

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Горский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Горский ГАУ)

Факультет [агрономический](#)

Кафедра [землеустройства и экологии](#)

Учебный год 2023-2024

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

[ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ](#)

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ -

ПРОГРАММА БАКАЛАВРИАТА

Наименование направления подготовки	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль)	Земельный кадастр
Реквизиты федерального государственного образовательного стандарта высшего образования	Приказ Минобрнауки России от 12 августа 2020 г. № 978
Год начала подготовки	2021
Очная форма обучения - учебные планы по годам приема	2021, 2022, 2023
Заочная форма обучения - учебные планы по годам приема	2021, 2022, 2023
Очно-заочная форма обучения - учебные планы по годам приема	не предусмотрена
Номер по реестру ОП ВО ФГБОУ ВО Горский ГАУ	Б-210302-2021
Реквизиты решения ученого совета ФГБОУ ВО Горский ГАУ об утверждении ОП ВО	Протокол от 11 апреля 2023 г. №6
Реквизиты приказа ректора или уполномоченного лица об утверждении ОП ВО	Приказ врио ректора от 11 апреля 2023 г. № 85/06
Место дисциплины в структуре учебного плана	Часть, формируемая участниками образовательных отношений
Количество зачетных единиц	3

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

№№	Планируемые результаты освоения образовательной программы		Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
	Наименование категории (группы) компетенций	Код и наименование компетенции		
1.	Профессиональные компетенции (ПК)	ПК-1. Способен предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)	ПК-1.2. Осуществляет рассмотрение запроса и документов, необходимых для предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.	<p>Знать: административный регламент оказания государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН; общие правила ведения кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость.</p> <p>Уметь: использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН.</p> <p>Владеть: навыками поиска и проверки запроса на соответствие требованиям к форме, содержанию и порядку представления запроса, установленным законодательством РФ в сфере государственного кадастрового учета</p>
			ПК-1.3. Обрабатывает запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН.	<p>Знать: административный регламент оказания государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН; общие правила ведения реестра объектов недвижимости и реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества.</p> <p>Уметь: использовать информационную систему, предназначенную для ведения ЕГРН</p> <p>Владеть: навыками поиска сведений и идентификации объекта недвижимости и правообладателя, указанного в запросе.</p>
2.	Профессиональные компетенции (ПК)	ПК-2. Способен осуществлять ведение реестра границ	ПК-2.2. Вносит в ЕГРН сведения об объектах реестра границ.	<p>Знать: нормативные правовые акты РФ в сфере кадастрового учета, землеустройства, кадастровых отношений; порядок кадастрового деления территории РФ.</p> <p>Уметь: анализировать документы, содержащие сведения об объектах реестра границ.</p> <p>Владеть: навыками анализа поступивших документов и внесения в реестр границ ЕГРН сведений об объектах реестра границ.</p>

2. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Трудоемкость дисциплины по видам учебной деятельности и формам обучения:

Виды учебной деятельности	Всего часов <u>108</u> , в том числе часов:	
	Очная форма обучения	Заочная форма обучения
Лекционные занятия	14	4
Практические занятия	28	8
Самостоятельная работа	66	96
Форма промежуточной аттестации	Экзамен	Экзамен

2.2. Трудоемкость дисциплины по (разделам) темам:

№ п/п	Наименование разделов, тем	Всего часов					
		Очная форма обучения			Заочная форма обучения		
		Лекции	Практические занятия	СРС	Лекции	Практические занятия	СРС
1.	Типология гражданских зданий и объектов жилой недвижимости	8	8	20	2	4	30
2.	Типология общественных и промышленных зданий, сооружений	4	8	20	2	2	30
3.	Типология земельных участков	2	12	26		2	36

3. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО РАЗДЕЛАМ (ТЕМАМ)

Раздел 1. Типология гражданских зданий и объектов жилой недвижимости.

Лекции:

Общие положения и понятия о типологии:

- сведения о дисциплине, ее цели, задачи и значение;
- общие сведения о типологии и важнейших ее разделах;
- классификационные модели, принципы и порядок их образования.

Недвижимое имущество и его виды:

- понятие и признаки недвижимости;
- земельный участок как основа недвижимости;
- общая классификация объектов недвижимости.

Типология архитектурно-строительных объектов недвижимости и гражданских зданий:

- общие понятия о зданиях и сооружениях;
- общие сведения о гражданских зданиях;
- типологическая классификация высотных зданий.

Типология объектов жилой недвижимости:

- общие сведения о жилой недвижимости;
- капитальность и номенклатура жилых зданий;
- общие принципы планировки квартир;
- жилые дома усадебного типа.

