

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»

РЕКОМЕНДОВАНО
К УТВЕРЖДЕНИЮ:
Декан факультета
магистерской подготовки



Р.К. Ашуралиева
ФИО

20.09. 2018г.

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе,
председатель методического
совета ДГТУ



Н.С. Суракатов
ФИО

29.09. 2018г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (модуля)

Дисциплина М1.В.ОД.8 Управление эксплуатацией объекта недвижимо-
СТИ

наименование дисциплины по ООП и код по ФГОС

для направления 38.04.01 - Экономика

шифр и полное наименование направления

по программе магистерской подготовки Экономика недвижимости

факультет Магистерской подготовки

наименование факультета, где ведется дисциплина

кафедра Экономики и управления на предприятии

наименование кафедры, за которой закреплена дисциплина

Квалификация выпускника (степень)

магистр
бакалавр

Форма обучения очная, курс 2 семестр (ы) 3

очная, заочная, др.

Всего трудоемкость в зачетных единицах (часах) 4 ЗЕТ (144 ч.):

Лекции 17 (час); экзамен -; (семестр)

практические (семинарские) занятия 34 (час); зачет 3 (семестр)

лабораторные занятия - (час); самостоятельная работа 93 (час);

курсовой проект (работа, РГР) - (семестр).

Зав. кафедрой



Ж.Н. Казиева
ФИО

Начальник УО



Э.В. Магомаева
ФИО

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО с учетом рекомендаций примерной ООП ВО по направлению 38.04.01 - Экономика и программе подготовки магистров - Экономика недвижимости.

Программа одобрена на заседании выпускающей кафедры ЭиУна П от 19 сентября 2018 года, протокол № 2.

Зав. выпускающей кафедрой
по направлению


подпись

Ж.Н. Казиева
ФИО

ОДОБРЕНО
Методической комиссией
по укрупненной группе
специальностей и направлений
подготовки
38.00.00 – Экономика и управление
шифр и полное наименование
направления

АВТОР ПРОГРАММЫ

З.Р. Мурадова, к.э.н., доцент
ФИО уч. степень, ученое звание, подпись



Председатель МК

подпись **Ж.Н. Казиева**
ФИО

19.09. 2018г.

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Дисциплина «Управление эксплуатацией объекта недвижимости» является одной из важнейших дисциплин в системе подготовки магистров направления «экономика недвижимости».

Цель курса - дать студентам основные знания, умения и навыки в том числе:

- знания методов управления эксплуатацией объектов недвижимости;
- анализа практики управления эксплуатацией недвижимости;

Задачи изучения дисциплины:

- дать теоретические знания о методах управления эксплуатацией объектов недвижимости;
- дать практические умения в области управления эксплуатацией объектов недвижимости;
- дать навыки научно-исследовательской работы в области управления эксплуатацией объектов недвижимости.

2. Место дисциплины (модуля) в структуре ООП ВО

Дисциплина «Управление эксплуатацией объекта недвижимости» является обязательной дисциплиной вариативной части. При изучении дисциплины «Управление эксплуатацией объекта недвижимости» необходимы знания, полученные при изучении предшествующих дисциплин «Экономика рынка недвижимости», «Инвестиционное проектирование», «Управление портфелем недвижимости» и др. Данная дисциплина необходима для подготовки магистерской диссертации.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)

Процесс изучения дисциплины «Управление эксплуатацией объекта недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

- способности разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках (ПК-7);
- способности готовить аналитические материалы для оценки мероприятий в области экономической политики и принятия стратегических решений на микро- и макроуровне (ПК-8);
- способности анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов (ПК-9);
- способности составлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом (ПК-10);
- способности руководить экономическими службами и подразделениями на предприятиях и организациях различных форм собственности, в органах государственной и муниципальной власти (ПК-11);
- способности разрабатывать варианты управленческих решений и обосновывать их выбор на основе критериев социально-экономической эффективности (ПК-12);

В результате изучения дисциплины (модуля) специалист должен

Знать:

- нормативную базу эксплуатации объекта недвижимости;
- принципы управления эксплуатацией объекта недвижимости;
- методологию управления эксплуатацией объекта недвижимости;

Уметь:

- планировать эксплуатацию объекта недвижимости;
- использовать действующую нормативную базу эксплуатации объекта недвижимости;
- определять финансовые результаты эксплуатации недвижимости.

