

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

*Высшая школа промышленной политики и предпринимательства*

Рекомендовано МССН

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Наименование дисциплины Риэлтерская деятельность в девелопменте недвижимости**

**Рекомендуется для направления подготовки/специальности**

**38.04.02 Менеджмент**

*(указываются код и наименование направления подготовки/специальности)*

**Направленность программы (специализации)**

**Девелопмент и управление недвижимостью**

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

**Москва, 2021**

### 1. Цели и задачи дисциплины:

Цель - является формирование у обучающихся способность заниматься управлением, жилищно-коммунальным хозяйством, инженерной инфраструктурой, воспроизводством основных фондов территории; на коммерческие предприятия реального сектора экономики, работающие в данных сферах в тесном взаимодействии с органами государственной власти

В процессе изучения дисциплины решаются следующие задачи:

- формирование системы компетенций, необходимых для выполнения аналитических функций и обеспечения эффективности деятельности по управлению инженерной инфраструктурой и ресурсами территорий;
- изучение положений теории эффективного управления, методов анализа эффективности структур управления и деятельности по управлению инженерной инфраструктурой и ресурсами территорий;
- исследование и освоение передовых методик и практик эффективной деятельности по управлению инженерной инфраструктурой и ресурсами территорий на примере отечественного и зарубежного опыта;
- формирование навыков нормативного оформления эффективного менеджмента инженерной инфраструктуры и ресурсов территорий.

### 2. Место дисциплины в структуре ОП ВО:

«Риэлтерская деятельность в девелопменте недвижимости» представляет собой самостоятельную дисциплину, выступающую составной частью образовательной программы по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент» и относится к дисциплинам по выбору учебного плана.

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

Таблица № 1

#### Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций

№ п/п	Шифр и наименование компетенции	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Универсальные компетенции			
1.	УК-1. Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий.	Управленческая экономика	Преддипломная практика
Профессиональные компетенции			
1	ПКО-2 Способность разрабатывать стратегии развития организаций и их отдельных подразделений	Современный стратегический анализ	Оценка недвижимости Преддипломная практика

### 3. Требования к результатам освоения дисциплины:

Процесс изучения дисциплины «Риэлтерская деятельность в девелопменте недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

*Универсальных компетенций (УК):*

- УК-1. Способен осуществлять поиск, критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий.

*Профессиональные компетенции (ПКО):*

- ПКО-2 Способность разрабатывать стратегии развития организаций и их отдельных подразделений.

В результате изучения дисциплины студенты должны:

Знать:

- основные понятия управления качеством, различные виды систем обеспечения качества;
- методы осуществления контроля и анализа качества в производственных и сервисных системах;
- методы организации работы по совершенствованию качества;
- основные виды затрат на качество;
- рекомендации российских и международных стандартов серии ISO 9000 по обеспечению качества продукции;
- рекомендации российских и международных стандартов серии ISO 10006 по управлению качеством в проекте;
- современные методы прогнозирования и обеспечения заданного уровня качества процессов, продукции;
- процедуры сертификации продукции и систем управления качеством.

Уметь:

- использовать вероятностно-статистические методы оценки уровня качества процессов и продукции,
- изменения качества на различных этапах жизненного цикла, продукта, проекта;
- проводить структурный и функциональный анализ качества продукции, процессов, проектов;
- применять существующие методы прогнозирования при оценке качества проектов;
- планировать организацию мероприятий и работ по обеспечению заданного уровня качества процессов и продукции;
- решать практические задачи по управлению качеством в проектах;
- применять статистические методы управления качеством для анализа проблем качества и их решения

Владеть:

- категориальным аппаратом управления качеством на уровне понимания и свободного воспроизведения;
- важнейшими методами анализа качества продукции, процессов, проекта;
- навыками работы с экономической литературой, информационными источниками, учебной и справочной литературой по проблемам управления качеством;
- приемами ведения дискуссии и публичных выступлений.;

#### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы.

