

Программа по дисциплине «Технология и организация строительного производства»

Тема 1. Основные сведения о зданиях и сооружениях

Здания и сооружения и требования к ним. Основные элементы и конструктивные схемы гражданских зданий. Унификация, типизация и стандартизация сборных конструкций и деталей. Единая модульная система в строительстве. Понятие об объемно-планировочном решении здания. Конструктивные типы и конструктивные схемы зданий.

Тема 2. Система нормативной документации в строительстве

Рабочая документация: состав, основные требования к рабочей документации, правила разработки. Комплекты рабочих чертежей. Системы ЕСКД и СПДС. Группы стандартов СПДС. Общие правила оформления и выполнения архитектурно-строительных чертежей в соответствии с СПДС. Содержание и виды строительных чертежей. Виды, разрезы, сечения, планы. Общие правила выполнения архитектурно-строительных чертежей.

Тема 3. Конструктивные элементы гражданских и промышленных зданий.

Основания и фундаменты. Ограждающие конструкции. Перекрытия и полы. Крыши и кровли. Конструкции промышленных зданий. Строительные материалы и изделия, применяемые при возведении ограждающих и несущих конструкций.

Тема 4. Требования к проектированию и строительству зданий и сооружений.

Требования к проектированию и строительству зданий и сооружений. Требования к проектированию и строительству зданий и сооружений. Основы градостроительного проектирования. Вопросы климатологии в проектировании и строительстве. Строительство в районах с особыми природными условиями.

Тема 5. Технология и оборудование возведения железобетонных конструкций.

Состав бетонных работ. Заготовка и монтаж арматуры. Укладка и уплотнение бетонной смеси. Специальные способы бетонирования. Распалубливание и контроль качества бетонных работ.

Тема 6. Технология каменной кладки.

Виды кладки, правила и способы кладки. Состав операций при каменной кладке, инструмент и приспособления. Организация производства каменной кладки. Особенности каменной кладки в сейсмических районах и в зимних условиях.

Тема 7. Организационно-техническая подготовка строительства.

Этапы организационно-технической подготовки строительства. Подготовительный и основной период строительства. Содержание работ и их увязка. Особенности подготовки строительства при реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений. Система планирования строительного производства

Тема 8. Строительные генеральные планы.

Назначение и виды стройгенпланов. Основные правила и принципы проектирования стройгенпланов площадки, объекта. Организация складского хозяйства. Временные здания и сооружения. Здания и сооружения производственного назначения, административного, санитарно-бытового. Проектирование временных сооружений. Проектирование временных объектов коммуникаций инженерного обеспечения строительства: водоснабжения, энерго-снабжения, теплоснабжения, канализации

Тема 9. Календарное планирование в строительстве.

Календарный план СМР — состав, назначение, основные виды. Порядок разработки. График производства работ. Формы календарного планирования — линейная, циклограмма, сетевая. Корректировка календарного плана. Основные технико-экономические показатели календарного плана и оценка их эффективности. Особенности календарного планирования на объектах: промышленного, гражданского назначения, реконструкции, комплекс зданий и сооружений

Тема 10. Сетевое планирование в строительстве.

Сетевое планирование в строительстве — основные положения, назначение, виды, место в системе планирования строительного производства. Элементы и правила построения сетевых графиков. Методы расчетов. Корректировка сетевых графиков

Тема 11. Основные понятия строительного материаловедения.

Классификация строительных материалов. Эксплуатационные требования к материалам. Состав и строение материалов. Структурные характеристики материалов. Физические, механические и химические свойства. Стандартизация материалов.

Тема 12. Природные материалы.

Древесина и материалы из нее. Природные каменные материалы.

Тема 13. Материалы и изделия, получаемые сжатием и плавлением.

Керамические материалы. Металлы и металлические изделия. Стекло, ситаллы и каменное литье.

Тема 14. Вяжущие материалы.

Неорганические вяжущие вещества. Органические вяжущие вещества.

Тема 15. Материалы на основе вяжущих веществ.

Заполнители для бетонов и растворов. Строительные растворы. Специальные растворы. Бетоны. Железобетон и железобетонные изделия. Искусственные каменные материалы на основе вяжущих веществ.

Тема 16. Материалы специального назначения.

Кровельные, гидроизоляционные и герметизирующие материалы. Теплоизоляционные и акустические материалы. Лакокрасочные материалы.

Литература

1. Данилкин М. С., Мартыненко И. А., Страданченко С. Г. Основы строительного производства. учеб. пособие для вузов. допущено УМО вузов РФ. 2-е изд., перераб. и доп./ М. С. Данилкин, И. А. Мартыненко, С. Г. Страданченко.- Ростов н/Д: Феникс, 2010.-379 с.
2. Ковалевская Н. Ю. Наталья Юрьевна Конструкции гражданских и промышленных зданий. учеб. пособие/ Н. Ю. Ковалевская.- Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2010.-110 с.
3. [Кириллова И.К. Материаловедение \[Электронный ресурс\] : учебное пособие для СПО / И.К. Кириллова, А.Я. Мельникова, В.В. Райский. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Профобразование, 2018. — 127 с. — 978-5-4488-0145-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/73753.html>](#)
4. Лахтин Ю. М., Леонтьева В. П. Материаловедение. учебник. 3-е изд.- М.: Машиностроение, 1990.-528 с.
5. Пейсахов А. М., Кучер А. М. Материаловедение и технология конструкционных материалов. учеб. для немашиностр. спец.. допущено УМО по образованию в обл. производственного менеджмента. 3-е изд./ Пейсахов А. М., Кучер А. М.- СПб.: Изд-во Михайлова В. А., 2005.-410 с.
6. Плошкин В. В. Материаловедение. учебное пособие для вузов. допущено Мин-вом образования и науки РФ. 2-е изд., перераб. и доп./ В. В. Плошкин.- М.: Юрайт, 2013.-463 с.
7. [Разработка и построение графиков строительных работ \[Электронный ресурс\] : методические указания к выполнению лабораторных работ по дисциплине «Технология и организация строительства объектов городской инфраструктуры и ЖКК» для студентов бакалавриата всех форм обучения направления подготовки 08.03.01 Строительство, профиль «Техническая эксплуатация объектов жилищно-коммунального хозяйства и городской инфраструктуры» / . — Электрон. текстовые данные. — М. : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 24 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/60806.html>](#)
8. [Рыжевская М.П. Организация строительного производства \[Электронный ресурс\] : учебник / М.П. Рыжевская. — Электрон. текстовые данные. — Минск: Республиканский институт профессионального образования \(РИПО\), 2016. — 308 с. — 978-985-503-611-2. — Ре-](#)