Владеть:

- современными методами управления персоналом, обслуживающим объект недвижимости;
- профессиональными навыками в области расчета расходов на эксплуатацию объекта недвижимости;
- приемами анализа доходов от использования объекта недвижимости.

4. Структура и содержание дисциплины (модуля) «Управление эксплуатацией объекта недвижимости»

4.1. Содержание дисциплины

№п/п	Раздел дисциплины Тема лекции и вопросы	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)				Формы текущего контроля успеваемости (по итогам текущих аттестаций в семестре). Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				ЛК (часов)	ПЗ	ЛР	СР	
I	Лекция 1. Тема: «Система эксплуатации недвижимости» 1. Понятие и цели эксплуатации недвижимости. 2. Объекты технической эксплуатации. 3. Структура управления технической эксплуатацией. 4. Критерии качества технической эксплуатации. 5. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.	3	1-2	2	4		18	Входная контрольная работа
	Лекция 2 Тема: «Нормативные мероприятия и документация» 1. Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации. 2. Технический паспорт объекта. 3. Регламенты производственного процесса. 4. Охрана труда и пожарная безопасность.		3-4	2	4		15	
II	Лекция 3-4 Тема: Тема «Техническое обслуживание и ремонт» 1. Мониторинг и контроль технического состояния 2. Техническое обслуживание инженерного оборудования. 3. Техническое обслуживание строительных конструкций. 4. Система планово-предупредительного ремонта. 5. Сезонная эксплуатация объекта 6. Аварийное и диспетчерское обслуживание. 7. Диспетчеризация и автоматизация объекта		5-8	4	8		15	Контрольная работа № 1
III	Лекция 5-6 Тема: «Санитарное содержание объекта недвижимости»	3	9-12	4	8		15	Контрольная работа № 2

№п/п	Раздел дисциплины Тема лекции и вопросы	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)				Формы текущего контроля успеваемости (по итогам текущих аттестаций в семестре). Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				ЛК (часов)	ПЗ	ЛР	СР	
	1. Клининг и санитарное содержание объекта 2. Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования 3. Санитарное содержание здания и прилегающих территорий. 4. Внешнее благоустройство. 5. Озеленение и уход за зелеными насаждениями 6. Дезинсекция и дератизация							
IV	Лекция 7-8 Тема: «Управление эксплуатацией недвижимости» 1. Планирование технической эксплуатации 2. Организация материально-технического снабжения 3. Взаимодействие со смежными организациями 4. Организация работы персонала по эксплуатации 5. Автоматизация процессов эксплуатации 6. Страхование рисков при эксплуатации	3	13-16	4	8		15	
	Лекция 9 Тема: «Финансовые результаты управления эксплуатацией объекта недвижимости» 1. Затраты на эксплуатацию объектов недвижимости: переменные и постоянные. 2. Доходы от эксплуатации объектов недвижимости.		17	1	2		15	
	ИТОГО			17	34		93	зачет

4.2. Содержание практических занятий

№	№ лекции	Наименование и содержание лабораторной работы, практического занятия	Литература	Количество часов
1.	1	Тема: «Система эксплуатации недвижимости» 1. Понятие и цели эксплуатации недвижимости. 2. Объекты технической эксплуатации. 3. Структура управления технической эксплуатацией. 4. Критерии качества технической эксплуатации. 5. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.	1,3	4
2.	2	Тема: «Нормативные мероприятия и документация» 1. Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации. 2. Технический паспорт объекта. 3. Регламенты производственного процесса. 4. Охрана труда и пожарная безопасность.. Охрана труда и пожарная безопасность	1,3,5	4
3.	3-4	Тема: Тема «Техническое обслуживание и ремонт» 1. Мониторинг и контроль технического состояния 2. Техническое обслуживание инженерного оборудования. 3. Техническое обслуживание строительных конструкций. 4. Система планово-предупредительного ремонта. 5. Сезонная эксплуатация объекта 6. Аварийное и диспетчерское обслуживание. 7. Диспетчеризация и автоматизация объекта	1,2,3, 5	8
4.	5-6	Тема: «Санитарное содержание объекта недвижимости» 1. Клининг и санитарное содержание объекта 2. Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования 3. Санитарное содержание здания и прилегающих территорий. 4. Внешнее благоустройство. 5. Озеленение и уход за зелеными насаждениями	1.2.3.5	8