Практические занятия:

- понятие и признаки недвижимости;
- ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости»;
- общие понятия здания и сооружения;
- классификация по группам и типам;
- группы капитальности общественных зданий;
- требования к различным группам капитальности общественных зданий;
- типология жилых объектов недвижимости;
- основные признаки классификации жилых зданий.

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- классификационные модели, принципы и порядок их образования;
- недвижимое имущество и его виды;
- земельный участок как основа недвижимости;

- *общая классификация объектов недвижимости;*
- *типология архитектурно-строительных объектов недвижимости;*
- *классификация гражданских зданий;*
- *требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям;*
- *типология гражданских зданий;*
- *типологическая классификация высотных зданий.*

Раздел 2. Типология общественных и промышленных зданий, сооружений.

Лекции:

Типология общественных зданий и сооружений:

- *классификация общественных зданий и сооружений;*
- *сравнительная оценка объемно-планировочных решений общественных зданий.*

Типология промышленных и сельскохозяйственных зданий и сооружений:

- *типологическая классификация и структура промышленных зданий и сооружений;*
- *правила подсчета и сравнительная оценка объемно-планировочных параметров;*
- *типологическая структура сельскохозяйственных зданий и сооружений. Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.*

Практические занятия:

- *классификация общественных зданий;*
- *основные критерии классификации общественных зданий;*
- *типология промышленных зданий и сооружений;*
- *требование к документам;*
- *типология сельскохозяйственных зданий и сооружений;*
- *типология сооружений.*

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- *объемно-планировочные решения общественных зданий;*
- *правила подсчета основных объемно-планировочных параметров общественных зданий;*
- *типологическая характеристика производственных зданий различной этажности;*
- *правила подсчета и сравнительная оценка объемно-планировочных параметров.*

Раздел 3. Типология земельных участков.

Лекция. *Земельный участок как объект недвижимости:*

- *типология земель, земельных участков;*
- *общие понятия по кадастровому учету объектов недвижимости;*
- *типология объектов недвижимости для целей кадастровой оценки.*

Практические занятия:

- *типология земельных участков по ГПФ;*
- *типология участков недр;*
- *типология обособленных водных объектов;*
- *типология лесов и многолетних насаждений;*
- *классификация коммерческих объектов недвижимости;*
- *применение данных типологии объектов недвижимости в государственных кадастрах и реестрах;*
- *основы методологии кадастровой оценки объектов недвижимости.*

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- оценка недвижимости для целей кредитования под залог;
- объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений;
- территориальная типология населённых пунктов, зон;
- подготовка докладов по теме «Типология объектов недвижимости для целей государственного кадастрового учета»;
- подготовка докладов по теме «Классификация объектов недвижимости для целей кадастрового учета»;
- типология объектов недвижимости для целей кадастровой оценки.

4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Типология объектов недвижимости : учебное пособие / А. М. Поликарпов, Ю. Е. Поликарпова, В. Е. Божбов, Л. К. Курбанова. — Санкт-Петербург : СПбГЛТУ, 2022. — 64 с. — ISBN 978-5-9239-1280-7. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/257858>
2. Синянский И.А. Типология объектов недвижимости [Текст] : учебник для вузов / И. А. Синянский [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : Академия, 2014. - 320 с. - (Бакалавриат). - ISBN 978-5-4468-1297-4 : ББК 65.9(2)32-5я73

4.2. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гилёва, Л. Н. Типология объектов недвижимости : учебное пособие / Л. Н. Гилёва. — Омск : Омский ГАУ, 2023. — 98 с. — ISBN 978-5-907687-30-1. — Текст : электронный // Лань : эбс. — URL: <https://e.lanbook.com/book/349793>
2. Албегов, Р. Б. Государственный земельный кадастр: теория и методика [Текст] / Р. Б. Албегов, И. Б. Басаев, А. В. Темираева. - Владикавказ: ФГОУ ВПО "Горский госагроуниверситет", 2011. – 204 с.
3. Рогова Т.А. Типология объектов недвижимости / Рабочая тетрадь для практических занятий по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / Т. А. Рогова. - Владикавказ : Издательство "Горский госагроуниверситет", 2021. - 56с.
4. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель [Текст] : научно- практический журнал. - М. : ИД " Панорама ", 1986 - . - Выходит ежемесячно. - ISSN 2074-7977

4.3. СОСТАВ ЛИЦЕНЗИОННОГО И СВОБОДНО РАСПРОСТРАНЯЕМОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

1. Microsoft Windows 7 Pro
2. Office 2007 Standard
3. Moodle 3.8

4.4. СОВРЕМЕННЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ, ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПРАВОЧНЫЕ СИСТЕМЫ, ЭЛЕКТРОННЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

