

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ  
«КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ»  
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ 21.04.02  
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»

Форма обучения – очная, заочная

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2023

УДК 332.6(075)

Составитель: О.Ю. Шевченко

Методические указания по дисциплине «Комплексное развитие территории» для обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», направление подготовки «Городской кадастр», «Оценка и мониторинг земель» – Ростов н/Д: Дон. гос. техн. ун-т, 2023. – 11 с.

Содержит тематический план занятий, приведены контрольные вопросы, а также вопросы для промежуточной аттестации.

УДК 332.6(075)

Печатается по решению редакционно-издательского совета Донского государственного технического университета

Ответственный за выпуск зав. каф. «Экономика природопользования и кадастра», к.э.н., доцент Шевченко О.Ю.

---

В печать \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
Формат 60×84/16. Объем 1,2 усл. п. л.  
Тираж 50 экз. Заказ № \_\_\_\_.

---

Издательский центр ДГТУ  
Адрес университета и полиграфического предприятия:  
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

©Донской государственный  
технический университет, 2020

## **1 Тематический план лекционных занятий**

### **Тематический план лекционных занятий**

Тема 1 Сущность классификация девелопмента

1.1 Основные понятия и определения

1.2 Основные способы классификации видов девелопмента

Тема 2 Цели и задачи комплексного развития территории

Тема 3 Виды комплексного развития территории застройки

3.1 Комплексное развитие территории жилой застройки

3.2 Комплексное развитие территории не жилой застройки

3.3 Комплексное развитие незастроенной территории

3.4 Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

Тема 4 Подготовка решения и подписание договора о комплексном развитии жилой территории

4.1 Решение о комплексном развитии территории

4.2 Подписание договора о комплексном развитии территории

Тема 5 Организация общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Тема 6 Жилищные и имущественные права собственников и нанимателей квартир в МКД, не признанных аварийными, при комплексном развитии жилой застройки

6.1 Жилищные и имущественные права собственников

6.2 Жилищные права нанимателей квартир

6.3 Имущественные права собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийных

## **2. Методические указания к выполнению практическое (контрольной) работы**

Темы практических работ (2 шт. за семестр) для студентов очной формы выбирается по номеру позиции фамилии студента в журнале учебной группы.

Тема контрольной работы по дисциплине для студентов заочной формы обучения выбирается по последней цифре номера зачетной книжки студента. Вариант 10 соответствует цифре 0.

**Объем первого вопроса практической (контрольной) работы** должен быть не менее 6-8 страниц печатного текста.

**Во втором вопросе практической (контрольной) работы** необходимо выбрать субъект РФ (любой по желанию студента) и показать каким образом реализуются проекты комплексного развития территории в данном субъекте РФ:

1. Описать какая нормативно-правовая база сформирована в субъекте РФ в области комплексного развития территории.

2. Рассмотреть порядок разработки и принятия решения в данном субъекте РФ.

3. Выбрать практический пример комплексного развития территории и описать каким образом он был реализован или реализуется на конкретной территории.

Оригинальность текста докладов должна составлять не менее **60 %**.

Практическая (контрольная работа) должна быть выполнена на одной стороне листа белой бумаги формата А4 (210×297 мм) в соответствии с общими требованиями к текстовым документам по ГОСТ 2.105, 2.106.

Прежде чем приступать к написанию практической (контрольной) работы необходимо осуществить сбор, накопление и изучение научной и учебной литературы, нормативных документов, материалов, опубликованных в периодической печати, и т.п. Главной целью этого этапа является научно-информационная деятельность студента, то есть составление библиографии, целенаправленный подбор, систематизация и анализ соответствующего материала, и его глубокое изучение. Для этого необходимо владеть знаниями современной библиографии и иметь навыки:

- работы с указателями, каталогами, обзорами и т.д.;
- пользования справочными системами типа «Гарант», «Консультант» и другими информационно-справочными системами;
- поиска информации в сети Интернет;
- работы с научной и учебной книгой (литературой);
- поиск необходимой информации целесообразно вести по нескольким направлениям путем ознакомления;
- с нормативно-правовыми документами;
- со справочной литературой, энциклопедиями, справочниками, словарями и т.п.;
- с основными фундаментальными источниками по теме ВКР (монографии, учебники, реферативные и периодические научные издания по теме и т.д.).

Изучение подобранной литературы целесообразно проводить в два этапа.

В процессе первого, предварительного, прочтения литературного источника необходимо, прежде всего, понять сущность работы в целом, что предполагает выделение ведущей идеи и основных подходов к ее реализации.

При более глубоком изучении литературного источника следует определить ценность фактического материала, отобрать факты. Очень важно понять ход рассуждений автора, их взаимосвязь и логику. Повторное чтение может носить фрагментарный характер, когда пропускается хорошо известное, понятое при первом чтении или не имеющее отношение к теме.

