

Учреждение образования  
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ  
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»



УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор академии

А. В. Колмыков

« 30 » *мая* 2023 г.

Регистрационный № УД-34-169-23 уч.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Учебная программа учреждения высшего образования  
по учебной дисциплине для специальности

7-06-0532-03 Землеустройство, кадастры, геодезия и геоматика

2023 г.

Учебная программа составлена в соответствии с примерным учебным планом по специальности 7-06-0532-03 Землеустройство, кадастры, геодезия и геоматика (рег. № 7-06-05-011/пр.) от 18.01.2023 г., а также учебными планами по специальности МД-0532-03-4-23у от 29.03.2023 г., МЗ-0532-03-4-23у от 29.03.2023 г.

#### **СОСТАВИТЕЛИ:**

Н. А. Казакевич, заведующий кафедрой кадастра и земельного права учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия»;

В. В. Северцов, доцент кафедры кадастра и земельного права учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия», кандидат сельскохозяйственных наук, доцент.

#### **РЕЦЕНЗЕНТЫ:**

О. Н. Писецкая, декан землеустроительного факультета учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия», кандидат технических наук, доцент;

С. М. Комлева, заведующий кафедрой землеустройства учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия», кандидат экономических наук, доцент.

#### **РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:**

кафедрой кадастра и земельного права учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (протокол № 10 от 29.05.2023 г.);

методической комиссией землеустроительного факультета учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (протокол № 9 от 30.05.2023 г.);

научно-методическим советом учреждения образования «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия» (протокол № 9 от 31.05.2023 г.).

Ответственный за редакцию: В. В. Северцов.

Ответственный за выпуск: Н. А. Казакевич.

## 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная дисциплина «Управление недвижимым имуществом» изучает управление недвижимостью, которая выступает в качестве средств производства и предмета или объекта потребления. Это одна из общепрофессиональных и специальных дисциплин, изучаемых магистрантами специальности 7-06-0532-03 Землеустройство, кадастры, геодезия и геоинформатика.

Цель учебной дисциплины – формирование теоретических знаний и практических навыков об основах функционирования рынка недвижимости, протекающих на нем финансово-экономических процессах, обеспечивающих эффективность экономического развития.

Задачи учебной дисциплины – обеспечение теоретической подготовки будущих специалистов в сфере земельного кадастра и формирование у магистрантов знаний и умений на основе полученной информации, а также формирование теоретических знаний и навыков решения практических задач в сфере управления недвижимостью.

Учебная дисциплина «Управление недвижимым имуществом» относится к дисциплинам компонента учреждения высшего образования, модуль профилизации «Планирование землепользования и земельный кадастр».

Содержание учебной программы по указанной дисциплине представлено в виде тем, которые характеризуются относительно самостоятельными укрупненными дидактическими единицами содержания обучения. Освоение учебной дисциплины основывается на компетенциях, приобретенных ранее при изучении учебных дисциплин общего высшего образования: «Основы законодательства об использовании и охране земель», «Земельное право», «Правовое регулирование использования и охраны земель», «Надзорно-контрольная деятельность за использованием и охраной земель», «Межхозяйственное землеустройство», «Государственный земельный кадастр», «Землеустройство», «Государственная регистрация недвижимого имущества», «Гражданское право», «Оценка недвижимости», «Экономика недвижимости». Также изучение учебной дисциплины «Управление недвижимым имуществом» тесно связано с изучением таких учебных дисциплин, как «Особенности современного землеустройства», «Планирование землепользования административно-территориальных и территориальных единиц», «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров».

В рамках образовательного процесса по данной учебной дисциплине студент должен приобрести не только теоретические и практические знания, умения и навыки по специальности, но и развить свой ценностно-личностный, духовный потенциал, сформировать качества патриота и гражданина, готового к активному участию в экономической, производственной и социально-культурной жизни страны.

В процессе изучения учебной дисциплины студент должен приобрести специализированную компетенцию СК-5: использовать современные нормативные правовые и технические акты, научные подходы при решении практических задач в области государственного управления недвижимостью.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

*знать:*

- функции управления недвижимостью и земельными ресурсами;
- содержание организационных процессов и основы управления ими;
- технику индивидуальной и групповой работы менеджера, включая технику принятия управленческих решений;

*уметь:*

- использовать базовые концепции, принципы и методы управления;
- применять методики управления организационными процессами на практике;
- вести деловые переговоры;
- оценивать эффективность управления недвижимостью и земельными ресурсами;

*владеть:*

- современными инструментами сбора, обработки и использования информации;
- навыками процесса принятия решения и средствами их реализации;
- навыками построения подсистем планирования, организации, мотивации и контроля.

