ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**«ЛЕНИНГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ИМЕНИ А.С. ПУШКИНА»**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебно-методической

работе

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Большаков

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

**Б1.В.06.03 ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность (профиль) **Кадастр недвижимости**

(год начала подготовки – 2022)

Санкт-Петербург

2022

**1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ:**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс компетенции | Содержание компетенции  (или ее части) | Индикаторы компетенций (код и содержание) |
| ПК-2 | Способен планировать, организовывать и проводить кадастровые и землеустроительные работы | ИПК-2.1. Знает составные части мероприятий по землеустройству и кадастру.  ИПК-2.2. Умеет использовать современные программные и технические средства, информационные технологии для решения задач землеустройства и кадастров.  ИПК-2.3. Владеет приемами планирования, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ. |

**2. Место дисциплины в структуре ОП:**

Цель дисциплины: овладение понятиями, теоретическими положениями, основными методами и технологиями выполнения работ по инвентаризации объектов недвижимости и использовании их результатов при ведении кадастра.

Задачи дисциплины:

* изучение основных понятий и принципов инвентаризации объектов недвижимости, в том числе ретроспективный анализ;
* изучение методов организации и проведения работ по технической инвентаризации объектов недвижимости;
* изучение методов внешних и внутренних обмеров объектов недвижимости;
* изучение принципов определения объемов зданий, помещений;
* изучение методов определения технического состояния и физического износа объекта, в том числе его конструктивных элементов;
* изучение методик определения инвентаризационной, восстановительной и действительной стоимостей объекта недвижимости;
* изучение правил оформления инвентаризационной документации.

Дисциплина относится к блоку 1. Дисциплины (модули) части, формируемой участниками образовательных отношений, модуль Технологии планирования и учета объектов недвижимости.

Освоение дисциплины и сформированные при этом компетенции необходимы в последующей деятельности.

**3. Объем дисциплины и виды учебной работы:**

Общая трудоемкость освоения дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 академических часов *(1 зачетная единица соответствует 36 академическим часам).*

Очная форма обучения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Трудоемкость в акад.час | |
|  |  | Практическая подготовка |
| **Контактная работа (аудиторные занятия) (всего):** | 54 | |
| в том числе: |  | |
| Лекции | 18 | - |
| Лабораторные работы / Практические занятия (в т.ч. зачет) | -/36 | -/- |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 54 | |
| **Вид промежуточной аттестации (экзамен):** | - | |
| контактная работа | - | |
| самостоятельная работа по подготовке к экзамену | - | |
| **Общая трудоемкость дисциплины (в час. /з.е.)** | 108/3 | |

Заочная форма обучения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид учебной работы | Трудоемкость в акад.час | |
|  |  | Практическая подготовка |
| **Контактная работа (аудиторные занятия) (всего):** | 12 | |
| в том числе: |  | |
| Лекции | 4 | - |
| Лабораторные работы/ Практические занятия | -/8 | -/- |
| **Самостоятельная работа (всего)** | 92 | - |
| **Вид промежуточной аттестации (зачет):** | 4 | - |
| контактная работа | 0,25 | - |
| самостоятельная работа по подготовке к зачету | 3,75 | - |
| **Вид промежуточной аттестации (экзамен):** | - | |
| контактная работа | - | |
| самостоятельная работа по подготовке к экзамену | - | |
| **Общая трудоемкость дисциплины (в час. /з.е.)** | 108/3 | |

**4.СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ:**

При проведении учебных занятий обеспечивается развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей).

**4.1 Блоки (разделы) дисциплины.**

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование блока (раздела) дисциплины |
| 1 | Цели, задачи и основания проведения технического учета и технической инвентаризации. |
| 2 | Объекты технической инвентаризации. Организация, состав и порядок ведения работ. |
| 3 | Обследование и составление учетно-технической документации по зданию,  строению, сооружению. |
| 4 | Обследование и составление учетно-технической документации по земельным  участкам. |
| 5 | Обследование и составление учетно-технической документации по объектам недвижимости. |
| 6 | Определение стоимости инвентарного объекта. |
| 7 | Учет и регистрация инвентарных объектов. Общие принципы формирования  инвентарного дела. |

**4.2. Примерная тематика курсовых работ (проектов):**

Курсовая работа по дисциплине не предусмотрена учебным планом.

