ изученного материала конспект.</p>	16		
<b>6 семестр</b>				
<p>Тема 13. Маркетинг в управлении недвижимостью</p>	<p><b>Содержание учебного материала</b></p> <p>Основы маркетинга. Управление и планирование маркетинга.</p> <p>1.Понятие, виды, функции и принципы маркетинга.</p> <p>Сущность маркетинга. Понятие маркетинга. Принципы маркетинга. Маркетинг как философия фирмы (цель, метод, средство). Роль маркетинга в системе организации производства и его целей. Эффективность маркетинговых мероприятий и исследований. Основные элементы маркетинга. Потребности и запросы. Развитие маркетинга и эволюция маркетинга во времени. Эпоха производства, эпоха сбыта, эпоха маркетинга. Маркетинговая концепция. Конкурентный маркетинг.</p> <p>2.Управление и планирование маркетинга.</p> <p>Развитие рынка и их классификация. Рынок – главный объект маркетинга. Потребительский (розничный) рынок. Институциональный (оптовый) рынок. Совокупность элементов маркетинга. Планирование маркетинга.</p> <p>3.Зависимость маркетинговой концепции и эффективность маркетинговых мероприятий от их тщательного планирования. Стратегическое планирование маркетинга. Учет конкурентной ситуации при составлении плана маркетинга. Анализ внешней среды. Учет внутренних возможностей фирмы (изучение</p>	48	16	<p>ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25</p>

	<p>внутренней среды).</p> <p>4.Роль маркетинговых исследований. Маркетинговые исследование – процесс сбора и анализа информации о проблемах и возможностях рынка. Что выявляют зарубежные фирмы при маркетинговых исследованиях? Основные подходы при маркетинговых исследованиях. Поведение институциональных и отдельных покупателей. Мотивы покупок товара у организаций и отдельных потребителей.</p> <p>5.Сегментирование рынка. Рынок, неоднородность спроса на товары и услуги. Необходимость сегментирования рынка. Общие принципы сегментирования потребительского рынка: демографический, географический, поведенческий и психографический. Конкурентоспособность фирмы в рыночном сегменте. Оценка конкурентных преимуществ.</p>			
	<b>Практические занятия</b>	16	16	
	<p>Практическое занятие № 28: Маркетинговых исследований Практическое занятие № 29: Недвижимость как товар строительного производства.</p>			
	<b>Самостоятельная работа учащихся</b>	16		
	<p>Подготовка к практическому занятию по темам. Составление конспектов. Анализ изученного материала.</p> <p>1.Товар и товарная политика в маркетинге. Типы товаров. Понятие товара. Ценность товара для потребителя. Классификация товаров на вещественные и невещественные (услуги или идеи). Деление потребительских товаров на три подгруппы в зависимости от подхода людей к покупке. Товарные знаки и товарные марки. Подход к стадиям жизненного цикла товара. Маркетинговая деятельность на различных стадиях жизненного цикла товара. Ценовая политика фирмы. Ценообразование. Формирование коммерческой политики фирмы. Цели фирмы и их отражение в политике ценообразования. Влияние на назначение цены внутренних и внешних факторов. Наиболее распространенные цели при назначении цены. Назначение скользящей цены. Назначение цены проникновения. Издержки производства товара – постоянные и переменные. Цены и спрос. Неэластичный и эластичный спрос. Методы ценообразования: наценка и анализ безубыточности. Определение точки безубыточности.</p> <p>2.Реализация товара и организация реальной работы. Необходимость распределения (продвижения) товара. Каналы или рыночные каналы продвижения. Роль посредников и продвижения товара. Типы</p>			

