

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"  
Институт экологии и природопользования



**УТВЕРЖДАЮ**

Проректор  
по образовательной деятельности КФУ  
Проф. Таюрский Д.А.

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Программа дисциплины**

Типология объектов недвижимости Б1.В.ОД.3

Направление подготовки: 21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Профиль подготовки: Землеустройство

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

**Автор(ы):**

Гайнутдинова Г.Ф.

**Рецензент(ы):**

Сироткин В.В.

**СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий(ая) кафедрой: Мальцев К. А.

Протокол заседания кафедры No \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Учебно-методическая комиссия Института экологии и природопользования:

Протокол заседания УМК No \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Регистрационный No

## Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) старший преподаватель, к.н. Гайнутдинова Г.Ф. Кафедра ландшафтной экологии отделение природопользования , gulshat-13@yandex.ru

### 1. Цели освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины Типология объектов недвижимости является приобретение теоретических знаний и практических навыков по классификации объектов недвижимости. В основу дисциплины положено учение о земле как средстве производства, территориальном базисе и объекте законодательства, земельное, воздушное, водное, лесное и гражданское законодательство, теоретические положения кадастра недвижимости.

### 2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел "Б1.В.ОД.3 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 21.03.02 Землеустройство и кадастры и относится к обязательным дисциплинам. Осваивается на 3 курсе, 5 семестр.

Дисциплина Типология объектов недвижимости представляет собой дисциплину базовой части цикла профессиональных дисциплин (Б3. Б2) ФГОС направления "Землеустройство и кадастры".

Дисциплина Типология объектов недвижимости базируется на курсах цикла естественнонаучных дисциплин: Экология, Геология, Инженерная геология, Основы природопользования. Их основы составляют входные знания дисциплины.

Данная программа разработана по рекомендации УМО "Землеустройство и кадастры" Государственного университета по землеустройству доцентом каф. землепользования и земельного кадастра М.А. Смирновой

### 3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ОК-1 (общекультурные компетенции)	владеет культурой мышления, способностью к обобщению, анализу, восприятию, систематизации информации, постановке цели и выбору путей её достижения
ОК-10 (общекультурные компетенции)	использует основные законы естественнонаучных дисциплин в профессиональной деятельности, применяет методы математического анализа и моделирования, теоретического и экспериментального исследования
ОК-11 (общекультурные компетенции)	способен понимать сущность и значение информации в развитии современного информационного общества, сознавать опасности и угрозы, возникающие в этом процессе, соблюдать основные требования информационной безопасности, в том числе защиты государственной тайны
ОК-2 (общекультурные компетенции)	умеет логически верно, аргументировано и ясно строить устную и письменную речь
ПК-15 (профессиональные компетенции)	способен использовать знание современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-16 (профессиональные компетенции)	способен использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства и инженерного оборудования территории
ПК-5 (профессиональные компетенции)	способен использовать знания о едином объекте недвижимости для разработки управленческих решений
ПК-8 (профессиональные компетенции)	способен использовать знание методики территориального зонирования и планирования развития городов и населенных мест, установления их границ, размещения проектируемых элементов их инженерного оборудования

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

задачи, назначение, содержание, принципы классификации различных объектов недвижимости

2. должен уметь:

классифицировать недвижимые объекты по различным признакам, разбираться в особенностях правового режима недвижимого имущества в российском законодательстве

3. должен владеть:

навыками применения классификаций по различным параметрам к объектам недвижимости с разным правовым режимом использования

4. должен демонстрировать способность и готовность:

Основной целью самостоятельной работы студентов является закрепление теоретического лекционного и учебного материала, развитие навыков проведения собственными силами относительно небольших по объему исследовательских работ. При подготовке к каждому занятию необходимо обратиться к курсу лекций по данному вопросу и учебным пособиям, чтобы уточнить терминологию, найти аналогии и существующие примеры решений проблемы.

Самостоятельная работа студентов по изучению курса предполагает как аудиторную, так и внеаудиторную работу, которая включает в себя:

1. Подготовка к семинарским занятиям
2. Выполнение практических работ
3. Повтор материала для написания контрольных работ
4. Подготовка к экзамену

Важное значение при изучении дисциплины имеет самостоятельное изучение рекомендованной учебной (а также научной и популярной) литературы. Самостоятельная работа с учебными пособиями, научной и популярной литературой, материалами периодики и Интернета является наиболее эффективным методом получения знаний по данному предмету, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у студентов свое отношение к конкретной проблеме.