**4.3. Перечень занятий, проводимых в активной и интерактивной формах, обеспечивающих развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств. Практическая подготовка\*.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование блока (раздела) дисциплины** | **Занятия, проводимые в активной и интерактивной формах** | | **Практическая подготовка\*** |
| **Форма проведения занятия** | **Наименование видов занятий** |
| 1. | Цели, задачи и основания проведения технического учета и технической инвентаризации. | лекционное занятие | лекция-дискуссия |  |
| 2. | Объекты технической инвентаризации. Организация, состав и порядок ведения работ. | лекционное занятие  практическое занятие | лекция-визуализация  разбор конкретных ситуаций, выполнение практического задания |  |
| 3. | Обследование и составление учетно-технической документации по зданию,  строению, сооружению. | практическое занятие | разбор конкретных ситуаций, выполнение практического задания |  |
| 4. | Обследование и составление учетно-технической документации по земельным  участкам. | практическое занятие | разбор конкретных ситуаций, выполнение практического задания |  |
| 5. | Обследование и составление учетно-технической документации по объектам недвижимости. | практическое занятие | разбор конкретных ситуаций, выполнение практического задания |  |
| 6. | Определение стоимости инвентарного объекта. | практическое занятие | разбор конкретных ситуаций, выполнение практического задания |  |
| 7. | Учет и регистрация инвентарных объектов. Общие принципы формирования  инвентарного дела. | практическое занятие | разбор конкретных ситуаций, выполнение практического задания |  |

**\***Практическая подготовка при реализации учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей) организуется путем проведения практических занятий, практикумов, лабораторных работ и иных аналогичных видов учебной деятельности, **предусматривающих участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.**

**5. Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине:**

**5.1. Темы конспектов:**

1. Государственный кадастровый учет технических объектов недвижимости.
2. Технический учет зданий, сооружений.
3. История развития технической инвентаризации.
4. Виды технической инвентаризация объектов недвижимости.
5. Организация и проведение работ при технической инвентаризации.
6. Объекты учета и исполнительная документация.
7. Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий.
8. Техническая инвентаризация земельных участков домовладений.
9. Техническая инвентаризация комплекса недвижимого имущества.
10. Экономическая оценка объектов недвижимости.
11. Правила и порядок формирования и ведения инвентарного дела (кадастра недвижимости).

**5.2. Вопросы для подготовки к практическим занятиям:**

*Тема 1. Основные положения о техническом учете и инвентаризации объектов недвижимости.*

1. Выявление состава, состояния и ценности объектов технической инвентаризации.

2.  Анализ практики и законодательства по вопросам технической инвентаризации.

3. Основные характеристики по результатам технической инвентаризации.

*Тема 2. Организация и проведение работ при технической инвентаризации.*

1. Функции организации технической инвентаризации.

2.Схема документооборота техническому учету объектов недвижимости.

3.Аккредитация организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

4.Требования, на проведение технической инвентаризации объектов недвижимости.

*Тема 3. Объекты учета и исполнительная документация.*

1. Последовательность определения этапов по осуществлению технической инвентаризации.

2. Выполнение работ по обмеру строений.

3.  Составление абриса на здание.

4. Описание технического состояния конструкции.

5. Выявление непригодных для проживания жилых зданий и жилых помещений.

6. Общие сведения объекта инвентаризации для внесения в техническую документацию.

*Тема 4. Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий.*

1. Жилые и нежилых гражданских и негражданских зданий.

2. Обмер основных строений, пристроек и внутренних помещений.

3. Методы косвенных измерений контура объекта технической инвентаризации.

4. Составление абриса на строение.

5. Вычерчивание поэтажного плана.

6. Подсчет площадей зданий и высоты здания.