Согласно учебному плану на изучение учебной дисциплины «Управление недвижимым имуществом» на дневной форме получения высшего образования отводится два семестра с общим количеством затраченного времени 198 часов. Из них аудиторных часов – 96; по видам занятий: лекции – 40 часов, лабораторные занятия – 56 часов. На самостоятельную работу отводится 102 часа. Рекомендуемая форма промежуточной аттестации – зачет (1-й семестр), экзамен (2-й семестр).

Для заочной формы получения высшего образования на изучение учебной дисциплины отводится всего 198 часов, в том числе аудиторных 22 часа (лекций – 10 часов, лабораторных занятий – 12 часов). На самостоятельную работу отводится 176 часов. Учебная дисциплина изучается на 1-м и 2-м курсе. Рекомендуемая форма промежуточной аттестации – зачет (1-й курс), экзамен (2-й курс).

## **2. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА**

### **Тема 1. Основные понятия управления недвижимостью**

Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления. Концептуальные основы управления недвижимостью. Организационно-экономические основы управления недвижимостью.

### **Тема 2. Правовые аспекты управления недвижимостью**

Основные правовые аспекты управления недвижимостью. Сделки с недвижимостью. Правовые основы управления недвижимостью.

### **Тема 3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью**

Оценочная деятельность и ее роль в системе управления недвижимостью. Процесс оценки стоимости недвижимости. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. Методы оценки рыночной стоимости земли.

### **Тема 4. Ипотечное кредитование**

Понятие и возникновение ипотеки. Ипотека как способ обеспечения обязательств. Особенности ипотечного кредитования. Участники ипотечного кредитования жилья.

### **Тема 5. Государственное регулирование рынка недвижимости**

Сущность государственного регулирования рынком недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Основные принципы налогообложения недвижимого имущества. Особенности управления рынком недвижимости.

### **Тема 6. Управление доходностью объектов недвижимости**

Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности. Понятие доходности объектов недвижимости. Повышение доходности объекта недвижимости.

### **Тема 7. Управление развитием (девелопментом) недвижимости**

Понятие девелопмента недвижимости и его содержание. Девелопмент как инвестиционный проект. Основные этапы девелопмента. Управление проектами девелопмента: содержание и особенности. Управление организационно-экономическими аспектами реализации проектов девелопмента. Оценка проектов девелопмента.

### **Тема 8. Управление корпоративной недвижимостью**

Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации. Оперативное управление корпоративной недвижимостью.

**Тема 9. Виды рисков при финансировании недвижимости**

Понятие риска. Классификация рисков. Источники риска инвестиций в недвижимость. Основные направления по снижению потерь от рисков.

**Тема 10. Оценка эффективности инвестиционных проектов**

Критерий эффективности инвестиционных проектов. Методы анализа инвестиционных проектов. Критерий принятия решения о финансировании недвижимости.

### 3. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Форма получения высшего образования: дневная

№ те- мы	Название тем	Количество аудиторных часов			Самостоятельная работа	Форма контроля знаний	Иное
		Всего	В т. ч.				
			лекции	лабораторные занятия			
<b>1-й семестр</b>							
1	Основные понятия управления недвижимостью	12	4	8	10	Контрольные опросы	
2	Правовые аспекты управления недвижимостью	14	4	10	10	Контрольные опросы	
3	Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	14	4	10	10	Контрольные опросы	
4	Ипотечное кредитование	4	4	–	15	Контрольные опросы	
5	Государственное регулирование рынка недвижимости	4	4	–	15	Контрольные опросы	
<b>ИТОГО</b>		<b>48</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>60</b>	<b>Зачет</b>	
<b>2-й семестр</b>							
6	Управление доходностью объектов недвижимости	12	4	8	6	Контрольные опросы	
7	Управление развитием (девелопментом) недвижимости	14	4	10	6	Контрольные опросы	
8	Управление корпоративной недвижимостью	14	4	10	6	Контрольные опросы	
9	Виды рисков при финансировании недвижимости	4	4	–	12	Контрольные опросы	
10	Оценка эффективности инвестиционных проектов	4	4	–	12	Контрольные опросы	
<b>ИТОГО</b>		<b>48</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>Экзамен</b>	
<b>ВСЕГО</b>		<b>96</b>	<b>40</b>	<b>56</b>	<b>102</b>		