жим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/67685.html> Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства. Основные положения надежности строительных сооружений [Электронный ресурс] : сборник нормативных актов и документов / . — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2015. — 700 с. — 978-5-905916-21-2. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30229.html>

9. Современные материалы и системы в строительстве [Электронный ресурс] : методические указания к выполнению расчетно-графической работы для студентов всех форм обучения направлений подготовки 08.03.01 Строительство и 08.05.01 Строительство уникальных зданий и сооружений / . — Электрон. текстовые данные. — М. : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 40 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/40200.html>

10. Солнцев Ю.П. Материаловедение [Электронный ресурс] : учебник для вузов / Ю.П. Солнцев, Е.И. Пряхин. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : ХИМИЗДАТ, 2017. — 783 с. — 978-5-93808-294-6. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/67345.html>

11. Сиротин Ю. Г. Основы строительного производства/ Ю.Г. Сиротин.- Екатеринбург: УралГАХА, 2013.-169 с.

12. Технология и организация строительства [Электронный ресурс] : практикум / Л.И. Соколов [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Инфра-Инженерия, 2017. — 196 с. — 978-5-9729-0140-1. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/69016.html>

13. Чигрин А. Н. Технология малоэтажного домостроения. учеб.-метод. пособие/ А. Н. Чигрин.- Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2007.-198 с.

Программа по дисциплине «Основы градостроительства и планировка населенных мест»

Тема 1. Основы градостроительной деятельности.

Основы теории и методологии градостроительства – основные категории. История развития градостроительства. Современные проблемы и тенденции развития градостроительной теории и методологии. Объекты градостроительного проектирования. Концепция развития города, территории, населенного места и ее генеральная схема. Виды генеральных схем и планов расселения. Их состав, основные показатели, предназначения.

Тема 2. Система расселения; типы расселения, типы населенных мест.

Расселение. Его виды и формы. Системы расселения. Агломерация. Мегалополис. Основные определения. Признаки, классификации. Исторический опыт и современные проблемы и перспективы расселения. Генеральный план – виды, состав, графические приемы, предназначение. Порядок разработки, согласования и утверждения. Системы генеральных планов. Климатические факторы. Ландшафтно-географические и геологические условия. Санитарно-экологические факторы. Комплексная планировочная оценка территории. Обеспечение устойчивого развития территорий. Учет местных условий, факторов среды. Обеспечение учета современных градостроительных требований. Руководство документами территориального планирования. Участие общественности. Ответственность.

Тема 3. Зонирование; архитектурно-планировочная структура населенного места и ее элементы.

Функциональная организация территории города. Основные зоны города и их элементы. Планировочная структура города – виды схем, основные элементы. Градостроительное зонирование. Общая схема планировки города. Транспортная схема. Планировочная структура и ее элементы. Градостроительные требования к параметрам планировочной структуры города. Архитектура – как градостроительное искусство и инженерно-строительные технологии. Материальные объекты архитектуры города. Архитектурно-планировочная композиция города, населенного места и т.д. Архитектурный ансамбль. Средства архитектуры. Методы и технологии архитектурно-строительного проектирования в градостроительстве.

Тема 4. Общественный центр населенного пункта; структура, функции, архитектурно-пространственная композиция

Центр города. Его роль, функции, элементы, структура. Планировочные композиции. Ядро центра. Типы центра города. Композиционные приемы выделения центра в плане и пространстве города. Центр общественной застройки. Система общественных центров города. Транспортно-планировочная композиция города, населенного места и т.д. Транспортная инфраструктура города и ее роль, функции. Основные категории улиц и дорог.

Тема 5. Организация жилой застройки; жилые дома; размещение жилых домов; здания и сооружения общественного и культурно-бытового назначения и их размещение в населенном пункте

Жилая и общественная застройка. Микрорайон. Элементы микрорайона. Планировки микрорайонов. Классификация жилых домов. Типы жилых строений. Общие требования к жилой застройке и к современному жилищу. Жилой район. Жилая зона.

Тема 6. Основы формирования производственной зоны города

Производственная зона города, ее предназначение, структура, функции. Виды производственных зон. Основные элементы производственных зон. Промышленные предприятия в производственной зоне города, основные градостроительные требования к их размещению. Планировочная структура, ее элементы и их функции.

Тема 7. Экологическая защита среды

Градостроительные требования по защите экологической среды. Санитарно-защитные зоны города, их предназначения, структуры, функции. Порядок установления санитарно-защитных зон.

Тема 8. Планировка и застройка промышленных районов города; застройка и архитектурная композиция промышленного района

Промышленный район. Промышленный узел. Производственные зоны – виды, состав. Санитарная классификация производств. Организация промышленных районов. Архитектурно-планировочная композиция промышленных районов. Состав, структурные схемы, функциональные требования. Экологическая и санитарно-гигиеническая защита. Концентрация производств. Группировка предприятий. Пространственная организация предприятий и производственных зон города. Общественные и общественно-производственные центры в производственных зонах. Расчет потребной территории и объемов производственного строительства. Размещение производственных комплексов.

Тема 9. Состав производственной зоны сельского населенного пункта

Состав производственно-хозяйственных зон сельских населенных пунктов. Открытое и закрытое сельскохозяйственное производство. Специализация сельскохозяйственного производства и особенности планировки.

Тема 10. Реконструкция населенного пункта, задачи и методы, историческая преемственность

Реконструкция как закономерный процесс и инструмент пространственно-территориального развития города. Особенности реконструкции исторически ценной застройки. Реконструкция жилых и промышленных районов. Основные технико-экономические показатели (ТЭП) проекта планировки, генплана. Основные ТЭП для проектов планировки различных зон города, сельского поселения. Основные ТЭП для проекта развития территории, реконструкции. Оценка эффективности проекта планировки.