Вид учебной работы		Всего часов	Семестры			
			1	2	5/3	6/3
<b>1.</b>	<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	16				16
	В том числе:	-	-			
1.1.	Лекции					
1.2.	Прочие занятия					
	В том числе:					
1.2.1.	Семинары (С)	16				16

	Практические занятия (ПЗ)	-			-	
<b>2.</b>	<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	74				74
	В том числе:					
2.1.	Расчетно-графические работы	-				
<b>2.2.</b>	<b>Курсовая работа</b>					
	<i>Другие виды самостоятельной работы</i>	12				
	Подготовка и прохождение промежуточной аттестации	18				18
<b>3.</b>	<b>Общая трудоемкость (акад. часов)</b>	108				108
	<i>Общая трудоемкость (зачетных единиц)</i>	3				3

## 5. Содержание дисциплины

### 5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Основы риэлторской деятельности	История агентств недвижимости и риэлторской деятельности в России. Советская практика и отсутствие права собственности в России. Основные механизмы осуществления риэлторской деятельности
2.	Оценка недвижимого имущества	Методика массовой оценки квартир. Категории жилого имущества. Оценка ремонта и перепланировки. Оценка земельного участка и строения на нем.
3.	Аренда и наем городского жилья	Основные схемы сдачи квартир: моментальные и рентная схемы. Договоры используемые при сдаче квартир.
4.	Купля-продажа квартир. Основные схемы обмена	Основные схемы купли-продажи. Риэлторские базы данных. Перевод квартир в нежилой фонд. Основные схемы обмена.
5.	Налогообложение участников сделки с недвижимостью	Налогообложение отчуждаемого имущества. Налоговые режимы для приобретателей. Поимущественные налоги. Налоги на дарение
6.	Структура и деятельность риэлтерской компании	Комплексная проверка риэлторской и девелоперской компании. Примерная организационная структура и открытие собственного агентства. Экспертиза предлагаемых договоров.

### 5.2. Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование разделов дисциплины	Л	ПЗ	ЛЗ	С	СРС	Всего часов
1	Основы риэлторской деятельности				2	10	12
2	Оценка недвижимого имущества				4	10	14
3	Аренда и наем городского жилья				2	15	17
4	Купля-продажа квартир. Основные схемы обмена				2	15	17
5	Налогообложение участников сделки с недвижимостью				2	10	12
6	Структура и деятельность риэлтерской компании				4	14	18
	Зачет с оценкой						18
	Итого				16	74	108

## 6. Лабораторный практикум - не предусмотрен

## 7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика семинаров	Трудоемкость (час)
1	1	Проведение просмотров и показов имущества. Продажа риэлторской услуги в офисе. Договорная работа с клиентом. Заключительные контакты с заказчиком. Порядок экспертизы документов	2
2	2	Оценка элитных квартир. Практика работы оценщиков недвижимости	4
3	3	Защита интересов хозяев и жильцов. Налоговое планирование при сдаче жилья.	2
4	4	Понятие альтернативной сделки при обмене квартиры. Арендный обмен и разезд. Оформление обмена и мены. Проведение сделок по расселению частных и муниципальных коммунальных квартир.	2
5	5	Декларирование и получение налоговых выплат. Налоговое планирование при совершении сделок с недвижимостью.	2
6	6	Экспертиза предлагаемых договоров.	4
		Итого	16

## 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

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

## 9. Информационное обеспечение дисциплины

1. <http://www.rsl.ru/> - Российская государственная библиотека.
2. <http://www.ecsocman.edu.ru> – Федеральный образовательный портал "Экономика. Социология. Менеджмент."
3. <https://www.swetswise.com/public/login.do> - Библиографическая база данных

4. [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru) – электронные журналы
5. <http://www.eastview.com/> - Универсальная база данных, коллекции журналов, статистических сборников.
6. <http://gallery.economicus.ru> - Галерея экономистов
7. <http://economist.rudn.ru/run/course/?cid=337> – Публикации Института экономики РАН.
8. <http://www.iet.ru/ru/publikacii.html> - Публикации Института экономической политики.
9. <http://expert.ru/> - Журнал «Эксперт»,
10. <http://www.vopreco.ru/> - Журнал «Вопросы экономики».
11. [www.cfin.ru](http://www.cfin.ru) – Корпоративный менеджмент

## 10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:

### а) основная литература:

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 423 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/431682>
2. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : практическое пособие / В. А. Алексеев. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 411 с. — (Профессиональные комментарии). — ISBN 978-5-534-05419-4. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/441370>

### б) дополнительная литература: \_

3. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 238 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/436530>
4. Системы управления эффект. бизнеса: Уч. пос. / Под науч. ред. Н.М. Абдикеева, О.В. Китовой. - М.: ИНФРА-М, 2010. - 282 с.: 60x90 1/16 + CD-ROM. - (Учебники для программы МВА). (переплет, cd rom) ISBN 978-5-16-003991-6. ЭБС 'Знаниум' Режим доступа: <http://www.znanium.com>

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

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

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

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

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

Студент обязан освоить все темы, предусмотренные учебно-тематическим планом дисциплины. Отдельные темы и вопросы обучения выносятся на самостоятельное изучение.