### Форма получения высшего образования: заочная

№ те- мы	Название тем	Количество аудиторных часов			Самостоятельная работа	Форма контроля знаний	Иное
		Всего	В т. ч.				
			лекции	лабораторные занятия			
<b>1-й курс</b>							
1	Основные понятия управления недвижимостью	2	1	1	18	Контрольные опросы	
2	Правовые аспекты управления недвижимостью	4	1	3	18	Контрольные опросы	
3	Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	4	1	3	20	Контрольные опросы	
4	Ипотечное кредитование	1	1	–	20	Контрольные опросы	
5	Государственное регулирование рынка недвижимости	1	1	–	20	Контрольные опросы	
<b>ИТОГО</b>		<b>12</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>96</b>	<b>Зачет</b>	
<b>2-й курс</b>							
6	Управление доходностью объектов недвижимости	3	1	2	16	Контрольные опросы	
7	Управление развитием (девелопментом) недвижимости	3	1	2	16	Контрольные опросы	
8	Управление корпоративной недвижимостью	2	1	1	16	Контрольные опросы	
9	Виды рисков при финансировании недвижимости	1	1	-	16	Контрольные опросы	
10	Оценка эффективности инвестиционных проектов	1	1	-	16	Контрольные опросы	
<b>ИТОГО</b>		<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>80</b>	<b>Экзамен</b>	
<b>ВСЕГО</b>		<b>22</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>176</b>		

## 4. ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### 4.1. Литература

#### Законодательные и нормативные акты

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г., № 218-3 (изменения и дополнения от 31 декабря 2021 г. № 141-3) // (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 04.01.2022, 2/2861).
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г., № 28-3 (изменения и дополнения от 4 мая 2018 г., № 185-3) // (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь 30.06.2019, 2/2623).
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 (изменения и дополнения от 26 октября 2012 г. № 432-3) // (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 03.11.2012, 2/1984).
4. Закон Республики Беларусь «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства» от 18 декабря 2019 г. № 271-3) // (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 27.12.2019, 2/2709).
5. Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г., № 133-3 (изменения и дополнения от 6 января 2021 г. № 90-3) // (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 14.01.2021, 2/2810).
6. Закон Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» от 4 января 2010 г. № 108-3 (изменения и дополнения от 31 декабря 2021 г. № 141-3) // (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 04.01.2022, 2/2861).
7. Указ Президента Республики Беларусь «О порядке распоряжения государственным имуществом» от 4 июля 2012 г. № 294 (изменения и дополнения от 10 мая 2019 г., № 169 -3) // (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь 14.05.2019, 1/18345).

#### Основная

8. Свитин, В. А. Управление земельными ресурсами : в 5 т. / В. А. Свитин; Национальная академия наук Беларуси, Институт системных исследований в АПК. – Минск :Беларуская навука, 2019. – Т. 1: Теоретические и методологические основы. – 360 с. : ил., табл., цв. карты.

9. Шевчук, Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д. А. Шевчук. – Ростов н/Д. : Феникс, 2007. – 157 с.

#### Дополнительная

10. Белолипецкий, С. А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика / С. А. Белолипецкий. – М.: Проспект, 2021. – 176 с.

11. Булавко, В. Г. Экономика недвижимости и управление ее эксплуатацией: курс лекций : в 2 ч. / В. Г. Булавко. – Минск : Государственный институт управления и социальных технологий Белорусского государственного университета, 2016–2017. – Ч. 1: Общая часть. Экономика недвижимости. – 2016. – 350, [1] с. : ил., табл.

12. Булавко, В. Г. Экономика недвижимости и управление ее эксплуатацией: курс лекций : в 2 ч. Ч. 2: Эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости / В. Г. Булавко. – Минск: ГИУСТ БГУ, 2017. – 180 с.

13. Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для бакалавриата и магистратуры : для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям / Р. Гровер, М. М. Соловьев. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва : Юрайт, 2017. – 371, [1] с. : ил. – (Бакалавр и магистр. Академический курс).

14. Жилая и нежилая недвижимость [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие для студентов учреждений высшего образования, обучающихся по специальности 1-25 01 16 Экономика и управление на рынке недвижимости / Л. С. Климченя [и др.] ; под ред. Л. С. Климчени. – Минск: БГЭУ, 2021. – 248 с. – Режим доступа: <http://edoc.bseu.by:8080/handle/edoc/90315>. – Дата доступа: 28.04.2023.

15. Касьяненко, Т. Г. Оценка недвижимости : учебник / Т. Г. Касьяненко. – Москва : Проспект, 2019. – 511 с.

16. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. – Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 444 с. – Текст : электронный // IPR SMART : [сайт]. – URL:<https://www.iprbookshop.ru/78734.html>.

17. Максимов, С. Н. Управление девелопментом недвижимости: учебник / С. Н. Максимов. – М.: Проспект, 2019. – 336 с.

18. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Юрайт, 2021. – 423 с.

19. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям / С. Н. Максимов ; Санкт-Петербургский гос. экон. ун-т. – Москва : Юрайт, 2016. – 401, [1] с. : ил. – (Бакалавр. Академический курс).