Литература

1. Батоева Э. В. Основы градостроительства и планировки населенных мест. учеб. пособие. Электронный ресурс/ сост. Э. В. Батоева.- Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2015.-75 с.
4. Авдеева Е. В., Вагнер Е. А. Основы градостроительства. Генеральный план малого города. Учебное пособие по курсовому проектированию для студентов урвневой подготовки, «Направление подготовки 190100.62 Наземные транспортно-технологические ком-

плексы.» Профиля подготовки Машины и оборудование для садово-паркового и ландшафтного строительства очной формы обучения/ Е.В. Авдеева.- Красноярск: СибГТУ, 2013.-96 с.

5. [Калиев А.Ж. Инженерное обустройство территории \[Электронный ресурс\] : учебное пособие к выполнению лабораторных работ и курсовых проектов по мелиорации и противоэрозионной территории / А.Ж. Калиев. — Электрон. текстовые данные. — Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2005. — 110 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/21594.html>Экспертиза градостроительной и землеустроительной документации \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / М.А. Жукова \[и др.\]. — Электрон. текстовые данные. — Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2017. — 196 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72790.html>](http://www.iprbookshop.ru/21594.html)

6. [Сафин Р.Р. Инженерное обустройство территории малоэтажного деревянного домостроения. Часть 1. Основы озеленения, цветоводства и древоводства \[Электронный ресурс\] / Р.Р. Сафин, Е.А. Белякова, Л.И. Аминов. — Электрон. текстовые данные. — Казань: Казанский национальный исследовательский технологический университет, 2011. — 127 с. — 978-5-7882-1128-2. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62169.html>Шевченко Э.А. Об исторических поселениях, недвижимых объектах наследия и градостроительных проблемах охраны наследия \[Электронный ресурс\] / Э.А. Шевченко. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Зодчий, 2018. — 368 с. — 978-5-904560-30-0. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/74859.html>](http://www.iprbookshop.ru/62169.html)

7. Пучков М. В. Архитектурно-градостроительные принципы формирования учебных и научно-исследовательских заведений нового поколения. Методические рекомендации для архитекторов и градостроителей/ М.В. Пучков.- Екатеринбург: Архитектон, 2012.-35 с.

8. Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура.- Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2015.-121 с.

9. Городецкая Н. Н., Першинова Л. Н. Защита от шума в градостроительстве. 2-е изд./ Н.Н. Городецкая.- Екатеринбург: Архитектон, 2014.-79 с.

10. Блинов В. А., Першинова Л. Н. Климатические факторы в архитектурно-градостроительном проектировании/ В.А. Блинов.- Екатеринбург: Архитектон, 2014.-64 с.

11. Чередников А. В. Антон Владимирович, Никишин В. В. Правовое обеспечение экологических интересов в градостроительном зонировании. монография/ А. В. Чередников.- М.: Юрлитинформ, 2013.-215 с.

12. [Градостроительный кодекс Российской Федерации \[Электронный ресурс\] / . — Электрон. текстовые данные. — : Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2016. — 201 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1245.html>](http://www.iprbookshop.ru/1245.html)

Программа по дисциплине «Правовое обеспечение градостроительной деятельности»

1. Систематизация земельного законодательства и законодательства о землеустройстве. Основные положения правовых основ земельно-имущественных отношений и землеустройства. Понятие земельно-имущественных отношений. Земельное законодательство. Применение гражданского, лесного, градостроительного, водного законодательства законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальных федеральных законов к земельным отношениям, не урегулированным земельным законодательством. Объекты и субъекты права.

2. Права собственников и землевладельцев по распоряжению земельными участками. Сервитут. Аренда земельных участков.

3. Категории земель. Перевод земель из одной категории в другую. Регистрация

прав на землю. Образование земельных участков.

4. Деятельность кадастрового инженера по оформлению земельных участков.
5. Виды объектов недвижимости.
6. Градостроительная документация.

Литература

1. Основная литература

1. Горемыкин в. А. Экономика недвижимости / В. А. Горемыкин. - М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011. - 883 с.
2. Градостроительное право: учебник / Болтанова Е.С., Романова О.А., Бандорин Л.Е., - М.: Проспект, 2021, 257 с.
3. Земельное право : учебник / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Ю. Г. Жариков, Е. Л. Минина. - М.: Проспект, 2010. - 395 с.
4. Кадер, А. С. Правовые аспекты градостроительной деятельности : учебное пособие для бакалавров / А. С. Кадер. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна, 2017. — 96 с. — ISBN 978-5-7937-1660-4. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/102461.html> — Режим доступа: для авторизир. пользователей. - DOI: <https://doi.org/10.23682/102461>

2. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации : Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (в ред. ФКЗ РФ от 30 декабря 2008 г.) // Рос. газ. - 1993. - 25 дек. - № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 07 февраля 2011 г. № 4-ФЗ) // СЗ РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 442-ФЗ) // СЗ РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ ((с изменениями на 14 июля 2022 года)) // СЗ РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 16.
5. Водный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 03 июня 2006 г. № 74ФЗ (в ред. ФЗ от 28 декабря 2010 г. № 420-ФЗ) // СЗ РФ. - 2006. - № 23. - Ст. 2381.
6. Лесной кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 04 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 442-ФЗ) // СЗ РФ. - 2006. - № 50. - Ст. 5278.
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ) // СЗ РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.
8. О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (в ред. ФЗ от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ) // СЗ РФ. - 2007. - № 31. - Ст. 4017.
9. О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ // СЗ РФ. - 2001. - № 26. - Ст. 2582.
10. Об охране окружающей среды : Федеральный закон от 10 января 2002 г. №

Программа по дисциплине Менеджмент

Тема 1. Менеджмент как сфера деятельности. Менеджер и его функции. Функции управления

Предпосылки возникновения научного менеджмента. Социальная ответственность бизнеса. Ситуационный подход. Современный менеджмент и его подходы.

Роль категории функции управления среди других категорий, динамизм функциональной основы управления. Состав функций.

Сущность функций организации, координации, контроля и регулирования. Виды управленческого контроля.

Тема 2. Предприятие (фирма) как основной объект хозяйственного управления.

Свойства и основные черты хозяйственной системы, предприятия. Теория организации и теория систем применительно к социально-экономической системе предприятия. Внешняя среда организации. Понятие бизнес-единиц центра затрат прибыли, инвестиций.

Виды предприятия и их классификация:

Тема 3. Организационное развитие и его формы.

