

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ястребов Олег Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 21.05.2025 12:42:43
Уникальный программный ключ:
sa953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

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

Высшая школа управления

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

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ: РАЗЛИЧИЯ И ПОДХОДЫ ДЛЯ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ

(наименование дисциплины/модуля)

Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:

38.04.02 МЕНЕДЖМЕНТ

(код и наименование направления подготовки/специальности)

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

ДЕВЕЛОПМЕНТ И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

2025 г.

1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой» входит в программу магистратуры «Девелопмент и управление недвижимостью» по направлению 38.04.02 «Менеджмент» и изучается в 3 семестре 2 курса. Дисциплину реализует Вечерне-заочное отделение ВШУ. Дисциплина состоит из 6 разделов и 46 тем и направлена на изучение комплекса актуальных знаний для эффективной работы с объектами культурного наследия; комплекса актуальных знаний для эффективной работы с исторической средой; моделей использования объектов культурного наследия (ОКН); методов валоризации ОКН; определения оптимального сценария развития для - конкретных ОКН; - понимать место ОКН в окружающей городской среде.

Целью освоения дисциплины является необходимость изучения теоретических и практических основ функционирования эксплуатационного процесса и его роли в совершенствовании инвестиционной деятельности и привлечению капитала в финансирование недвижимости

2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой» 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-3	Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели.	УК-3.1 Определяет свою роль в команде, исходя из стратегии сотрудничества для достижения поставленной цели; УК-3.2 Формулирует и учитывает в своей деятельности особенности поведения групп людей, выделенных в зависимости от поставленной цели; УК-3.3 Анализирует возможные последствия личных действий и планирует свои действия для достижения заданного результата; УК-3.4 Осуществляет обмен информацией, знаниями и опытом с членами команды; УК-3.5 Аргументирует свою точку зрения относительно использования идей других членов команды для достижения поставленной цели; УК-3.6 Участвует в командной работе по выполнению поручений.;
ПК-1	Способен управлять эффективностью инвестиционного проекта в области девелопмента	ПК-1.4 Умеет работать в специализированных компьютерных программах для подготовки и реализации инвестиционного проекта;
ПК-2	Способен оценить бизнес-возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации	ПК-2.1 Умеет выявлять, анализировать и оценивать несоответствия между параметрами текущего и будущего состояний организации;

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО

Дисциплина «Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой» 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 «Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой».

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-3	Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели.	Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью; Теория организации управления;	Преддипломная практика;
ПК-1	Способен управлять эффективностью инвестиционного проекта в области девелопмента	Бизнес-планирование в управлении территориями и коммерческой недвижимостью; Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью; Маркетинг в управлении недвижимостью; <i>International Experience in the Field of Development: Systems, Standards, Practices**</i> ; <i>Объекты культурного наследия, особенности использования и управления**</i> ; Финансы девелоперской организации; Информационные системы в управлении бизнесом; Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости и правовое сопровождение проектов девелопмента; Научно-исследовательская работа;	Преддипломная практика;
ПК-2	Способен оценить бизнес-возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации	Научно-исследовательская работа; Финансы девелоперской организации; Маркетинг в управлении недвижимостью; Информационные системы в управлении бизнесом;	Преддипломная практика;

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

** - элективные дисциплины /практики

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой» 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)
			3
Контактная работа, ак.ч.	54		54
Лекции (ЛК)	18		18
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	36		36
Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.	54		54
Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.	0		0
Общая трудоемкость дисциплины	ак.ч.	108	108
	зач.ед.	3	3

Общая трудоемкость дисциплины «Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой» составляет «3» зачетные единицы.

Таблица 4.2. Виды учебной работы по периодам освоения образовательной программы высшего образования для заочной формы обучения.

