

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



/М.Е. Лейбман/

М.П.

« * » 2015 г.

**ПРОГРАММА
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ
«Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности»**

Москва 2015

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ

1.1. Цель реализации программы

Цель: формирование у слушателей профессиональных компетенций, необходимых для профессиональной деятельности в области девелопмента в инвестиционно-строительной сфере.

1.2. Характеристика нового вида профессиональной деятельности

А) Область профессиональной деятельности слушателя, прошедшего обучение по программе профессиональной переподготовки для выполнения нового вида профессиональной деятельности «Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности» включает:

- Девелопмент недвижимости.
- Финансирование инвестиций в недвижимость.

Б) Предмет профессиональной деятельности – экспертиза проектов, всесторонний анализ, направленный на определение ценности, возможности реализации и эффективности инвестиционно-строительного проекта.

- стадии процесса девелопмента, стороны-участники, организационные формы управления объектами строительства;
- бизнес-планирование, оценка эффективности и финансовой реализуемости проекта; разработка, согласование и экспертиза проектной документации;
- менеджмент качества и строительный контроль; порядок сдачи-приемки и ввода в эксплуатацию законченного объекта строительства;
- формирование эксплуатационной документации при строительстве (в рамках жизненного цикла) здания; технический контроль состояния объектов недвижимости, инспектирование и мониторинг;
- оценка, страхование, управление рисками, налогообложение технический учет и инвентаризация объектов недвижимости;

Объектом профессиональной деятельности в широком смысле является организация наилучшего развития объекта недвижимости.

Множество аспектов профессиональной деятельности включает в себя такие предметы, как подбор участников проекта, бизнес-планирование, оценка эффективности и финансовой реализуемости проекта, управление рисками, разработка проектной документации, строительство, имуществом, менеджмент качества и строительный контроль, цель которого преобразования материальных процессов, выражающийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости. Преобразование объекта недвижимости в результате строительных (ремонтных) и иных работ со зданиями, сооружениями или землей или превращение его в другой новый объект недвижимости (изменение функционального назначения), обладающий большей стоимостью, чем __исходный.

В) Слушатель, успешно завершивший обучение по данной программе, должен решать следующие профессиональные задачи в соответствии с видами профессиональной деятельности:

- Анализировать рынок недвижимости с целью наиболее эффективной реализации проекта;
- Разрабатывать первичный план по функциональному назначению, площади, объему и формату будущего объекта;
- Создавать бизнес-план проекта с учетом рисков, кредитования и использования специализированных финансовых инструментов в инвестиционно-строительной сфере;
- Оформлять исходную и разрешительную документацию по земельному участку;
- Организовывать процесс строительства объекта, осуществлять менеджмент качества и строительный контроль;
- Осуществлять технический контроль и мониторинг состояния объектов недвижимости;
- Осуществлять операции с недвижимостью, государственную регистрацию прав на нее.
- Владение законодательной и нормативно-правовой базой в сфере недвижимости.

1.3. Требования к результатам освоения программы

В результате освоения программы слушатели должны овладеть следующими компетенциями:

1. Универсальные (общекультурные):

- умение использовать нормативные правовые документы в своей деятельности (ОК-9);
- владение методами количественного анализа и моделирования, теоретического и экспериментального исследования (ОК-15).

2. Профессиональные:

- способностью оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (ПК-12);
- информационно-аналитическая деятельность:
- способностью к экономическому образу мышления (ПК-26);
- знанием экономических основ поведения организаций, иметь представление о различных структурах рынков и способностью проводить анализ конкурентной среды отрасли (ПК-30);
- умением применять количественные и качественные методы анализа при принятии управленческих решений и строить экономические, финансовые и организационно-управленческие модели (ПК-31);
- владеть техниками финансового планирования и прогнозирования (ПК-45);
- пониманием роли финансовых рынков и институтов, способностью к анализу различных финансовых инструментов (ПК-46);
- способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности (ПК-50).

1.4. Требования к уровню подготовки поступающего на обучение, необходимому для освоения программы

Лица, поступающие на обучение по программе, должны иметь высшее образование, наличие которого должно быть подтверждено соответствующим документом.

1.5. Трудоемкость обучения

Нормативная трудоемкость обучения по программе – 780 академических часов.

1.6. Форма обучения

Форма обучения – без отрыва от работы.