		6. Дезинсекция и дератизация		
5.	7-8	Тема: «Управление эксплуатацией недвижимости» 1. Планирование технической эксплуатации 2. Организация материально-технического снабжения 3. Взаимодействие со смежными организациями 4. Организация работы персонала по эксплуатации 5. Автоматизация процессов эксплуатации 6. Страхование рисков при эксплуатации		8
6.	9	Тема: «Финансовые результаты управления эксплуатацией объекта недвижимости» 1. Затраты на эксплуатацию объектов недвижимости: переменные и постоянные. 2. Доходы от эксплуатации объектов недвижимости		2
ИТОГО				34

Тематика для самостоятельной работы студентов

№	Содержание дисциплины, самостоятельно изучаемой студентами	Количество часов	Литература	Формы контроля (контр. раб.; практ. и лаб. зан. и др.)
1	<p>Тема «Система эксплуатации недвижимости»</p> <p>Цели и задачи управления недвижимостью.</p> <p>Кадровый менеджмент в управлении объектами недвижимости.</p> <p>Тема: «Нормативные мероприятия и документация»</p> <p>Стандарты качества в управлении эксплуатацией недвижимости. Технический мониторинг и диагностика недвижимости.</p>	18	1,2,3	<p>Вход.контр. раб.</p> <p>Практ. зан</p>
2	<p>Тема «Техническое обслуживание инженерных систем и оборудования объекта недвижимости»</p> <p>Обслуживание инженерных коммунальных систем и оборудования.</p> <p>Организация ремонтных работ объекта недвижимости. Контроль выполнения и оценка ремонта недвижимости.</p>	15	3,4	Практ. зан
3	<p>Тема: «Санитарное содержание объекта недвижимости» Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования</p>	15	4,5	Контр. раб
4	<p>Тема: «Управление эксплуатацией недвижимости»</p> <p>Коммунальное обеспечение объекта недвижимости». Учет и нормирование коммунальных услуг. Планирование объемов потребления холодного и горячего водоснабжения. Организация учета и расчета за коммунальные услуги.</p> <p>Тема: «Финансовые результаты управления эксплуатацией объекта недвижимости»</p> <p>Анализ финансовой и бюджетной отчетности.</p> <p>Логистический менеджмент в управлении эксплуатацией объекта недвижимости»</p> <p>Управление закупками, складскими</p>	15	1,3,5	Практ. зан

	запасами, распределением ресурсов.			
Итого		93		

**5. Образовательные технологии дисциплины (модуля)
« Управление эксплуатацией объекта недвижимости »**

Дисциплина «Управление эксплуатацией объекта недвижимости», помимо традиционной формы работы (лекции, семинары), предусматривает использование инновационных образовательных технологий таких как:

Виды образовательных технологий	Формы организации обучения					
	Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Тренинг, мастер-классы	СРС	Курсовое проектирование
IT-методы	+					
Работа в команде			+			
Case-study						
Игра			+			
Методы проблемного обучения	+		+			
Обучение на основе опыта			+			
Опережающая самостоятельная работа					+	
Проектный метод						
Поисковый метод			+		+	
Исследовательский метод	+		+		+	
Другие методы						

Удельный вес занятий, проводимых в интерактивной форме, составляет 40% (20 ч.) аудиторных занятий.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины «Управление эксплуатацией объекта недвижимости»

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ

вопросов контрольной работы
по проверке входных знаний студентов

1. Жизненный цикл объектов недвижимости.
2. Понятие недвижимости.
3. Основные методы управления персоналом.
4. Стоимостная оценка основных средств: первоначальная, восстановительная, остаточная.
5. Сущность инвестиций.
6. Основные принципы финансирования и кредитования капитальных вложений.

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ

вопросов текущих контрольных работ

Контрольная работа №1

1. Сущность, цели и задачи управления эксплуатацией объекта недвижимости.
2. Организация работы персонала по эксплуатации объекта недвижимости
3. Стандарты качества в управлении эксплуатацией недвижимости.
4. Планирование технической эксплуатации недвижимости.
5. Санитарное содержание здания и прилегающих территорий.
6. Клининг зданий и помещений

Контрольная работа №2

1. Организация ремонтных работ объекта недвижимости»
2. Виды ремонтных работ.
3. Планирование комплекса планово-предупредительного ремонта.
4. Контроль выполнения и оценка ремонта недвижимости

6. Как определяется потенциальный валовой доход?
7. Как определяется действительный валовой доход?
8. Как определяется чистый операционный доход?
9. Что входит в состав операционных расходов?