Организационная структура - понятие и основные виды. Вертикальные и горизонтальная структура. Принципы построения организационных структур. Бюрократические структуры. Адаптивные организационные структуры. Организационная структура производства.

Организационная структура управления, управленческие полномочия и их виды. Этапы построения и характеристики организационной структуры управления.

Тема 4. Стратегическое планирование и управление. Принятие решений.

Оценка внешней и внутренней среды предприятия, формулировка миссии фирмы. Выбор стратегической альтернативы. Формирование и ранжирование целей. Выработка стратегии. Виды стратегии. Современные методы прогнозирования и стратегического планирования.

Управленческие решения и их разновидности.

Стадии принятия управленческих решений. Модели и методы принятия решений.

Тема 5. Социально-психологические аспекты управления.

Групповой подход к организации работ и социальная система управления. Формальные и неформальные группы в коллективе, эффективность работы группы, групповая динамика.

Теория лидерства, руководитель и особенности его труда. Стиль управления. Управление конфликтами. Структурные (организационные) методы разрешения конфликтов.

Тема 6. Основы маркетинга

Понятие маркетинга. Концепции маркетинга. Факторы макросреды маркетинга. Сегментация рынка. Целевой рынок компании. Методы стимулирования маркетинга. Модели покупательского поведения потребителя и организации. Формирование имиджа товара и предприятия. Этапы жизненного цикла организации и маркетинговые

методы на каждом этапе. Операционный маркетинг. Спрос в теории маркетинга. Обеспечивающие системы маркетинга. Метод селективного (избирательного) распределения в маркетинге. Стратегическая концепция маркетинга.

Литература

1. Веснин В.Р. Менеджмент / В.Р. Веснин. - М.: Проликт, 2007.
2. Веснин В.Р. Менеджмент персонала / В.Р. Веснин. - М.: Триада, 2001.
3. Виханский О.С. Менеджмент / О.С. Виханский. - М.: ЮНИТИ, 2008.
4. Герчикова И.Н. Менеджмент / И.Н. Герчикова. - Иркутск, 2006.
5. Денисов В.А. Менеджмент (современный российский менеджмент) / В.А. Денисов, М.Л. Разу, Ф.М. Русинов. - М.: ИД ФБК Пресс, 2004.
6. Мескон М.Х. Основы менеджмента / М.Х. Мескон. - М.: «Дело», 2007.
7. Столярова, И. Ю. Менеджмент : учебное пособие / И. Ю. Столярова. — Сочи : Сочинский государственный университет, 2020. — 82 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/106573.html>. — Режим доступа: для авторизир. пользователей
8. Сухов, В. Д. Маркетинг : учебник / В. Д. Сухов, А. А. Киселев, А. И. Сазонов. — Москва : Ай Пи Ар Медиа, 2022. — 353 с. — ISBN 978-5-4497-1589-0. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/119289.html> — Режим доступа: для авторизир. пользователей
9. Власов, В. Б. Основы маркетинга : учебное пособие / В. Б. Власов, С. Ю. Нерозина. — Воронеж : Воронежский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2021. — 68 с. — ISBN 978-5-7731-0918-1. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/111482.html> — Режим доступа: для авторизир. пользователей
10. Филип Котлер: Основы маркетинга. Перевод на русский язык: В. Б. Бобров. — М., 1990. // Электронная публикация: Центр гуманитарных технологий. — 20.02.2012. URL: <https://gtmarket.ru/library/basis/5091>

Программа по дисциплине Экономика и управление недвижимостью

Тема 1. Понятие недвижимости, ее особенности как объекта управления. Понятие управления недвижимостью

Цели управления недвижимостью, понятие цели, функции цели, требования к ней. Управление недвижимостью, управление отдельным объектом и объектом в составе имущественного комплекса. Государственное регулирование рынка недвижимости. Организационные формы взаимодействия участников строительства. Функции управления и роли управляющих в процессе управления недвижимостью. Основные способы управления недвижимостью: управление собственными силами, доверительное управление, аренда, продажа, залог.

Тема 2. Формы государственного регулирования рынка недвижимости

Функции государства при регулировании рынка недвижимости. Элементы системы государственного регулирования. Прямая (административная) и косвенная (экономическая) формы регулирования. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней. Цели и сущность государственной регистрации.

Тема 3. Финансирование недвижимости: основные источники и механизмы

Ипотека: юридическое и экономическое содержание. Рынок ипотечного капитала. Первичный и вторичный рынок. Участники процесса ипотечного кредитования. Зарубежные модели ипотечного кредитования (американская и немецкая модель). Ипотечные кредиты различного назначения.

Тема 4. Основы оценки недвижимости

Закон об оценочной деятельности. Стандарты оценки. Основные понятия. Виды стоимости по оценке. Основания проведения оценки. Обязательность оценки. Независимость оценки. Роль оценки при операциях с недвижимостью. Цели оценки недвижимости. Стоимость недвижимости и ее виды. Рыночная стоимость недвижимости. Принципы оценки недвижимости и их связь с основными принципами анализа рыночной экономики. Принцип замещения. Принцип ожидания. Принцип вклада. Принцип соотнесения. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Методы оценки недвижимости и их экономическое обоснование. Особенности методов оценки недвижимости в национальных экономиках. Основные методы оценки: затратный, сравнительный (рыночный), доходный; сфера их применения. Массовая оценка недвижимости.

Тема 5. Финансирование недвижимости: основные источники и механизмы

Внутренние и внешние источники финансирования недвижимости. Основные типы инвесторов и их мотивация при инвестициях в недвижимость. Специфика финансирования различных типов недвижимости. Краткосрочное и долгосрочное финансирование. Ипотечное кредитование и его разновидности. Система долевого участия.

Тема 6. Специфика рынка недвижимости

Модель рынка недвижимости. Характеристика недвижимости как товара. Типизация объектов недвижимости. Жизненный цикл спроса на рынке недвижимости и динамика рынка. Анализ рынка недвижимости. Моделирование поведения активных участников рынка недвижимости. Построение маркетинговой концепции и реализация маркетинговых мероприятий на различных сегментах рынка недвижимости. Взаимодействие участников рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости, ролевые позиции и различия; особенности моделей поведения ключевых участников рынка недвижимости. Особенности деятельности активного деятеля рынка — риэлтерской конторы, девелопера, ипотечного банка.