1.7. Режим занятий

Учебная нагрузка не более 40 ак. часов в неделю.

2. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ

2.1. Учебный план Режим занятий: без отрыва от производства

№ п/п	Наименование разделов и дисциплин	Всего, час.	В том числе		Форма контроля
			Аудиторные занятия	Самостоят. работа	
I. Базовые дисциплины					
1.	Девелопмент недвижимости: понятие, структура, субъекты	80	50	30	экзамен
1.1	Рынок недвижимости и особенности его функционирования	20	10	10	зачет
1.2	Сущность концепции девелопмента: стадии процесса девелопмента, стороны-участники, организационные формы управления объектами строительства	30	20	10	зачет
1.3	Функциональные модели девелоперской деятельности	30	20	10	зачет
2.	Прединвестиционная фаза управления проектом в девелопменте	150	80	70	экзамен
2.1	Разработка идеи и формирование концепции проекта	20	10	10	зачет
2.2	Бизнес-планирование, оценка эффективности и финансовой реализуемости проекта	40	20	20	зачет
2.3	Оформление исходной и разрешительной документации по земельному участку	20	10	10	зачет
2.4	Инженерное обеспечение объекта недвижимости	20	10	10	зачет
2.5	Формирование исходных данных для разработки проектной документации	20	10	10	зачет
2.6	Разработка, согласование и экспертиза проектной документации	30	20	10	зачет

3.	Инвестиционная фаза реализации девелоперского проекта	130	70	60	экзамен
3.1	Организация и проведение подрядных торгов	20	10	10	зачет
3.2	Организация строительства объекта недвижимости	40	20	20	зачет
3.3	Система менеджмента качества и строительный контроль	30	20	10	зачет
3.4	Порядок сдачи-приемки и ввода в эксплуатацию законченного объекта строительства	40	20	20	зачет
4.	Управление объектами недвижимости на стадии эксплуатации	120	60	60	экзамен
4.1	Формирование эксплуатационной документации при строительстве (в рамках жизненного цикла) здания	40	20	20	зачет
4.2	Основные положения системы технической эксплуатации объектов недвижимости	40	20	20	зачет
4.3	Технический контроль состояния объектов недвижимости, инспектирование и мониторинг	40	20	20	зачет
II. Специальные дисциплины					
5.	Финансирование инвестиций в недвижимость	100	50	50	экзамен
5.1	Понятие и структура финансового механизма в девелоперских проектах	20	10	10	зачет
5.2	Кредитование и использование специализированных финансовых инструментов в инвестиционно-строительной сфере	40	20	20	зачет
5.3	Процессно-ориентированное бюджетирование инвестиционных проектов	40	20	20	зачет
6.	Специальные вопросы девелопмента	140	70	70	экзамен
6.1	Теория и практика оценки недвижимости	40	20	20	зачет
6.2	Управление рисками в недвижимости	20	10	10	зачет
6.3	Технологии «зеленого» строительства. Энергосбережение	20	10	10	зачет
6.4	Страхование в строительстве	20	10	10	
6.5	Операции с недвижимостью и государственная регистрация прав на нее. Налогообложение недвижимости	20	10	10	зачет
6.6	Технический учет и инвентаризация объектов недвижимости	20	10	10	зачет
	ИТОГО	720	380	340	
	Преддипломная практика и аттестационная работа	60			Итоговая аттестационная работа
	ВСЕГО	780			

2.2 Календарный учебный график (Приложение 1)

3. ДИСЦИПЛИНАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ

3.1. Тематика и содержание практических занятий по дисциплинам программы

Наименование дисциплин	Тематика практических занятий	Содержание практических занятий
Девелопмент недвижимости: понятие, структура, субъекты	Рынок недвижимости и его особенности функционирования	Участник рынка недвижимости. Специфические особенности рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости
	Сущность концепции девелопмента: стадии процесса девелопмента, стороны-участники.	Девелопмент, как современный подход к управлению инвестиционно-строительными проектами: основные участники процесса девелопмента, стадии девелопмента
	Сущность концепции девелопмента: организационные формы управления объектами строительства	Эффективность девелопмента, организация деятельности девелоперских компаний.
	Функциональные модели девелоперской деятельности	Специфические особенности девелопмента за вознаграждение (fee-девелопмент)
	Функциональные модели девелоперской деятельности	Специфика инвестиционного девелопмента
Прединвестиционная фаза управления проектом в девелопменте	Разработка идеи и формирование концепции проекта	Прединвестиционная проработка проекта, алгоритм разработки концепции девелоперского проекта
	Бизнес-планирование, оценка эффективности и финансовой реализуемости проекта	Структура и содержание бизнес-плана девелоперского проекта. Расчет показателей эффективности инвестиций
	Бизнес-планирование, оценка эффективности и финансовой реализуемости проекта	Структура и содержание бизнес-плана девелоперского проекта. Расчет показателей эффективности инвестиций
	Инженерное обеспечение объекта недвижимости	Инженерные изыскания при реализации инвестиционно-строительного проекта, получение необходимых технических условий (ТУ)
	Формирование исходных	Проектные проработки,

	данных для разработки проектной документации	формирование задания проектировщикам.
	Разработка, согласование и экспертиза проектной документации	Состав проектной документации, механизм разработки и согласования
	Разработка, согласование и экспертиза проектной документации	Состав проектной документации, механизм разработки и согласования
Инвестиционная фаза реализации девелоперского проекта	Организация и проведение подрядных торгов	Цели проведения подрядных торгов, формы подрядных торгов, механизмы проведения
	Организация строительства объекта недвижимости	Организационные аспекты строительного производства
	Организация строительства объекта недвижимости	Календарное и сетевое планирование, организация строительного производства
	Система менеджмента качества и строительный контроль	Организация технического надзора и строительного контроля. Обеспечение качества строительства
	Система менеджмента качества и строительный контроль	Организация технического надзора и строительного контроля. Обеспечение качества строительства
	Порядок сдачи-приемки и ввода в эксплуатацию законченного объекта строительства	Механизм сдачи-приемки и ввода в эксплуатацию законченного объекта строительства
	Порядок сдачи-приемки и ввода в эксплуатацию законченного объекта строительства	Механизм сдачи-приемки и ввода в эксплуатацию законченного объекта строительства
Управление объектами недвижимости на стадии эксплуатации	Формирование эксплуатационной документации при строительстве (в рамках жизненного цикла) здания	Состав и содержание эксплуатационной документации при строительстве (в рамках жизненного цикла) здания
	Формирование эксплуатационной документации при строительстве (в рамках жизненного цикла) здания	Состав и содержание эксплуатационной документации при строительстве (в рамках жизненного цикла) здания
	Основные положения системы технической эксплуатации объектов недвижимости	Содержание деятельности по технической эксплуатации объектов недвижимости
	Основные положения системы технической эксплуатации объектов недвижимости	Основные участники процесса технической эксплуатации объектов недвижимости
	Технический контроль состояния объектов недвижимости, инспектирование и мониторинг	Методы и инструменты контроля состояния объектов недвижимости

	Технический контроль состояния объектов недвижимости, инспектирование и мониторинг	Инспектирование и мониторинг объектов недвижимости: методы, инструменты, механизмы
Финансирование инвестиций в недвижимость	Понятие и структура финансового механизма в девелоперских проектах	Источники финансирования девелоперских проектов
	Понятие и структура финансового механизма в девелоперских проектах	Целесообразность использования различных источников финансирования
	Кредитование и использование специализированных финансовых инструментов в инвестиционно-строительной сфере	Виды и формы кредитования и специализированных финансовых инструментов в девелопменте
	Кредитование и использование специализированных финансовых инструментов в инвестиционно-строительной сфере	Использование инструментов ипотечного кредитования и проектного финансирования девелоперских проектов
	Процессно-ориентированное бюджетирование инвестиционных проектов	Общая схема бюджетирования девелоперского проекта: состав и характеристика бюджетов
	Процессно-ориентированное бюджетирование инвестиционных проектов	Процессно-ориентированный подход к бюджетированию девелоперских проектов
Специальные вопросы девелопмента	Теория и практика оценки недвижимости	Теоретические аспекты оценки недвижимости: законодательные основы, подходы и методы оценки
	Теория и практика оценки недвижимости	Практические аспекты оценки недвижимости, согласование результатов оценки
	Управление рисками в недвижимости	Риски на макро-, мезо- и микро-уровнях. Инвестиционные риски, методы оценки и управления рисками
	Технологии «зеленого» строительства. Энергосбережение	Концепция «зеленого» строительства»: содержание и законодательные основы. Подходы к энергосбережению в сфере недвижимости на стадии строительства и эксплуатации
	Страхование в строительстве	Страхование рисков в строительстве, подходы к формированию страховых тарифов
	Операции с недвижимостью и государственная регистрация прав на нее. Налогообложение недвижимости	Виды сделок с недвижимостью, государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Виды имущественных налогов, формирование налоговой базы