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.		Семестр(-ы)
			4
Контактная работа, ак.ч.	14		14
Лекции (ЛК)	6		6
Лабораторные работы (ЛР)	0		0
Практические/семинарские занятия (СЗ)	8		8
Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.	90		90
Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.	4		4
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	Содержание раздела (темы)		Вид учебной работы*
Раздел 1	Экономическое содержание процесса по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	1.1	Понятие управления.	ЛК, СЗ
		1.2	Экономическое содержание и сущность процесса «управление эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью».	ЛК, СЗ
		1.3	Цели и задачи управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	ЛК, СЗ
		1.4	Реализация целей.	ЛК, СЗ
		1.5	Субъекты и объекты управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью.	ЛК, СЗ
		1.6	Система взаимоотношений между эксплуатационными организациями.	ЛК, СЗ
		1.7	Мониторинг технического состояния процесса по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимости.	ЛК, СЗ
		1.8	Особенности эксплуатации бизнес-центров, многофункциональных и логистических комплексов.	ЛК, СЗ
Раздел 2	Нормативные мероприятия и требования к содержанию и обслуживанию жилой и нежилой недвижимости	2.1	Нормативно - законодательная база по регламентации требований к строительным конструкциям, зданиям, сооружениям и инженерным сетям.	ЛК, СЗ
		2.2	Составляющие процесса разработки проектно – сметной документации	ЛК, СЗ
		2.3	Инвестиционный процесс.	ЛК, СЗ
		2.4	Продолжительность строительства.	ЛК, СЗ
		2.5	Контроль за реализацией требований.	ЛК, СЗ
		2.6	Требования к генплану, транспортному обеспечению, благоустройству, технической эксплуатации недвижимости	ЛК, СЗ
		2.7	Понятие стандарта технической эксплуатации недвижимости.	ЛК, СЗ
		2.8	Документация, необходимая для организации эксплуатационного процесса.	ЛК, СЗ
Раздел 3	Нормативные мероприятия и требования к содержанию и обслуживанию жилой и нежилой недвижимости	3.1	Организационные структуры, осуществляющие управление эксплуатацией недвижимости.	ЛК, СЗ
		3.2	Основные задачи министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь и его структура.	ЛК, СЗ
		3.3	Структура управления жилищным хозяйством облисполкомов и минского горисполкома.	ЛК, СЗ
		3.4	Районная схема управления жилищно – коммунальным хозяйством.	ЛК, СЗ
		3.5	Формы и виды управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью.	ЛК, СЗ
		3.6	Механизм управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью.	ЛК, СЗ
		3.7	. Принципы управления.	ЛК, СЗ
		3.8	Определение относительных затрат на развитие инновационного потенциала механизма управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью.	ЛК, СЗ
Раздел 4	Технический консалтинг в процессе управления эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	4.1	Понятие консалтинга и его виды.	ЛК, СЗ
		4.2	Основные формы оказания консалтинговых услуг государственными структурами.	ЛК, СЗ
		4.3	Правовые формы взаимодействия	ЛК, СЗ

Номер раздела	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (темы)		Вид учебной работы*
			собственников с поставщиками коммунальных услуг.	
		4.4	Отличительные признаки договора в сфере коммунальных услуг.	ЛК, СЗ
		4.5	Процесс заключения договора.	ЛК, СЗ
		4.6	Взаимодействие собственников со строительными и проектными организациями.	ЛК, СЗ
		4.7	Виды ответственности за нарушение договорных отношений.	ЛК, СЗ
Раздел 5	Автоматизация и диспетчеризация процессов по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью	5.1	Понятие автоматизации и диспетчеризации в системе управления эксплуатацией недвижимости.	ЛК, СЗ
		5.2	Основные виды автоматизационных процессов.	ЛК, СЗ
		5.3	Основные принципы автоматизации эксплуатационных процессов.	ЛК, СЗ
		5.4	Сущностное содержание диспетчеризации и ее функции.	ЛК, СЗ
		5.5	Содержание понятий «интеллектуальное здание» и «умный дом».	ЛК, СЗ
		5.6	Основные направления развития концепций «интеллектуальное здание» и «умный дом».	ЛК, СЗ
		5.7	Предпосылки создания интегрированной автоматической системы диспетчеризации по управлению эксплуатацией жилой и нежилой недвижимостью.	ЛК, СЗ
Раздел 6	Планирование и снабжение материально – техническими ресурсами процессов эксплуатации объектов жилой и нежилой недвижимости	6.1	Понятие «материально – техническая база» и ее структура.	ЛК, СЗ
		6.2	Понятие «материально – техническое обеспечение» эксплуатационных 8 процессов.	ЛК, СЗ
		6.3	Функции организационных структур, обеспечивающих поставку материально – технических ресурсов.	ЛК, СЗ
		6.4	Виды Определение потребности в материально – технических ресурсах и определение потребности в них.	ЛК, СЗ
		6.5	Технология управления материально – техническими ресурсами.	ЛК, СЗ
		6.6	Нормы расхода материально – технических ресурсов.	ЛК, СЗ
		6.7	Логистические аспекты материально – технического обеспечения.	ЛК, СЗ
		6.8	Основные направления по совершенствованию материально – технического обеспечения.	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	Проектор и ноутбук

	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.	Проектор и ноутбук
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. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 457 с.
2. Гровер, Р. .. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для вузов / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 347 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08197-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/561274>

Дополнительная литература:

1. Управление недвижимостью : учебник для вузов / под редакцией А. В. Талонова. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 411 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15769-7. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/560031>
2. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 147 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14586-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/561425>

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 «Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой».

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

РАЗРАБОТЧИК:

<i>Должность, БУП</i>	<i>Подпись</i>	<i>Фамилия И.О.</i>

Муртузалиева Светлана
Юрьевна

РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:

<i>Должность БУП</i>	<i>Подпись</i>	<i>Фамилия И.О.</i>

Зав.кафедрой

Островская Анна
Александровна

РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:

<i>Должность, БУП</i>	<i>Подпись</i>	<i>Фамилия И.О.</i>

Доцент

Островская Анна
Александровна