1. Система автоматизации библиотек ИРБИС64 (<http://support.open4u.ru>)
2. Электронная библиотечная система ООО «КноРус медиа» (www.book.ru)
3. Электронная библиотечная система издательства «Лань» (www.e.lanbook.ru)
4. Национальная электронная библиотека (НЭБ) (<http://нэб.рф>)

5. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ, ОБОРУДОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА ОБУЧЕНИЯ

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа в интерактивной форме (конференц-зал) (посадочных мест – 51, доска настенная, рабочее место преподавателя, кафедра с подключением к мультимедийной системе, мультимедийный проектор Epson, проекционный экран, акустические колонки, видеокамеры – 2 шт., микрофоны – 10 шт., мониторы – 4 шт.; расположение – агрономический факультет, 3 этаж, пом. № 1.2.12).

Учебная лаборатория для проведения лабораторно-практических занятий (посадочных мест – 30, доска настенная, рабочее место преподавателя; расположение – агрономический факультет, 3 этаж, пом. № 1.3.05).

Помещение для самостоятельной работы обучающихся с возможностью подключения к сети Интернет, обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ГГАУ, наличием необходимого комплекта лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения (посадочных мест – 10; расположение – агрономический факультет, 3 этаж, пом. № 1.3.08).

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

6.2. Перечень вопросов к экзамену.

1. Общие сведения о типологии и важнейших ее разделах.
2. Понятие недвижимости и объектов недвижимости.
3. Классификационные модели, принципы и порядок их образования.
4. Общие понятия о зданиях и сооружениях.
5. Типологическая классификация высотных зданий
6. Требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям.
7. Типологическая классификация и структура промышленных зданий и сооружений.
8. Типологическая характеристика производственных зданий различной этажности.
9. Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений.
10. Типология гражданских зданий.
11. Общие сведения о жилой недвижимости.
12. Жилые дома усадебного типа.
13. Капитальность и номенклатура жилых зданий.
14. Типология общественных зданий и сооружений.
15. Объемно-планировочные решения общественных зданий
16. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений общественных зданий
17. Планирование схемы гражданских зданий.
18. Территориальная типология населённых пунктов, зон.
19. Земельный участок как основа недвижимости.
20. Типология земель, земельных участков.
21. Типология участков недр.
22. Типология обособленных водных объектов и морских вод.
23. Типология лесов и многолетних насаждений.
24. Общие понятия по кадастровому учету объектов недвижимости.
25. Кадастровая оценка земель.
26. Основания для инвентаризации объектов недвижимости.
27. Нормативно-правовая база кадастра недвижимости. Назначение кадастра недвижимости.
28. Этапы проведения инвентаризации земель.
29. Типология объектов недвижимости для целей кадастровой оценки

30. Классификация объектов недвижимости для целей кадастрового учета
31. Классификации на рынке жилой недвижимости.
32. Задачи инвентаризации объектов недвижимости. Документы для инвентаризации.
33. Понятие операции с недвижимым имуществом.
34. Особенности сделок с недвижимостью.
35. Состав проектной документации объектов капитального строительства.
36. Типология объектов недвижимости для целей государственного кадастрового учета
37. Правила подсчета и сравнительная оценка объемно-планировочных параметров.
38. Основы методологии кадастровой оценки объектов недвижимости.
39. Жизненный цикл объектов недвижимости.
40. Типологическая характеристика производственных зданий различной этажности

6.2. Тестовые задания для диагностической работы.

1. Объемом классификации называется:
 - А) число этажей классификации;
 - Б) полное число ячеек последнего этажа;
 - В) общее число ячеек классификации.
2. Что может стать основанием (вершиной) собственной классификации?
 - А) только последний член классификации;
 - Б) любой член классификации;
 - В) ни один из членов данной классификации.
3. Какое количество категорий земельного фонда согласно Земельному Кодексу насчитывается в РФ?
 - А) шесть;
 - Б) пять;
 - В) семь.
4. К какой категории земель относятся земли космического обеспечения:
 - А) особо охраняемые;
 - Б) земли запаса;
 - В) земли промышленности.
5. К гражданским зданиям относятся:
 - А) жилые и производственные;
 - Б) жилые и общественные;
 - В) общественные и производственные.
6. Гражданские здания подразделяются на:
 - А) здания массового строительства и уникальные;
 - Б) здания уникальные и не уникальные;
 - В) здания типовые и массовые.
7. Планировочная схема, предусматривающая непосредственную связь смежных помещений, расположенных последовательно, одно за другим:
 - А) центрическая;
 - Б) коридорная;
 - В) анфиладная.
8. По ГК РФ имущество бывает:
 - А) движимое и недвижимое;
 - Б) движимое;
 - В) недвижимое.
9. Какими родовыми признаками, позволяющими отличить их от объектов, не связанных с землей, обладают все искусственные постройки (объекты недвижимости):
 - А) стационарность, неподвижность;