Студент изучает рекомендованную литературу и кратко конспектирует материал, а наиболее сложные вопросы, требующие разъяснения, уточняет во время консультаций. Аналогично следует поступать с разделами курса, которые были пропущены в силу различных обстоятельств.

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

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

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

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

Код контролируемой компетенции или ее части	Контролируемый раздел дисциплины	Контролируемая тема дисциплины	ФОСы (формы контроля уровня освоения ООП)										Баллы темы	Баллы раздела	
			Аудиторная работа					Самостоятельная работа							
			Опрос	Тест	Коллоквиум	Контрольная работа	Дискуссия	Эссе	Выполнение ДЗ	Реферат	Творческий проект	Выполнение КР/КП			Экзамен/Зачет
УК-1, ПКО-2	Основы риэлторской деятельности	Основные типовые виды риэлторских услуг: преимущества и недостатки при осуществлении.					1							1	8
		Базовая квалификация агента по недвижимости.				4		2						6	
		Маклер, брокер в сфере недвижимости				1								1	
УК-1, ПКО-2	Маркетинговые исследования рынка недвижимости	Методики экспресс оценки квартир, комнат, земли, домовладений, элитного жилья, ремонта и перепланировки	4											4	10
		Оценка ремонта и перепланировки					4							4	
		Оценка земельного участка и строения на нем.	2											2	
УК-1,	Аренда и наем городского жилья	Ставки по сделкам аренды и найма. Механизм расчета					2							2	6

ПКО-2		Работа с проблемными клиентами.					4						4	
УК-1, ПКО-2	Купля-продажа квартир. Основные схемы обмена	Аукционная торговля квартирами. Операции с блоками квартир.				6	4						10	12
		Отчуждение с пожизненным проживанием. Пожизненная рента.	2										2	
УК-1, ПКО-2	Налогообложение участников сделки с недвижимостью	НДФЛ, налоги на дарение и их минимизация					2						2	4
		Санкции за неуплату. Налоговое планирование.					2						2	
УК-1, ПКО-2	Структура и деятельность риэлторской компании	Приобретение франшизы на осуществление риэлторской деятельности.					2						2	10
		Иностранцы и отечественные франчайзеры.					6						6	
		Экспертиза предлагаемых договоров					2						2	
УК-1, ПКО-2		Рубежная аттестация (контрольная работа)				20								20
УК-1, ПКО-2		Экзамен										30		30
		ИТОГО	25	10		20	10		15	10			30	100

Дисциплина

**Риэлтерская деятельность в девелопменте недвижимости**

(наименование дисциплины)

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Понятие качества, качество продукции, производства и фирмы
2. Инструменты управления качеством. Контрольные листки.

Составитель \_\_\_\_\_ Островская А.А. \_\_\_\_\_  
(подпись)

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ Чурсин А.А. \_\_\_\_\_  
(подпись)

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 2

1. Сертификация систем качества: задачи, принципы, порядок.
2. Назначение и использование стрелочных диаграмм

Составитель \_\_\_\_\_ А.А. Островская \_\_\_\_\_  
(подпись)

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ Чурсин А.А. \_\_\_\_\_  
(подпись)

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО РУДН.

**Разработчик:**

к.э.н., доц. кафедры

«Прикладная экономика»  
должность, название кафедры

\_\_\_\_\_   
подпись

\_\_\_ А.А. Островская  
инициалы, фамилия

**Руководитель программы**

к.э.н., доцент,

«Прикладная экономика»  
должность, название кафедры

\_\_\_\_\_   
подпись

А.А. Островская  
инициалы, фамилия

**Заведующий кафедрой**

«Прикладная экономика»



\_\_\_\_\_ А.А. Чурсин \_\_\_\_\_