7. Определение объемов здания и жилого помещения.

8. Определение и описание технического состояния и физического износа объекта.

9. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

10.  Контроль работ по инвентаризации жилых зданий и помещений.

11. Исправление технических ошибок допущенных при проведении технической инвентаризации.

*Тема 5. Экономическая оценка объектов недвижимости.*

1. Установление оценки рыночной, кадастровой и иной стоимости объектов недвижимости.

2. Основные особенности оценки объектов технической инвентаризации.

3. Виды стоимости зданий и сооружений.

4. Расчет восстановительной стоимости основного строения и пристроек.

5. Расчет действительной стоимости объекта инвентаризации.

6. Расчет инвентаризационной стоимости недвижимого имущества.

*Тема 6. Техническая инвентаризация комплекса недвижимого имущества.*

1. Содержание кадастра недвижимости объектов технической инвентаризации.

2.  Порядок кадастрового учета объектов капитального строительства.

3. Особенности осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости и его частей.

4. Результаты кадастровых работ межевой план, технический план и акт обследования.

5. Составление градостроительного плана объектов капитального строительства.

6. Особенности учета объектов незавершенного строительства.

7. Техническая инвентаризация отдельных инженерных сооружений.

**5.3. Вопросы для устного опроса:**

1. Выявление состава, состояния и ценности объектов технической инвентаризации.
2. Анализ практики и законодательства по вопросам технической инвентаризации.
3. Основные характеристики по результатам технической инвентаризации.
4. Вопросы технической инвентаризации и выявление объектов подлежащие ей.
5. Формы права на объекты недвижимости.
6. Операции с собственностью в специализированном учете сведений об объектах недвижимости.
7. Необходимость учета и исторические корни профессиональной деятельности.
8. Переоценка строений для разработки принадлежности и регистрации недвижимости.
9. Определение местоположения и технических характеристик объектов недвижимости для технического учета. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ним.
10. Разделение технической инвентаризации по характеристикам объекта недвижимости.
11. Особенности технических и качественных характеристик в связи с изменениями свойств объекта недвижимости.
12. Технический учет объектов многоквартирных жилых домов и не относящихся к жилищному фонду.
13. Предоставление сведений об объектах недвижимости по результатам технической инвентаризации.
14. Функции организации технической инвентаризации.
15. Схема документооборота техническому учету объектов недвижимости.
16. Аккредитация организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости.
17. Требования, на проведение технической инвентаризации объектов недвижимости.
18. Последовательность определения этапов по осуществлению технической инвентаризации.
19. Выполнение работ по обмеру строений.
20. Составление абриса на здание.
21. Описание технического состояния конструкции.
22. Выявление непригодных для проживания жилых зданий и жилых помещений.
23. Общие сведения объекта инвентаризации для внесения в техническую документацию.
24. Жилые и нежилые гражданские и негражданские здания.
25. Обмер основных строений, пристроек и внутренних помещений.
26. Методы косвенных измерений контура объекта технической инвентаризации.
27. Составление абриса на строение.
28. Вычерчивание поэтажного плана.
29. Подсчет площадей зданий и высоты здания.
30. Определение объемов здания и жилого помещения.
31. Определение и описание технического состояния и физического износа объекта.
32. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
33. Контроль работ по инвентаризации жилых зданий и помещений.
34. Исправление технических ошибок допущенных при проведении технической инвентаризации.
35. Характер и объем выполняемых работ технической инвентаризации земельных участков.
36. Абрис земельного участка с нанесением всех имеющихся зданий и границ видов угодий.
37. Измерение земельного участка при его обследовании.
38. Установление границы земельного участка и определением координат.
39. Составление инвентарного плана земельного участка.
40. Содержание кадастра недвижимости объектов технической инвентаризации.
41. Порядок кадастрового учета объектов капитального строительства.
42. Особенности осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости и его частей.
43. Результаты кадастровых работ межевой план, технический план и акт обследования.
44. Составление градостроительного плана объектов капитального строительства.
45. Особенности учета объектов незавершенного строительства.
46. Техническая инвентаризация отдельных инженерных сооружений.
47. Установление оценки рыночной, кадастровой и иной стоимости объектов недвижимости.
48. Основные особенности оценки объектов технической инвентаризации.
49. Виды стоимости зданий и сооружений.
50. Расчет восстановительной стоимости основного строения и пристроек.
51. Расчет действительной стоимости объекта инвентаризации.
52. Расчет инвентаризационной стоимости недвижимого имущества.
53. Показатели технического учета с показателями статистического учета.
54. Государственный архивный фонд РФ.
55. Ведение государственных реестров архивов технической инвентаризации.
56. Порядок и хранение документации технической инвентаризации.