- Б) материальность, уникальность;
 - В) долговечность, неподвижность.
10. По происхождению различают объекты:
- А) созданные природой без участия человека;
 - Б) являющиеся результатом труда человека;
 - Г) все перечисленные.
11. Какой признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его не пригодным для дальнейшего использования:
- А) материальность, долговечность;
 - В) неповторимость, уникальность;
 - В) стационарность, неподвижность.
12. Земля как объект недвижимости - это:
- А) средство производства и предмет труда;
 - Б) земельный участок и средство производства.
 - В) предмет труда; земельный участок.
13. В число жилых домов, предназначенные для постоянного или временного проживания, не входят:
- А) дома для престарелых и семей с инвалидами;
 - Б) квартирные дома;
 - В) дома отдыха.
14. Жилые дома, предназначенные для постоянного или временного проживания подразделяют на следующие группы:
- А) квартирные дома, дома для престарелых и семей с инвалидами;
 - Б) квартирные дома, дачи, санатории;
 - В) Жилые дома, дома отдыха, казармы.
15. К квартирным жилым домам повышенной этажности относятся:
- А) 6...9 этажные;
 - Б) 9...12 этажные;
 - В) 10...16 этажные.
16. К жилым домам средней этажности относятся:
- А) 1...5 этажные;
 - Б) 4...5 этажные;
 - В) 5...7 этажные.
17. К малоэтажным квартирным жилым домам относятся:
- А) 1...5 этажей;
 - Б) 1...3 этажа;
 - В) 1...4 этажа.
18. Сколько групп капитальности установлено для жилых домов?
- А) 5 групп;
 - Б) 6 групп;
 - В) 7 групп.
19. Срок службы жилых домов II группы капитальности:
- А) 100 лет;
 - Б) 125 лет;
 - В) 150 лет.
20. По объемно-планировочной структуре жилые дома подразделяют на типы:
- А) многоквартирные, секционные, блокированные, временные.
 - Б) двухквартирные, галерейные, коридорные, сезонные;
 - В) многоквартирные, секционные, блокированные, галерейные.
21. Какие уровни классификаторов существуют:

- А) системные, международные, отраслевые, национальные, межгосударственные;
 - Б) национальные, многопутевые, международные, отраслевые, межгосударственные;
 - В) экономические, международные, отраслевые, системные, национальные, межгосударственные.
22. Сервитут – это:
- А) право ограниченного пользования чужим земельным участком;
 - Б) отрезок времени, в течение которого объект существует и в нем можно жить и работать;
 - В) искусственный объект недвижимости (постройка).
23. В зависимости от назначения жилые дома подразделяются:
- А) постоянного, временного, сезонного проживания;
 - Б) блокированные, галерейные, многоквартирные;
 - В) постоянные, коридорные, секционные.
24. Общественные здания и сооружения классифицируются по таким критериям:
- А) функциональным признакам, капитальности, функциональной универсальности;
 - Б) значимости в структуре общества и поселения, способам строительства, по назначению;
 - В) способам строительства, по этажности, значимости в структуре общества и поселения.
25. К общественным учреждениям периодического пользования относятся:
- А) стадионы, торговые центры, фотоателье, дома культуры, кинотеатры;
 - Б) стадионы, торговые центры, телеграф, дома культуры, кинотеатры;
 - В) стадионы, торговые центры, аптеки, дома культуры, кинотеатры.
26. К общественным учреждениям эпизодического пользования относятся:
- А) театры, музеи, общественные организации, школы;
 - Б) вузы, продовольственные магазины, библиотеки, театры;
 - В) театры, музеи, общественные организации, административные учреждения.
27. По функциональной универсальности общественные здания подразделяются на:
- А) однофункциональные, многофункциональные, универсальные, блокированные;
 - Б) однофункциональные, многофункциональные, капитальные, блокированные;
 - В) однофункциональные, многофункциональные, долговечные, блокированные.
28. Производственные здания классифицируют по следующим признакам:
- А) объемно-планировочному решению, функциональному признаку, строительно-конструктивному решению;
 - Б) техническому назначению, объемно-планировочному решению, строительно-конструктивному решению;
 - В) строительно-конструктивному решению, техническому назначению, капитальности зданий.
29. Самая большая категория земельного фонда РФ:
- А) земли сельскохозяйственного назначения;
 - Б) земли запаса;
 - В) земли лесного фонда.
30. Если необходимо изменить режим использования земель, то земли переводят:
- А) в другую категорию;
 - Б) в другой класс;
 - В) в другой вид.