Самостоятельная работа студентов с литературой не отделена от лекций и семинаров, однако вдумчивое чтение источников, составление тезисов способствует гораздо более глубокому пониманию изучаемой проблемы. Данная работа также предполагает обращение студентов к справочной литературе для уяснения конкретных терминов и понятий, введенных в курс, что способствует пониманию и закреплению пройденного лекционного материала, выполнению практических работ и подготовке к семинарским занятиям.

Одной из основных форм самостоятельной работы студента является подготовка к семинару с подготовленным устным сообщением и обсуждением других докладов. Семинар - активная форма работы студентов. Участие в работе группы на семинаре способствует более прочному усвоению материалов лекций, глубокому осмыслению причинно-следственных связей между отдельными явлениями в рамках изучаемой дисциплины, пониманию актуальности изучаемых проблем.

В основе подготовки к семинару лежит работа с конспектами лекций и рекомендованной кафедрой учебной литературой. Более глубокому раскрытию вопросов способствует знакомство с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем по каждой теме семинара. Самостоятельная работа позволяет студентам проявить свою индивидуальность в рамках выступления на семинаре, выразить широкий спектр мнений по изучаемой проблеме. Итогом подготовки студентов к семинарским занятиям должны быть их выступления, активное участие в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы.

#### 4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины: экзамен в 5 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

#### 4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

##### Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практи- ческие занятия	Лабора- торные работы	
1.	Тема 1. Теоретические основы типологии объектов недвижимости	5	1	2	0	0	Устный опрос
2.	Тема 2. Типология зданий	5	3	2	6	0	Реферат
3.	Тема 3. Типология сооружений	5	6	4	6	0	
4.	Тема 4. Типология земельных участков	5	9	4	6	0	Устный опрос
5.	Тема 5. Классификация промышленных зданий и сооружений	5	12	2	6	0	Устный опрос
6.	Тема 6. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений	5	15	2	6	0	Устный опрос

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практи- ческие занятия	Лабора- торные работы	
7.	Тема 7. Классификация коммерческих объектов недвижимости.	5	17	2	6	0	Тестирование
.	Тема . Итоговая форма контроля	5		0	0	0	Экзамен
	Итого			18	36	0	

## 4.2 Содержание дисциплины

### Тема 1. Теоретические основы типологии объектов недвижимости

#### *лекционное занятие (2 часа(ов)):*

Определение понятия типологии. История и законодательство недвижимого имущества. Факторы объектов недвижимости. Признаки и методы классификации множества объектов недвижимости. Простая и сложная вещь. Объекты капитального строительства. Формирование объектов недвижимости и их публично-правовой режим использования.

### Тема 2. Типология зданий

#### *лекционное занятие (2 часа(ов)):*

Понятие здания. Части и элементы здания. Помещения и коммуникации здания. Классификация зданий на жилые и нежилые, основные и служебные. Типология жилых зданий. Товарищества собственников жилья. Жилищные фонды. Общественные и производственные здания.

#### *практическое занятие (6 часа(ов)):*

Сделки с объектами недвижимости

### Тема 3. Типология сооружений

#### *лекционное занятие (4 часа(ов)):*

Понятие сооружений. Виды сооружений по различным признакам их классификации : назначению, отраслевой принадлежности, виду строительного материала и др. Понятие помещения. Жилые и нежилые помещения. Помещения гражданских зданий. Помещения сооружений. Понятие объекта незавершенного строительства. Нормативная основа объектов незавершенного строительства. Особенности кадастрового учета и регистрации прав на объекты незавершенного строительства.

#### *практическое занятие (6 часа(ов)):*

Плата за землю и налогообложение недвижимости

### Тема 4. Типология земельных участков

#### *лекционное занятие (4 часа(ов)):*

Совершенствование понятия земельного участка в законодательстве. Классификация земельных участков по целевому назначению и видам разрешенного использования земель. Правовой режим земельных участков. Ограничения вещных прав на землю. Классификация частей земельных участков. Особенности классификации лесных участков и лесов по соответствующим факторам и признакам. Типология многолетних насаждений.

#### *практическое занятие (6 часа(ов)):*

Классификация малоэтажных жилых комплексов

### Тема 5. Классификация промышленных зданий и сооружений

#### *лекционное занятие (2 часа(ов)):*

Классификация промышленных объектов недвижимости и особенности их использования.

#### *практическое занятие (6 часа(ов)):*

Сущность рынка недвижимости

### **Тема 6. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Классификация и описание типов сельскохозяйственных зданий и сооружений.  
Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.

**практическое занятие (6 часа(ов)):**

Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений.