Тема 7. Рынок недвижимости как объект маркетинговых исследований

Современная концепция маркетинга применительно к рынку недвижимости. Отличительные особенности исследовательского маркетинга на рынке недвижимости. Основные признаки и параметры классификации рынков недвижимости. Особенности маркетинговой деятельности на рынке жилой недвижимости. Стандарты решения проблемы жилья. Классификации жилой недвижимости. Структура и соотношение спроса на первичном и вторичном рынках. Городская и загородная жилая недвижимость. Особенности поведения потребителей при покупке «образца» недвижимости класса «Премиум», «Люкс», «Эконом», «социальное жилье».

Тема 8. Особенности маркетинговой деятельности на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков

Категории потребителей коммерческой недвижимости и особенности их модели поведения. Формирование спроса на коммерческую недвижимость. Особенности поведения покупателей. Формирование спроса на рынке земли. Категории потребителей земельных массивов и введение понятия «концептуальная» застройка. Влияние факторов сезонности и разрешенного использования (назначения) на особенности оценки стоимости земли. Законодательные и правовые особенности регулирования рынка земельных участков.

Литература

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М., 2004.

2. Тарасевич А.В. Оценка недвижимости / А.В. Тарасевич. – М., 2005.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - № 5. - ст. 410.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ ((с изменениями на 14 июля 2022 года)) // СЗ РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 16.
6. Закон РФ «Об оценочной деятельности» № 135.
7. Постановление Правительства «Стандарты оценки в РФ» № 519.
8. Управление портфелем недвижимости / Под ред. Беляева С.Г. – М.: Изд-во «ЮНИТИ», 1998.
9. Управление недвижимостью. Институт управления недвижимостью национальной ассоциации риэлтеров США, 1994.
10. Иванов В. В. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан. – М.: ИНФРА-М, 2009. – 446 с.
11. Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости). Организация. Управление. Финансирование / С. Н. Максимов. – СПб.: Питер, 2003. – 256 с.
12. Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / А. В. Марченко. – Ростов-на-Дону.: Феникс, 2006 г. – 347 с.
13. Управление недвижимостью: учебник / Под ред. С. Н. Максимова. – М. : Изд-во «Дело»АНХ, 2008. – 432 с.
14. Юнацкевич П. И. Маркетинг недвижимости: учеб. пособие / П. И. Юнацкевич. – СПб.: Изд. дом Бугулов А.С., - 259 с.
15. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью : учебное пособие / Л. В. Аверина, А. Ю. Бочаров, О. В. Дидковская, О. А. Мамаева. — Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 184 с. — ISBN 978-5-9585-0631-6. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/49888.html> — Режим доступа: для авторизир. пользователей
16. Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / В. Н. Жигалова. — Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Эль Контент, 2012. — 164 с. — ISBN 978-5-4332-0037-1. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/13915.html> — Режим доступа: для авторизир. пользователей
17. Управление недвижимостью : учебное пособие / Е. В. Балабенко, Л. Н. Богак, Л. А. Гончарова [и др.] ; под редакцией Е. В. Балабенко. — Макеевка : Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2020. — 308 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/114876.html> — Режим доступа: для авторизир. пользователей
18. Коланьков, С. В. Управление недвижимостью : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 202 с. — ISBN 978-5-4486-0480-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/78735.html> - Режим доступа: для авторизир. пользователей.
19. Управление недвижимостью : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 416 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-06673-9. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/433356>

Демонстрационный вариант
Тестовые задания междисциплинарного экзамена
Для поступающих в магистратуру по направлению подготовки 08.04.01
Строительство по направленности(профилю) «Управление инвестици-
онно-строительной деятельностью»

Каждое задание предусматривает несколько вариантов ответов, из которых следует выбрать только один вариант ответа.

1. «Технология и организация строительного производства»

1. Наземные постройки с помещениями для учёбы, работы, отдыха называются:
 - а) зданиями
 - б) сооружениями

2. Систему размещения помещений в зданиях называют:
 - а) объемно-планировочными элементами
 - б) объемно-планировочными решениями

3. Отбор из числа унифицированных наиболее экономичных конструкций и деталей, пригодных для их многократного использования в строительстве
 - а) унификация
 - б) типизация
 - в) стандартизация

4. Способность здания сохранять требуемые эксплуатационные качества характеризует его
 - а) класс
 - б) огнестойкость
 - в) долговечность

5. Возможность здания сохранять при пожаре функции несущих и ограждающих элементов характеризует его
 - а) класс
 - б) огнестойкость
 - в) долговечность

6. Сколько этажей в зданиях повышенной этажности?
 - а) 1-3
 - б) 10-20
 - в) 4-9
 - г) 20 и более

7. Прочность здания – это
 - а) способность к разрушению, в какие бы условия эксплуатации оно не попадало

- б) степень занятости материалов конструкции, из которых оно сооружено
 - в) уменьшение затрат стоимости и трудоемкости материалов, снижения массы здания и трудовых затрат на возведение
 - г) все ответы правильные
8. К какой части здания относят фундамент, стены, отдельные опоры, перекрытия и покрытия?
- а) к объемно-планировочным элементам
 - б) к конструктивным элементам
 - в) строительные изделия, из которых складываются конструктивные элементы
 - г) нет верного ответа
9. Работы по монтажу систем водо -, газо -, паро-, электроснабжения, монтаж технологического оборудования и др. относятся к
- а) общестроительные
 - б) специальные
 - в) вспомогательные
 - г) транспортные
10. Строительные процессы бывают
- а) организационные
 - б) индивидуальные
 - в) основные
11. При возведении зданий группируют работы по стадиям, в первую стадию входят
- а) штукатурные работы
 - б) монтаж строительных конструкций
 - в) устройство вводов коммуникаций
12. Бригады, скомплектованные из рабочих одной и той же или смежных специальностей для выполнения простых рабочих процессов, бывают
- а) специализированные
 - б) комплексные
 - в) монтажные
 - г) простые
13. Могут ли быть заменены предусмотренные проектом грунты насыпей?
- а) по согласованию с проектной организацией
 - б) по согласованию с заказчиком и проектной организацией
 - в) по согласованию с заказчиком