20. Милкова, О. И. Экономика недвижимости : учебное пособие / О. И. Милкова ; Поволжский государственный технологический университет. – Йошкар-Ола : Поволжский государственный технологический университет, 2021. – 94 с. : ил., табл.

21. Назайкин, А. Е. Недвижимость. Как ее рекламировать. Практическое пособие. Издание пятое. – М.: СОЛОН-Пресс, 2019. – 352 с.

22. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Моховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов. – 2 изд., стер. – Москва: КНОРУС, 2020, 752 с.

23. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е. А. Савельева. – Москва: Вузовский учебник: ИФРА-М, 2020. – 336 с.

24. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2022. – 447 с.

25. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. – Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020. – 335, [1] с. : ил. – (Вузовский учебник).

26. Сервейинг: организация, экспертиза, управление : практикум: в 3 ч. Ч. 1: Организационно-технологический модуль системы сервейинга / Под общ. ред. П. Г. Грабового. – 2-е изд. (эл.). – Москва : МИСИ-МГСУ, 2017. – 270 с

27. Сервейинг: организация, экспертиза, управление : практикум: в 3 ч. Ч. 2: Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга / Под общ. ред. П. Г. Грабового. – 2-е изд. (эл.). – Москва : МИСИ-МГСУ, 2017. – 265 с.

28. Сервейинг: организация, экспертиза, управление : практикум: в 3 ч. Ч. 3: Управленческий модуль в системе сервейинга / Под общ. ред. П. Г. Грабового. – 2-е изд. (эл.). – Москва : МИСИ-МГСУ, 2017. – 314 с.

29. Стерник, Г. М. Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник, Н. В. Тулинова. – М.: Проспект, 2017. – 304 с.

30. Управление недвижимостью : учебник и практикум для академического бакалавриата : учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям / С. Н. Максимов [и др.] ; под ред. С. Н. Максимова ; Санкт-Петербургский гос. экон. ун-т. – Москва : Юрайт, 2016. – 387, [1] с. : ил. – (Бакалавр. Академический курс).

31. Федотова, М. А. Девелопмент в недвижимости / М. А. Федотова. – М.: КноРус, 2019. – 284 с.

32. Шавров, С. А. Земельное администрирование и управление территориями в цифровой экономике / С. А. Шавров ; Обществ. об-ние «Земельная реформа». – Минск : Медисонт, 2019. – 293 с. : ил.

33. Экономика недвижимости : учебное пособие / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.] ; Омский государственный технический университет. – Омск : Омский государственный технический университет (ОмГТУ), 2020. – 256 с. : табл.

#### **4.2. Рекомендуемые формы и методы обучения**

Основными методами (технологиями) обучения, отвечающими целям изучения дисциплины, являются:

- элементы проблемного обучения (проблемное изложение, вариативное изложение, частично-поисковый метод), реализуемые на лекционных занятиях;
- элементы учебно-исследовательской деятельности, применение творческого подхода, реализуемые на лабораторных занятиях и при самостоятельной работе.

### **4.3. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы**

При изучении дисциплины используются следующие формы самостоятельной работы:

самостоятельная работа в виде решения индивидуальных задач в аудитории во время проведения лабораторных занятий под контролем преподавателя в соответствии с расписанием;

самостоятельная работа с консультациями преподавателя.

### **4.4. Перечень рекомендуемых средств диагностики компетенций**

В системе управления качеством образования в учреждениях высшего образования предусматривается подсистема мониторинга, измерений, контроля качества.

Для аттестации магистрантов на соответствие их персональным знаниям и умений по этапам или конечным требованиям стандарта создаются фонды оценочных средств и технологий, включающие типовые задания, контрольные работы, тесты и др.

Для контроля качества образования используются следующие средства диагностики:

- контрольные опросы;
- контрольные работы;
- тесты;
- рефераты;
- зачет;
- экзамен.

### **4.5. Примерная тематика лабораторных занятий**

1. Основные понятия управления недвижимостью.
2. Правовые аспекты управления недвижимостью.
3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью.
4. Управление доходностью объектов недвижимости.
5. Управление развитием (девелопментом) недвижимости.
6. Управление корпоративной недвижимостью.

## ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ УВО

Наименование учебной дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы учреждения высшего образования по учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
Особенности современного землеустройства	Кафедра землеустройства	<p>Согласовано 23.05.2022</p> <p><i>В.И. Шваг</i></p>	
Планирование землепользования АТЕ и ТЕ	Кафедра землеустройства	<p>Согласовано 23.05.2022</p> <p><i>В.И. Шваг</i></p>	
Правовое обеспечение землеустройства и кадастров	Кафедра кадастра и земельного права	<p>Согласовано 23.05.2022</p> <p><i>В.И. Шваг</i></p>	