Контрольная работа №3

1. Финансово-бюджетный контроль расходов и платежей.
2. Составление финансовой и бюджетной отчетности.
3. Анализ финансовой и бюджетной отчетности
4. Организация материально-технического обеспечения эксплуатации недвижимости.
5. Управление закупками, складскими запасами, распределением ресурсов

6.3. ПЕРЕЧЕНЬ вопросов к зачету

1. Понятие и цели эксплуатации недвижимости.
2. Объекты технической эксплуатации.
3. Структура управления технической эксплуатацией.
4. Критерии качества технической эксплуатации.
5. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.
6. Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации.
7. Технический паспорт объекта.
8. Регламенты производственного процесса.
9. Охрана труда и пожарная безопасность.
10. Мониторинг и контроль технического состояния
11. Техническое обслуживание инженерного оборудования.
12. Техническое обслуживание строительных конструкций.
13. Система планово-предупредительного ремонта.
14. Сезонная эксплуатация объекта

15. Аварийное и диспетчерское обслуживание.
16. Диспетчеризация и автоматизация объекта
17. Клининг и санитарное содержание объекта
18. Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования
19. Санитарное содержание здания и прилегающих территорий.
20. Внешнее благоустройство.
21. Озеленение и уход за зелеными насаждениями
22. Дезинсекция и дератизация
23. Планирование технической эксплуатации
24. Организация материально-технического снабжения
25. Взаимодействие со смежными организациями
26. Организация работы персонала по эксплуатации
27. Автоматизация процессов эксплуатации
28. Страхование рисков при эксплуатации
29. Затраты на эксплуатацию объектов недвижимости: переменные и постоянные.
30. Доходы от эксплуатации объектов недвижимости

**6.4. Перечень
вопросов контрольной работы
по проверке остаточных знаний студентов**

1. Объекты технической эксплуатации.
2. Комплекс технического обслуживания систем и оборудования.
3. Система планово-предупредительного ремонта.
4. Организация работы персонала по эксплуатации.
5. Затраты на эксплуатацию объектов недвижимости: переменные и постоянные.
6. Доходы от эксплуатации объектов недвижимости

**7. Учебно-методическое и информационное
обеспечение дисциплины**

Рекомендуемая литература и источники информации

№	Виды занятий (лк, пз, лб, срс, ирс.)	Комплект необходимой учебной литературы по дисциплинам (наименование учебника, учебного пособия, конспект, лек., учебно-методич. литературы)	Автор	Издат. и год издания	Кол-во пособий, учебников и прочей литературы	
					в библи	На каф.
ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА						
1	лк,пз,срс, ирс	Экономика недвижимости	Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р	М.,1999	5	1
2	лк,пз, срс	Экономика и управление недвижимостью	Грабовой П.Г.	М.,1999	5	1
3	лк,пз,лб,срс	Управление недвижимостью	Максимов С.Н.	М.:Дело,2008	1	1
4	лк,пз,срс	Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов	Асаул А.Н. АбаевХ.С.,МолчановЮ.В.	С-Пб.: Гуманитика 2007	1	1
5	лк,пз,срс, ирс	Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости	Максимов С.Н.	С-Пб. 2000	1	1
6	лк,пз,срс, ирс	Оценка недвижимости	Грязнова И.В.	С-Пб. 2002	1	1
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА						
7	лк,пз,срс, ирс	Оценка бизнеса	Есипов В. Е.и др.	С-Пб, 2001	1	1
8	Пз, срс., ирс	Сборник тестов по дисциплине «Экономика недвижимости»	Эсетова А.М., Гордышев И.А	Махачкала, ДГТУ2002	50	10

Зав. библиотекой _____

Программное обеспечение: MS Office, Internet Explorer.
Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы:
www.brma.ru Компания Business Relations Management
www.hrm.ru
www.hr-portal.ru
www.tktcner.ru/blog
www.w.top-personal.ru
www.wikipedia.org
www.vivactiv.ru Тренинговая компания Vivактив
<http://www.trkodeks.ru/>

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Для проведения занятий на ФМП имеется:

- учебная и учебно-методическая литература, экономическая и деловая периодика;
- компьютерный класс с доступом в сеть Интернет (Интернет-центр);
- аудитория, оборудованная интерактивной доской;
- ноутбук, DVD и программные продукты.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО с учетом рекомендаций примерной ООП ВО по направлению 38.04.01 - Экономика и программе подготовки магистров Экономика недвижимости.

Рецензент от выпускающей кафедры экономики и управления в строительстве и машиностроении

Подпись

/_____/_____
ФИО