14. Рабочее время, в течение которого рабочий производит единицу строительной продукции, называется
- а) производительностью труда
 - б) нормой выработки
 - в) нормой времени
 - г) трудовым показателем
15. В какой последовательности следует производить снятие опалубки после бетонирования конструкции на строительной площадке
- а) снятие опалубки следует производить после достижения бетоном 70% прочности
 - б) снятие опалубки следует производить после достижения бетоном 50% прочности
 - в) снятие опалубки следует производить после её предварительного отрыва от бетона
16. Главными и ответственными лицами, отвечающими за качество проектной документации, является
- а) ГИП
 - б) начальник участка (старший прораб)
 - в) бригадир
17. Какие земляные сооружения называют постоянными
- а) каналы
 - б) канавы
 - в) кюветы
18. Когда следует составлять акт освидетельствования скрытых работ, если последующие работы могут начаться после длительного перерыва
- а) по окончании работ
 - б) непосредственно перед производством последующих работ
 - в) по усмотрению заказчика
19. Какие конструктивные элементы здания образуют подземную часть:
- а) фундамент
 - б) стены
 - в) перекрытия
 - г) крыша
20. Важнейшими частями ППР являются
- а) календарные и строительные генпланы
 - б) разрешение на строительство объекта
 - в) задание на проектирование объекта
 - г) сводная ведомость объемов работ

2. «Основы градостроительства и планировка населенных мест»

21. Как определить строительный объем жилого дома

- а) строительный объем жилого здания определяется, как объем геометрического тела тех же параметров
- б) строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки $\pm 0,000$ (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть)
- в) строительный объем жилого здания определяется, как площадь застройки умноженная на высоту здания от планировочной отметки земли

22. Как определить общую площадь жилого помещения, дома

- а) общую площадь жилого помещения, дома следует определить как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов с применением коэффициентов
- б) Общая площадь жилого помещения, жилого дома состоит из суммы площади всех частей такого помещения, жилого дома, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
- в) общую площадь квартир следует определять, как сумму всех площадей этажей

23. Как определить площадь здания

- а) площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный)
- б) площадь жилого здания следует определять, как сумму площадей всех квартир здания
- в) площадь жилого здания следует определять, как площадь горизонтального сечения здания

24. Субъекты градостроительных отношений

- а) субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.
- б) градостроительные документы, проекты.

25. Объект градостроительного проектирования – это:

- а) предварительно подготовленное, обоснованное техническими и экономическими расчетами и изображенное графически решение по строительству какого-либо здания, сооружения или их комплекса.
- б) комплексная программа по строительству зданий, сооружений и их комплексов.
- в) документы развития территории, схема расселения территории, генплан города, района.

26. Радиус обслуживания детского дошкольного учреждения в соответствии с техническими нормативами для города в метрах

- а) 300
- б) 800
- в) 1500

27. Градостроительная деятельность:

а) деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, сноса, реконструкции объектов капитального строительства;

б) деятельность по строительству городов;

28. Основные участники градостроительства:

а) инвестор, поставщик строительных материалов и изделий, городского транспорта, инженерного оборудования города

б) органы местной администрации, заказчик, застройщик, подрядчик, проектировщик, инвестор, органы регламентирования и надзора.

29. Градостроительное зонирование это:

а) зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов

б) определение планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

30. К документам территориального планирования субъектов Российской Федерации относится

а) проект планировки территории

б) схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации

в) генеральный план

31. На какой стадии градостроительного проектирования разрабатывается градостроительное зонирование

а) территориальное планирование

б) проект планировки территории

в) проект генерального плана города (посёлка)

32. Какие виды территориальных зон устанавливаются в результате градостроительного зонирования территории города

а) научная, спортивная, торгово-развлекательная, инновационная

б) многоэтажной застройки, усадебной застройки, санитарно-защитные, памятников истории и культуры

в) жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. 69. Какое основное назначение пригородной зоны

33. Какое основное назначение пригородной зоны

а) оздоровительно- туристическое, научно-учебное, для размещения объектов культуры и искусства

б) для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города (территория резерва для развития поселения), размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций

в) добычи полезных ископаемых, строительства жилых и общественных зданий

34. Какие основные принципы создания микрорайонов

а) строительство большого количества жилых и общественных зданий за короткие сроки

б) комплексность и поэтапная завершенность строительства, обеспечение доступности общественных учреждений, обеспечение ступенчатого обслуживания населения

в) строительство максимального количества жилья опережающими темпами при минимуме издержек на инженерное обеспечение и общественные центры

35. Типы жилой зоны города

а) жилые здания, спортивные комплексы, общественно-административные здания

б) территории, расположенные в пределах жилых улиц и магистралей

в) городской округ, административно-планировочный район, жилой район, микрорайон, квартал

36. Документы территориального планирования подразделяются на:

а) генпланы городов и сельских поселений, схемы расселения и землепользования

б) документы территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований

37. Как определить площадь застройки жилого здания

а) площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя

б) площадь застройки определяется, как сумма площадей квартир жилого здания

в) площадь застройки определяется, как сумма площадей этажей жилого дома

38. Как определить площадь этажа здания

а) площадь этажа следует измерять в пределах внутренних поверхностей наружных стен на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

б) площадь этажа здания следует определять, как сумму площадей всех его помещений

в) площадь этажа здания следует определять, как площадь его горизонтального сечения

39. Баланс территории города, микрорайона.

а) Таблица с указанием членения территории по площади или в процентном отношении от общей площади

б) Общая площадь территории города. микрорайона

40. Какое основное назначение пригородной зоны?

а) Оздоровительно-туристическое, научно-учебное, для размещения объектов культуры и искусства

б) Для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города (территория резерва для развития поселения), размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций

в) Добычи полезных ископаемых, строительства жилых и общественных зданий

3. «Правовое обеспечение градостроительной деятельности»

41. Относятся ли земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей к недвижимому имуществу?:

а) да

б) нет

42. Что по определению Жилищного кодекса Российской Федерации признается жилым помещением?:

а) Неизолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан

б) Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и непригодно для постоянного проживания граждан

в) Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан

43. Из каких земель предоставляются или приобретаются земельные участки для создания фермерского хозяйства?