### **Тема 7. Классификация коммерческих объектов недвижимости.**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Классификация коммерческих объектов недвижимости и особенности их использования

**практическое занятие (6 часа(ов)):**

Предприятие как имущественный комплекс

## **4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)**

<b>N</b>	<b>Раздел дисциплины</b>	<b>Се-местр</b>	<b>Неде-ля семестра</b>	<b>Виды самостоятельной работы студентов</b>	<b>Трудо-емкость (в часах)</b>	<b>Формы контроля самостоятельной работы</b>
1.	Тема 1. Теоретические основы типологии объектов недвижимости	5	1	подготовка к устному опросу	4	Устный опрос
2.	Тема 2. Типология зданий	5	3	подготовка к реферату	4	Реферат
4.	Тема 4. Типология земельных участков	5	9	подготовка к устному опросу	4	Устный опрос
5.	Тема 5. Классификация промышленных зданий и сооружений	5	12	подготовка к устному опросу	2	Устный опрос
6.	Тема 6. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений		15	подготовка к устному опросу	2	Устный опрос



N	Раздел дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
7.	Тема 7. Классификация коммерческих объектов недвижимости.	5	17	подготовка к тестированию	2	Тестирование
	Итого				18	

## 5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Освоение курса Типология объектов недвижимости предполагает использование как традиционных, так и инновационных образовательных технологий, а также настоятельно требует рационального их сочетания.

Традиционные образовательные технологии подразумевают использование в учебном процессе таких методов работ, как лекция, практические занятия.

Новых информационных технологий в формирование компетентного подхода, комплексности знаний и умений, может быть реализована в курсе посредством использования мультимедийных программ, включающих фото-, аудио- и видеоматериалы. Использование новых технологий способствует формированию и развитию профессиональных навыков обучающихся.

## 6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

### Тема 1. Теоретические основы типологии объектов недвижимости

Устный опрос , примерные вопросы:

1. Понятие недвижимости. 2. Понятие объектов недвижимости. 3. Нормативно-правовая база кадастра недвижимости. 4. Назначение кадастра недвижимости. 5. Типология объектов недвижимости. 6. Виды объектов недвижимости. 7. Жилые объекты недвижимости. 8. Нежилые объекты недвижимости. 9. Торговые и складские объекты недвижимости.

### Тема 2. Типология зданий

Реферат , примеры вопросы:

1. Группы зданий. 2. Основные признаки группировки зданий. 3. Классификация жилых зданий. 4. Группировка общественных зданий и сооружений. 5. Классификация и функциональное назначение сооружений. 6. Методические приемы получения показателей. 7. Эксплуатационные качества зданий и сооружений. 8. Показатели безопасности недвижимого имущества. 9. Физические и экономические характеристики недвижимого имущества. 10. Макроэкономические факторы недвижимого имущества.

### Тема 3. Типология сооружений

### Тема 4. Типология земельных участков

Устный опрос , примерные вопросы:

1. Понятия земельного участка. 2. Описание земельного участка. 3. Делимый и неделимый земельный участок. 4. Паспорт земельного участка. 5. Оборот земельных участков. 6. Изъятие земельного участка

### Тема 5. Классификация промышленных зданий и сооружений

Устный опрос , примерные вопросы:



1. Понятие промышленных зданий и сооружений. 2. Классификация промышленных зданий и сооружений. 3. Производственные здания и сооружения. 4. Энергетические здания и сооружения. 5. Здания транспортно-складского хозяйства. 6. Вспомогательные здания и помещения. 7. Долговечность и огнестойкость промышленных зданий

### **Тема 6. Классификация сельскохозяйственных зданий и сооружений**

Устный опрос , примерные вопросы:

1. Виды сельскохозяйственных зданий и сооружений. 2. Животноводческие здания и сооружения. 3. Птицеводческие здания и сооружения. 4. Ветеринарные здания и сооружения. 5. Силосные и сенажные сооружения. 6. Складские здания и сооружения. 7. Культивационные здания и сооружения. 8. Здания для обработки и переработки сельскохозяйственных продуктов. 9. Здания для ремонта и хранения сельскохозяйственных машин. 10. Комплексы зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения. 11. Долговечность зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения

### **Тема 7. Классификация коммерческих объектов недвижимости.**

Тестирование , примерные вопросы:

1. Классификация коммерческих объектов недвижимости. 2. Объекты торговли. 3. Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости. 4. Офисная недвижимость. 5. Гаражи, стоянки, автопаркинги. 6. Супермаркет и гипермаркет. 7. Ритейл-парки. 8. Системы классификации гостиниц. 9. Классификация офисных помещений. 10. Автостоянка

### **Итоговая форма контроля**

экзамен (в 5 семестре)

Примерные вопросы к итоговой форме контроля

Примеры вопросов к тестированию:

1. Понятие типологии объектов недвижимости.
2. Понятие недвижимости.
3. Понятие предприятия как имущественного комплекса.
4. Понятие товарищества собственников жилья.
5. Понятие объекта капитального строительства.
6. Родовые факторы объекта недвижимости.
7. Частные факторы объекта недвижимости.
8. Иерархический метод классификации объектов недвижимости.
9. Фасетный метод классификации объектов недвижимости.
10. Основные признаки классификации объектов недвижимости.
11. Частные признаки классификации объектов недвижимости.