	и исчисление налогов
Технический учет и инвентаризация объектов недвижимости	Кадастровый учет недвижимости. Особенности технического учета и инвентаризации объектов различного назначения

3.2. Материально-технические условия реализации программы

Наименование специализированных аудиторий, кабинетов, лабораторий	Вид занятий	Наименование оборудования, программного обеспечения
1	2	3
Аудитория 601г УЛБ	Лекции	Проектор мультимедийный Toshiba TDP-T100
Аудитория 601г УЛБ	Лекции, практические занятия	Проектор мультимедийный Toshiba TDP-T100

3.3. Учебно-методическое обеспечение дисциплин программы

№ п/п	Наименование дисциплины (модуля) в соответствии с учебным планом	Автор, название, место издания, издательство, год издания учебной и учебно-методической литературы, количество страниц	Количество экземпляров печатных изданий
1	2	3	4
1	Девелопмент недвижимости: понятие, структура, субъекты	Сервейинг 1-3 часть, Москва, 2015; Девелопмент в коммерческой недвижимости (Солунский А. И, Куракова О. А., Орлов А. К.) Москва, 2014	НТБ НИУ МГСУ (150экз.)
2	Преинвестиционная фаза управления проектом в девелопменте	Экономика и управление недвижимостью (учебник), Москва, 2014	
3	Инвестиционная фаза реализации девелоперского проекта	Сервейинг и девелопмент (учебник)	
4	Управление объектами недвижимости на стадии эксплуатации	Финансы и кредит в недвижимости Управление рисками в недвижимости, проспект 2012	
5	Финансирование инвестиций в недвижимость		

6	Специальные вопросы деvelopeмента	
---	-----------------------------------	--

4. ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

знать:

теоретические, методические, организационно-экономические и правовые основы девелоперской деятельности; практические аспекты инвестиционно-строительного деvelopeмента;

уметь:

анализировать эффективность девелоперских проектов; проводить маркетинговый анализ рынка недвижимости, разрабатывать концепцию инвестиционно-строительного проекта, оценивать риски девелоперских проектов, последовательно, полно, всесторонне и логически связанно разрабатывать организационно-экономическую и технологическую схему реализации инвестиционно-строительного проекта.

владеть:

техниками финансового планирования и прогнозирования; анализировать различные финансовые инструменты; оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности.

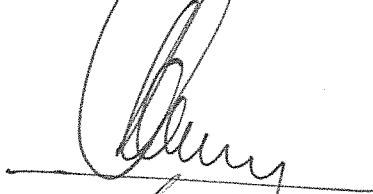
Итоговая аттестационная работа выполняется в форме бизнес-плана или инвестиционного меморандума инвестиционно-строительного проекта.

Составил:
асс. каф. ОСУН



А.В. Яшунина

Согласовано:
Директор ИЭУИС



Д.А. Семернин

Руководитель ЦДПО



А.Н. Косолапов

Календарный учебный график на 2015 год по дополнительной профессиональной образовательной программе "Девелопмент в инвестиционно-строительной сфере" (780 ак.ч.)

Центр компетенций	Наименование учебной дисциплины	Январь							Февраль							Март							Апрель							Май							Июнь							Июль							Август							Сентябрь							Октябрь							Ноябрь							Декабрь						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53																															
		Порядковые номера недель календарного года																																																																																			
АДИС-Н-15-001	Рынок недвижимости и функции девелопера																																																				ЛК																																
	Функциональные функции девелопера																																																				ЛК																																
	Разработка идеи и формирование концепции проекта																																																				ЛК																																
	Бизнес-планирование, оценка эффективности и финансовой реализуемости																																																							ЛК																													
	Оформление исходной и разрешительной документации по земельному участку																																																						ЛК																														

практическое знание

вспомогательная работа

защита ИАР