- а) Из земель населенных пунктов
- б) Из земель сельскохозяйственного назначения
- в) Из земель запаса

44. Каким органом государственной власти осуществляется перевод земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в федеральной собственности?:

- а) Правительством РФ
- б) Органами исполнительной власти субъектов РФ
- в) Органами местного самоуправления

45. Каким нормативным правовым актом определяется береговая линия озера?:

- а) Постановлением Правительства Москвы от 05.08.2008 N 702-ПП «Об утверждении Правил пользования водными объектами для плавания на маломерных судах в городе Москве и Правил охраны жизни людей на водных объектах города Москвы»
- б) Водным кодексом Российской Федерации
- в) Приказом МПР РФ от 04.07.2007 N 169 «Об утверждении Методических указаний по разработке схем комплексного использования и охраны водных объектов»

46. Каким органом государственной власти осуществляется перевод земель из одной категории в другую в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности?:

- а) Органами исполнительной власти субъектов РФ
- б) Органами местного самоуправления
- в) Правительством РФ

47. Какой федеральный закон определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность?:

- а) Гражданский кодекс Российской Федерации
- б) Федеральный закон от 24 июля 2007г. № 221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
- в) Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

48. Какой правовой режим устанавливается в отношении земельных участков

государственных природных заповедников?:

- а) Правовой режим земель лесного фонда
- б) Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий
- в) Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

49. Какой правовой режим действует в отношении земельных участков, на которых находятся дома отдыха и пансионаты?:

- а) К землям историко-культурного назначения
- б) Земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов
- в) Земель рекреационного назначения

50. Какой правовой режим действует в отношении земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия?:

- а) Правовой режим земель запаса
- б) Правовой режим земель историко-культурного назначения
- в) Правовой режим земель природоохранного значения

51. Где содержится полное и точное определение «недвижимости»? :

- а) В Земельном кодексе РФ
- б) В Жилищном кодексе РФ
- в) В Гражданском кодексе РФ

52. Что устанавливает градостроительный регламент в пределах границ соответствующей территориальной зоны?:

- а) Зоны нарушенных земель
- б) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
- в) Красные линии застройки

53. Какие территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации являются территориями общего пользования?:

- а) Территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)
- б) Территории, находящиеся в коллективно-совместной собственности товариществ
- в) Территории для сенокосения и выпаса скота

54. Сколько категорий в составе земель в Российской Федерации?:

- а) Шесть
- б) Пять
- в) Семь

55. Какие земли признаются землями сельскохозяйственного назначения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации?:

- а) Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства
- б) Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов
- в) Земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для целей сельского хозяйства

56. Каким федеральным законом регулируется использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий?:

- а) Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
- б) Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»
- в) Федеральным законом «О землеустройстве»

57. Куда поступает земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае добровольного отказа от него?:

- а) В фонд сельскохозяйственной организации
- б) В фонд перераспределения земель
- в) В фонд органа местного самоуправления

58. В соответствии с каким федеральным законом устанавливаются условия предоставления гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокосения и выпаса скота?:

- а) Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
- б) Федеральным законом «О землеустройстве»
- в) Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

59. Утверждение какого документа является установлением границ сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях)?:

- а) Генеральный план поселения
- б) Схема территориального планирования поселения
- в) Схема территориального планирования муниципального района

60. Какие виды сервитутов бывают?:

- а) Частные, государственные и муниципальные
- б) Частные и государственные
- в) Частные и публичные

4. «Менеджмент»

61. Деятельность руководства по активизации работников и побуждение их эффективно трудиться относится к группе _____ функций управления.

- а) Частных
- б) Общих
- в) Доминирующих
- г) Специальных

62. Согласно теории менеджмента кодирование сообщения – это ...

- а) Первый этап коммуникационного процесса
- б) Преобразование идеи в символы, совместимые с каналом передачи
- в) Преобразование идеи в слова
- г) Выбор канала передачи сообщения

63. _____ - это этап процесс разработки и принятия управленческого решения, выполняющий функцию восприятия организацией внешней и внутренней среды.

- а) Разработка альтернатив
- б) Анализ ситуации
- в) Контроль и оценка результатов

64. Высокие организационные структуры характеризуются:

- а) большой значимостью специализации
- б) большим количеством уровней управления
- в) большим количеством подчиненных у руководителей
- г) малым количеством уровней управления

65. На чем основывается создание уровней управления в организации?

- а) Горизонтальном разделении управленческого труда.
- б) Вертикальном разделении управленческого труда.
- в) Вертикальном и горизонтальном разделении управленческого труда.
- г) На необходимости контролировать деятельность персонала.

66. Что характеризуют линейные вертикальные связи организационной структуры?

- а) Наличие совместно решаемых звеньями задач
- б) Подчиненность и ответственность по всем вопросам
- в) Подчиненность в рамках определенной функции

67. Где преимущественно применяется линейная структура управления?

- а) В управлении большими организациями.
- б) В управлении малыми организациями.
- в) В управлении объединенными организациями.
- г) В управлении проектными организациями.

68. Какая организационная структура является наиболее эффективной для организаций, которые имеют филиалы в разных регионах?

- а) Функциональная.
- б) Линейная.
- в) Смешанная.
- г) Дивизионная.

69. Какая из перечисленных структур управления не относится к бюрократическим структурам?

- а) Неразвитая дивизиональная.
- б) Матричная.
- в) Линейная.
- г) Функциональная.

70. Какое из определений соответствует понятию «организационная структура управления»?

- а) Множество состояний системы, возможных как результат влияния внешней среды и действия внутренних причин.
- б) Автоматизированная сеть адресной передачи буквенно-цифровой информации и изображений.
- в) Форма разделения труда в организации и различные методы его координации.
- г) Совокупность распространенных в обществе взглядов и представлений, характеризующих определенное понимание экономических процессов.

71. В какой из организационных структур управления наиболее остро стоит проблема своевременной и качественной реализации руководителями своих функций?

- а) Линейной.
- б) Функциональной.
- в) Линейно-функциональной.
- г) Проектной.

72. В менеджменте полномочия, которые передаются от начальника непосредственно подчиненному и далее другим подчиненным, называют ...

- а) рекомендательными

- б) функциональными
- в) административными
- г) линейными

73. Под организационной структурой управления в менеджменте понимается

- а) Организационно-правовая форма предприятия
- б) Делегирование полномочий в организации
- в) Совокупность элементов системы управления и связей между ними
- г) Набор правил, соответствующих конкретной организации

74. Основоположником научного управления производством является:

- а) Генри Форд;
- б) Г. Гантт;
- в) Л. Гилбрет;
- г) Ф. Тейлор;
- д) Г. Эмерсон.