**6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости:**

**6.1. Текущий контроль**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | № блока (раздела) дисциплины | Форма текущего контроля |
| 1 | Темы 1-7 | Проверка конспектов, устный опрос, тест |

**6.2. Примеры оценочных средств для текущего контроля по дисциплине**

***Темы конспектов.***

Представлены в разделе 5.1.

***Примеры тестовых заданий.***

1. По результатам первичной технической инвентаризации на каждый объект учета оформляется:

а) межевое дело

б) технический паспорт

в) геодезическая съемка

2. Объектам учета в установленном порядке присваивается:

а) инвентарный номер

б) кадастровый номер

в) порядковый номер

3. Плановая техническая инвентаризация объектов учета проводится в целях:

а) выявления произошедших изменений

б) первичного обмера объекта

в) проведения межевания

4. Стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии объекта из таких же материалов, с соблюдением таких же строительных стандартов, по такому же проекту – это:

а) действительная стоимость

б) восстановительная стоимость

в) удельный вес

5. Утрата восстановительной стоимости объекта, связанная с частичной или полной потерей конструктивными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения – это:

а) фактичекий износ

б) расчетный износ

в) физический износ

6. В сверхкрупных городах численность населения составляет:

а) свыше 3 миллионов человек

б) свыше 2 миллионов человек

в) свыше 1 миллионов человек

7. Часть территории населенного пункта, ограниченную проездами и другими территориями внешнего благоустройства – это:

а) квартал

б) приусадебный участок

в) микрорайон

8. Границы земельных участков – это:

а) ограниченная территория, используемая для возведения строений и объектов внешнего благоустройства и обеспеченная нормальным выездом на проезд

б) искусственное сооружение, отделяющее друг от друга функциональные объемы или площади

в) линии между отдельными участками, отделяющие один участок от другого

9. Недвижимые объекты, подлежащие техническому учету, можно описать следующими признаками:

а) назначение

б) разрешенное использование

в) прочно связанные с землей

10. Объектом (единицей) технического учета является инвентарный объект:

а) отдельно расположенное здание или сооружение

б) комплекс

в) земельный участок

11. При проведении технической инвентаризации на каждый объект составляется технический паспорт, к которому могут прилагаться:

а) поэтажные планы

б) межевые планы

в) геодезические планы

12. Сделанный от руки внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением в нем данных, необходимых для составления плана – это:

а) поэтажный план

б) абрис

в) план территории

13. Застекленное не отапливаемое помещение, пристроенное к зданию – это:

а) терраса

б) лоджия

в) веранда

14. К дворовым сооружения относятся:

а) сараи

б) колодцы

в) тамбуры

15. К служебным строениям относятся:

а) бани

б) холодные пристройки

в) заборы

16. К основным строениям относятся:

а) сливные ямы

б) гаражи

в) мансарды

17. Перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство – это:

а) лоджия

б) балкон

в) антресоль

18. Буквенное обозначение зданий, строений и сооружений в инвентаризационно-технической документации – это:

а) планировочная отметка

б) литера

в) примечание

19. Надстройка, возвышающаяся над общей крышей жилого дома, которая по площади меньше нижележащего этажа – это:

а) мезонин

б) антресоль

в) чердак

20. Проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникновения холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание – это:

а) веранда

б) холодная пристройка

в) тамбур

21. Огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу, размещается на земле или над нижерасположенным этажом – это:

а) крыльцо

б) терраса

в) веранда

22. Выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная – это:

а) колонна

б) цоколь

в) эркер

23. Этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола – это:

а) мансарда

б) мезонин

в) антресоль

24. Этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений – это:

а) технический этаж

б) цокольный этаж

в) подвальный этаж

25. Этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций – это:

а) технический этаж

б) цокольный этаж

в) подвальный этаж

26. Этаж при отметке пола помещения ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения – это:

а) технический этаж

б) цокольный этаж

в) подвальный этаж

27. Этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли – это:

а) мансардный этаж

б) цокольный этаж

в) надземный этаж

28. Строение характеризуется этажностью, которая определяется по числу:

а) надземных этажей

б) надземных и подземных этажей

в) всех этажей

29. К жилым зданиям относят зданиям относят:

а) строения дачно-строительных кооперативов

б) гостиницы

в) кафе

30. К нежилым зданиям относят зданиям относят:

а) спальные корпуса пансионатов

б) коммунальные здания

в) общежития

***Вопросы для устного опроса.***

Представлены в разделе 5.3.

**7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Авторы | Место издания | Год издания | Наличие | |
| печатные издания | ЭБС (адрес в сети Интернет) |
| 1. | Обследование и мониторинг строительных конструкций зданий и сооружений: учебное пособие | Леденёв В.В., Ярцев В.П. | Тамбов: Тамбовский государственный технический университет (ТГТУ) | 2017 |  | <http://biblioclub.ru> |
| 2. | Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество | Бурмакина Н.И. | Москва: Российский государственный университет правосудия (РГУП) | 2018 |  | <http://biblioclub.ru> |
| 3. | Основы оценочного менеджмента: учебное пособие | Щербакова Н.А. | Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет | 2017 |  | <http://biblioclub.ru> |
| 4. | Качество жилых зданий: учебное пособие | Пылаев А.Я., Пылаева А.А., Долятовский В.А., Карасева Л.В. | Ростов-на-Дону; Таганрог: ЮФУ | 2017 |  | <http://biblioclub.ru> |

**8. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:**

1. «НЭБ». Национальная электронная библиотека. – Режим доступа: [http://нэб.рф/](http://www.biblioclub.ru/)

2. «eLibrary». Научная электронная библиотека. – Режим доступа: [https://elibrary.ru](https://elibrary.ru/)

3. «КиберЛенинка». Научная электронная библиотека. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/>

4. ЭБС «Университетская библиотека онлайн». – Режим доступа: [http://www.biblioclub.ru/](http://www.knigafund.ru/)

5. Российская государственная библиотека. – Режим доступа: <http://www.rsl.ru/>

**9. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ:**

В ходе осуществления образовательного процесса используются следующие информационные технологии:

- средства визуального отображения и представления информации (LibreOffice) для создания визуальных презентаций как преподавателем (при проведении занятий) так и обучаемым при подготовке докладов для семинарского занятия.

- средства телекоммуникационного общения (электронная почта и т.п.) преподавателя и обучаемого.

- использование обучаемым возможностей информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» при осуществлении самостоятельной работы.

**9.1. Требования к программному обеспечению учебного процесса**

Для успешного освоения дисциплины, обучающийся использует следующие программные средства:

* Windows 10 x64
* MicrosoftOffice 2016
* LibreOffice
* Firefox
* GIMP

**9.2. Информационно-справочные системы (при необходимости):**

Не используются

**10. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий.

Для изучения дисциплины используется следующее оборудование: аудитория, укомплектованная мебелью для обучающихся и преподавателя, доской, ПК с выходом в интернет, мультимедийным проектором и экраном.

Для самостоятельной работы обучающихся используется аудитория, укомплектованная специализированной мебелью и техническими средствами (ПК с выходом в интернет и обеспечением доступа в электронно-информационно-образовательную среду организации).