Примеры вопросов для творческих работ

1. Предмет и метод дисциплины "Типология объектов недвижимости"
2. Недвижимое имущество в дореволюционном, советском и современном законодательстве. Исторический опыт правового регулирования недвижимости.
3. Понятия "недвижимое имущество", "классификация", "типология" недвижимости. Определяющие факторы недвижимости. Фактор неразрывности связи с землей.
4. Недвижимое и движимое имущество в современном гражданском законодательстве
5. Понятие жилых зданий и их классификация

### **7.1. Основная литература:**

1. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. ? 2-е изд., перераб. и доп. ? М. : ИНФРА-М, 2019. ? 352 с. ? (Высшее образование: Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2. Планирование использования земельных ресурсов с основами кадастра : учебное пособие / А.А. Царенко, И.В. Шмидт. ? М. : Альфа-М : ИНФРА-М, 2018. ? 400 с.? (Бакалавриат). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/972679>

3. Экономика недвижимости: конспект лекций. - Казань, 2014. - 51 с. - Режим доступа: [http://libweb.kpfu.ru/ebooks/73-IUTR/73\\_187\\_A5kl-000725.pdf](http://libweb.kpfu.ru/ebooks/73-IUTR/73_187_A5kl-000725.pdf)

## 7.2. Дополнительная литература:

1. Минсафин Г. З. Картографо-геодезическое обеспечение кадастра недвижимости: краткое изложение курса: [учебное пособие для студентов физического факультета, обучающихся по направлению 'Геодезия']. Ч. 1 Ведение государственного кадастра недвижимости. - Казань: КГУ, 2008. - 71 с. Режим доступа: [http://libweb.kpfu.ru/ebooks/06-IPh/06\\_46\\_2008\\_000221.pdf](http://libweb.kpfu.ru/ebooks/06-IPh/06_46_2008_000221.pdf)

2. Минсафин Г. З. Картографо-геодезическое обеспечение кадастра недвижимости: краткое изложение курса: [учебное пособие для студентов физического факультета, обучающихся по направлению 'Геодезия']. - Ч. 2 Кадастровая деятельность - - Казань: КГУ, 2008. - 62 с. - Режим доступа: [http://libweb.kpfu.ru/ebooks/06-IPh/06\\_46\\_2008\\_000222.pdf](http://libweb.kpfu.ru/ebooks/06-IPh/06_46_2008_000222.pdf)

3. Техническая инвентаризация объектов недвижимости : учеб. пособие / В.А. Тарбаев, И.В. Шмидт, А.А. Царенко. ? М. : ИНФРА-М, 2019. ? 170 с. ? (Высшее образование: Бакалавриат). Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1021819>

## 7.3. Интернет-ресурсы:

Журнал ?Недвижимость: экономика и управление? -

[http://www.mgsu.ru/index.php?option=com\\_content&task=view&id=4518&Itemid=749](http://www.mgsu.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=4518&Itemid=749)

Научная библиотека им. А.И. Лобачевского - [http://www.isl.ksu.ru/main\\_page?p\\_sub=5056](http://www.isl.ksu.ru/main_page?p_sub=5056)

Научная электронная библиотека - [http://elibrary.ru/title\\_about.asp?id=8920](http://elibrary.ru/title_about.asp?id=8920)

Официальный сайт Росреестра - [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

Ресурсы ИБЦ - <http://connect.mubint.ru>

## 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Типология объектов недвижимости" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

Требования к аудитории, где проходят лекционные и практические занятия по дисциплине: затемнение аудитории, наличие мультимедиапроектора, экрана, микрофона, требования к компьютерному оборудованию и программному обеспечению. Для семинарских занятий необходимо наличие компьютерного класса и средств обеспечения работы интернет-конференций.

Для материально-технического обеспечения дисциплины "Теоретические основы кадастра недвижимости" используются материалы и компьютерное оборудование кафедры ландшафтной экологии с доступом в сеть Интернет, а также лекционные и практические занятия проводятся с применением мультимедийных и компьютерных технологий.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 21.03.02 "Землеустройство и кадастры" и профилю подготовки Землеустройство

Автор(ы):

Гайнутдинова Г.Ф. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Сироткин В.В. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.