75. К школам управления не относится:

- а) универсальная;
- б) школа научного управления;
- в) классическая (административная) школа в управлении;
- г) школа психологии и человеческих отношений;
- д) школа науки управления (количественная).

76. Что такое маркетинг?

- а) технология осуществления эффективных продаж и стимулирования сбыта
- б) система управления производственно - сбытовой деятельностью
- в) концепция управления, ориентированная на выявление и удовлетворение потребностей потребителей посредством обмена

77. К какой концепции маркетинга относится необходимость повышать эффективность производства и распределительной системы, чтобы сделать понравившийся потребителям продукт доступным для широкого круга потребителей:

- а) к концепции маркетинга
- б) к концепции интенсификации коммерческих усилий
- в) к концепции совершенствования продукта
- г) к концепции совершенствования производства

78. Отметьте факторы и обстоятельства, входящие в макросреду маркетинга :

- а) курсы валют
- б) инфляция
- в) состояние окружающей среды

- г) конкуренты
- д) правительственные учреждения
- е) банки
- ж) средства массовой информации
- з) а+б+в
- и) г+д+е+ж

79. Сегментация рынка предполагает:

- а) стратегию по определению предпочтительных рынков для бизнеса
- б) стратегию по разделению рынка на части, характеризующиеся одинаковой реакцией на мероприятия комплекса маркетинга

80. Выделите рыночные атрибуты товара:

- а) полезность
- б) имидж на рынке
- в) упаковка
- г) гарантийные обязательства производителя
- д) торговая марка
- е) удобства приобретения
- ж) цена
- и) послепродажный сервис
- к) дизайн
- л) а+б+в+г+д+ж
- м) а+б+в+г+д+е+ж
- н) а+б+в+г+д+е+ж+и+к

5. «Экономика и управление недвижимостью»

81. Каким образом изменяется коэффициент дисконтирования (коэффициент настоящей стоимости единицы) с течением времени?

- а) уменьшается с каждым годом
- б) увеличивается с каждым годом
- в) остается неизменным

82. Каким образом изменяется ставка дисконта с течением времени?

- а) уменьшается с каждым годом
- б) увеличивается с каждым годом
- в) остается неизменной

83. Какие доходы характеризует показатель «реверсия собственного капитала»?

- а) доходы, связанные с продажей объекта

- б) доходы, связанные с арендой объекта
- в) доходы, связанные с функционированием недвижимости, но не входящие в состав арендной платы

84. При кредите с дифференцированным платежом каждая последующая выплата будет:

- а) равна предыдущей.
- б) больше предыдущей.
- в) меньше предыдущей.

85. Стабилизированный процент незанятых арендаторами площадей составляет 10%, предложение равно 500000 м.кв., занятая площадь составляет 490000 м.кв. Определить причину невозможности сдать помещения по установленной арендной ставке.

- а) нерасторопность управляющего
- б) рыночная ситуация

86. Заемщик взял кредит с аннуитетным платежом сроком на 10 лет, осуществлял платежи в соответствии с графиком в течение 5 лет, какую часть кредита он погасил?

- а) больше половины
- б) меньше половины
- в) половину

87. Заемщик взял кредит с дифференцированным платежом сроком на 10 лет, осуществлял платежи в соответствии с графиком в течение 5 лет, какую часть кредита он погасил?

- а) больше половины
- б) меньше половины
- в) половину

88. Показатель «чистая настоящая стоимость» определяется:

- а) как разница дисконтированных денежных потоков доходов и затрат
- б) как отношение дисконтированных денежных потоков доходов и затрат
- в) как произведение дисконтированных денежных потоков доходов и затрат

89. Что представляет показатель «внутренняя норма прибыли»?

- а) ставка дисконта, при которой показатель «чистая настоящая стоимость» равен нулю
- б) ставка дисконта, при которой показатель «индекс рентабельности» равен нулю
- в) ставка дисконта, при которой показатель «срок окупаемости» равен нулю

90. При сравнении двух проектов инвестиций в недвижимость по критерию срока окупаемости более эффективным будет:

- а) проект с минимальным сроком окупаемости
- б) проект с максимальным сроком окупаемости

91. Какие объекты относятся к недвижимости?

- 1) земля.
- 2) предприятие, как имущественный комплекс.
- 3) здания и сооружения.
- 4) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда.
- 5) автомобили

- а) 1+2+3+4+5
- б) 3+4
- в) 1+2+3+4

92. Что такое паушальность недвижимости?

- а) подверженность недвижимости обязательному налогообложению.
- б) износ недвижимости с течением времени.
- в) низкая делимость недвижимости как объекта инвестиций.

93. Чем объясняется долговременная тенденция к росту стоимости недвижимости?

- а) инфляцией.
- б) ростом стоимости зданий и сооружений.
- в) ростом стоимости строительных материалов.
- г) ограниченностью предложения отдельных составных частей недвижимости.

94. Как обычно меняется стоимость недвижимости при уменьшении учетной ставки Центробанка?

- а) растет
- б) снижается

95. К чему приводит повышение налога на недвижимость?

- а) к переходу недвижимости в руки государства.
- б) к переходу недвижимости в руки неэффективных собственников.
- в) к переходу недвижимости в руки эффективных собственников.

96. Что является целью государственной регистрации?

- а) обеспечение формирования налогооблагаемой базы объектов недвижимости
- б) обеспечение гарантий прав собственности на недвижимость.
- в) изъятие недвижимости в пользу государства.
- г) а+б

97. Как называется выдача кредита банком непосредственно заемщику под залог недвижимости?

- а) первичный ипотечный рынок.
- б) вторичный ипотечный рынок.
- в) третичный ипотечный рынок.

98. Какая из перечисленных моделей ипотечного кредитования в наибольшей степени зависит от функционирования вторичного рынка ипотечного капитала?

- а) немецкая модель.
- б) американская модель.
- в) локальная банковская модель.

99. Какая из перечисленных моделей ипотечного кредитования основана на американской модели?

- а) локальная банковская.
- б) федеральная.
- в) девелоперская.

100. Какая из перечисленных видов площади имеет наибольшую величину?

- а) полезная площадь
- б) общая площадь.
- в) арендуемая площадь.
- г) площадь общего назначения.