	<p>посредников – оптовые и розничные торговцы. Торговый агент производителя, брокеры, маклеры, риэлторы.</p> <p>3.Средства коммуникации: безличные (реклама, стимулирование сбыта, связи с общественностью) и личные (персональные продажи, торговые ярмарки и выставки, прямые рассылки, презентации товаров и др.).</p> <p>4.Реклама. Стратегия проталкивания товаров и привлечения покупателя. Стимулирование продаж, его функции и формы. Стимулирование покупателей. Стимулирование торговли. Работа с общественностью, ее функции и форма.</p> <p>5.Маркетинг в строительстве и сфере недвижимости.</p> <p>Особенности маркетинга в строительстве и сфере недвижимости. Основы маркетинга в строительстве и сфере недвижимости. Основные задачи маркетинга в строительстве и сфере недвижимости. Создание динамичной экономики строительного комплекса РФ в рыночных условиях с использованием принципов маркетинга. Мировая практика финансирования и эксплуатации служб маркетинга в крупных, средних и малых строительных фирмах (организациях). Маркетинг строительных фирм (организаций) включает товарную и ценовую политику, методы реализации продукции и стимулирование сбыта. Расходы на маркетинговую деятельность в строительных организациях – это затраты, связанные со строительством зданий и сооружений и сдачей их в эксплуатацию. Изучение маркетинговых служб на рынке недвижимости как эффективный механизм реализации маркетинговой политики</p> <p>.</p>			
Промежуточная аттестация	Дифференцированный зачет			ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
Всего		<b>351</b>	117	

Практическая подготовка	<b>4 семестр</b>			ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	УП.01.01 Учебная практика	36	36	
	<b>6 семестр</b>			
	ПП.01.01 Производственная практика (по профилю специальности)	36	36	
Промежуточная аттестация	Экзамен по модулю			ОК1-10, ПК.1.1-1.5 ЛР16-18, 22-25
	<b>Итого:</b>	<b>423</b>	<b>189</b>	

### 3. Условия реализации профессионального модуля

#### 3.1. Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Для реализации программы дисциплины должно быть предусмотрено следующее специальное помещение: **Кабинет документационного обеспечения управления**. Помещение кабинета должно соответствовать требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, оснащено типовым оборудованием, в том числе специализированной учебной мебелью и средствами обучения, необходимыми для выполнения требований к уровню подготовки обучающихся.

##### **Кабинет документационного обеспечения управления**

*Оборудование учебного кабинета:*

Парты (2-х местная)

Стулья

Стол преподавателя

Стул преподавателя

Компьютер

Доска меловая

Кабинет документационного обеспечения управления обеспечен необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения

##### **Библиотека, читальный зал с выходом в Интернет**

*Материальное оснащение, компьютерное и интерактивное оборудование:*

Автоматизированное рабочее место библиотекаря

Автоматизированное рабочее место читателей

Автоматизированное рабочее место для лиц с ОВЗ

Принтер

Сканер

Стеллажи для книг

Кафедра

Выставочный стеллаж

Каталожный шкафа

Посадочные места (столы и стулья для самостоятельной работы)

##### **Помещение для самостоятельной работы**

*Материальное оснащение, компьютерное и интерактивное оборудование:*

Автоматизированные рабочие места обучающихся

Парты (2-х местные)

Стулья

Автоматизированные рабочие места обеспечены доступом в электронную информационно-образовательную среду АНОПО «Челябинский колледж Комитент», с выходом в информационно-коммуникационную сеть «Интернет».

#### 3.2. Информационное обеспечение обучения

*Основная литература*

1. Управление недвижимым имуществом : учебник для СПО / А. В. Талонов [и др.] ; под ред. А. В. Талонова. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 411 с. — (Серия : Профессиональное образование).

2. Прокофьев, С. Е. Управление государственной и муниципальной собственностью : учебник и практикум для СПО / С. Е. Прокофьев, А. И. Галкин, С. Г. Еремин ; под ред. С. Е. Прокофьева. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 262 с. — (Серия : Профессиональное образование).

3. Угрюмова, А. А. Региональная экономика и управление : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. А. Угрюмова, Е. В. Ерохина, М. В. Савельева. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 445 с.



4. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие для СПО / Н. В. Васильева. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 149 с. — (Серия : Профессиональное образование).

5. Хан О.К., Иванов В.В. Управление недвижимостью: учебное пособие- М.: Инфра-М  
*Дополнительная литература:*

1. Клиорина, Г. И. Инженерная подготовка городских территорий : учебник для СПО / Г. И. Клиорина, В. А. Осин, М. С. Шумилов. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 269 с. — (Серия : Профессиональное образование).

2. Иванов В.В., Хан О.К. Модель системы эффективного управления недвижимостью//Менеджмент в России и за рубежом. 2018. № 5.

3. Концепция управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации (утверждена Постановлением Правительства РФ от 09.09.2011 № 1024).

4. Логунцова, И. В. Маркетинг территорий : учебник и практикум для академического бакалавриата / И. В. Логунцова, И. В. Малькова. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 163 с.

5. Можаяева Н.Г., Богинская Е.В.(под ред. Скамницкого А.А.) История государственного управления в России- М.: Гардарики, 2017.

6. Новоселов, А. Л. Экономика, организация и управление в области недропользования : учебник и практикум / А. Л. Новоселов, О. Е. Медведева, И. Ю. Новоселова. — М. : Издательство Юрайт, 2017. — 625 с.

7. Журналы: «Недвижимость: экономика, управление», «Земельно-имущественные отношения в РФ».

*Основные источники:*

1. Конституция РФ.

2. Бюджетный кодекс РФ

3. Градостроительный кодекс РФ 4. Гражданский кодекс РФ.

5. Европейская хартия местного самоуправления // СЗ РФ, 1998.- №36.- Ст. 4466

6. Земельный кодекс РФ

7. Налоговый кодекс РФ

8. Указ президента РФ «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» от 9 марта 2004г. № 314// Российская газета, 2004г. -11 марта

*Интернет-ресурсы:*

1. [www.government.ru](http://www.government.ru) – сайт Правительства РФ

2. [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) - сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

3. <http://www.consultant.ru/> - справочная правовая система

4. <http://znanium.com/> - электронно-библиотечная система

#### 4. Контроль и оценка результатов освоения профессионального модуля

Результаты обучения	Критерии оценки	Методы оценки
<p><b>иметь практический опыт:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-составления земельного баланса по району (муниципальному образованию);</li> <li>-составления документации, необходимой для принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий;</li> </ul> <p><b>уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-осуществлять сбор информации, вводить ее в базу данных геоинформационных систем для последующего использования в профессиональной деятельности;</li> </ul>	<p>Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он глубоко и прочно усвоил программный материал курса, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами и вопросами, не затрудняется с ответами при видоизменении заданий, правильно обосновывает принятые решения, владеет разносторонними дискуссионными навыками и приемами, активно проявляет себя в групповой работе;</p>	<p>Оценка результатов выполнения практических работ, лабораторных работ. Выполненных заданий Устный опрос Заслушивание и оценивание сообщений,</p>

<p>-использовать кадастровую информацию в профессиональной деятельности;</p> <p>-выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений;</p> <p>-осуществлять контроль над соблюдением законодательства в области охраны земель и экологической безопасности при реализации проектов по эксплуатации и развитию территорий;</p> <p><b>знать:</b></p> <p>-основы правового, экономического и административного регулирования земельно-имущественных отношений территории;</p> <p>-основные понятия, задачи и принципы землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель;</p> <p>-методы, приемы и порядок ведения мониторинга земель территорий;</p> <p>-механизм принятия решения об организации контроля использования земельных участков и другой недвижимости территории;</p> <p>-обеспечение охраны земли на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении;</p> <p>-основы инженерного обустройства и оборудования территории</p>	<p>Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал курса, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении дискуссионных вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения, способен проявлять себя в групповой работе;</p> <p>Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении поставленных задач, не активен в групповой работе;</p> <p>Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями решает поставленных задачи или не справляется с ними самостоятельно, не принимает участие в групповой работе.</p>	<p>обсуждение и размышления.</p> <p>Дифференцированный зачет.</p> <p>Курсовой проект</p> <p>Экзамен по модулю.</p>
---	--	--