Окончанием работы над литературным источником можно считать его конспектирование, а критерием усвоения - способность пересказать основную идею, объяснить ее и сопоставить с уже известными фактами теории и практики.

В зависимости от объема изучаемого источника и ценности его отдельных положений для исследователя используются разные формы записи, а иногда одновременно две-три.

Цитирование используется, когда необходимо точно воспроизвести определение какого-то понятия, процесса или явления, подкрепить или обосновать собственное утверждение, а также выразить критическое замечание в адрес автора.

Тезисы дают возможность лаконично изложить главные положения публикации в той последовательности, в которой они представлены в подлиннике. Требования лаконичности и точности изложения авторской мысли делают эту форму записи довольно сложной.

Конспект представляет собой изложение материала, публикации с описанием фактического материала, с его аргументацией, доказательствами, с анализом, обобщениями, выводами и подразделением текста на пункты и подпункты под их названиями. Такой конспект включает в себя цитаты и тезисы, а также может иметь таблицы, графики и рисунки.

После изучения научной и учебной литературы, других источников информации необходимо обобщить и систематизировать собранный фактический материал, дать ему объективную оценку и интерпретацию.

Не рекомендуется вести изложение полученных результатов от первого лица единственного числа: «я наблюдал», «я считаю», «разработанный мною метод», «по моему мнению» и т.п. Корректнее использовать местоимение «мы», но желательно обойтись и без него.

Допускаются обороты с сохранением первого лица множественного лица, в которых исключается местоимение «мы», то есть фразы строятся с употреблением слов «наблюдаем», «устанавливаем», «имеем». Можно использовать выражения: «на наш взгляд», «по нашему мнению», однако предпочтительнее писать «по мнению автора» или выражать ту же мысль в безличной форме: «изучение опыта работы структурных подразделений земельно-кадастровых органов свидетельствует о том, что...», «на основе выполненного анализа можно утверждать...», «проведенные исследования подтвердили...» и т.п.

Ссылаясь в тексте на графики, диаграммы или таблицы, следует пользоваться словами «приведены», «показаны», «изображены», «построены». Например: «Динамика оснащения земельно-кадастровых органов современными вычислительными средствами (ПЭВМ) приведена...».

В практической (контрольной) работе должна быть соблюдена орфографическая, синтаксическая и стилистическая грамотность в соответствии с нормами современного русского языка.

Типичными ошибками, допускаемыми студентами при выполнении контрольной работы, являются: использование устаревших статистических данных; недостаточное использование математического аппарата и вычислительной техники; отсутствие в работе иллюстративного материала; нечеткое изложение; отсутствие ссылок в тексте работы на использованные источники; нарушение требований к оформлению работы.

Критериями оценки работы являются:

- основательность разработки тем работы;
- полнота охвата относящихся к теме нормативных материалов и специальной литературы;
- творческий подход к написанию работы;
- эрудиция в освещении вопросов, свобода владения материалом;
- правильность и научное обоснование выводов;
- четкость и стиль изложения текста работы;
- аккуратность оформления работы;

***Готовую контрольную работу студент заочной формы обучения сдает преподавателю, не менее чем за две недели до даты промежуточной аттестации.***

Студенты очной формы обучения защищают практические работы в течении семестра в форме докладов.

Защита докладов осуществляется в форме презентации, выполненной в программном продукте Power Point. Рекомендуемый объем презентации для защиты доклада – 8-10 слайдов.

В презентации должна присутствовать графическая, табличная, текстовая, звуковая и видео информация по темам исследования.

Процедура защиты доклада, как правило, состоит из следующих этапов:

- выступление автора доклада (до 15 минут), в ходе которого автор должен показать свободное владение материалом по заявленной теме;
- ответы на вопросы научного руководителя.

Несколько советов, которые помогут подготовиться к защите доклада и уверенно выступить с ней.

Во-первых, целесообразно заранее составить письменные тезисы доклада. Ими будут служить основные положения доклада, кратко сформулированные. Необходимо упомянуть о целях, задачах работы, основных мнениях по проблеме, вынесенной в заглавие и собственные выводы. По сути, в начале выступления вы кратко пересказываете введение работы, а затем концентрируетесь на кратком изложении доклада.

Во-вторых, нелишним будет заранее проговорить вслух эти тезисы, засекая время. На доклад дается, как правило, не слишком много времени и проверив себя вы будете знать, уложитесь ли вы в отведенное время или же нужно что-то опустить (добавить).

В-третьих, постарайтесь не читать сам текст доклада с листа. Это создаст впечатление, что вы не уверены в себе и плохо владеете материалом. Существует золотое правило: чем лучше докладчик знает свой материал, тем увереннее он держится. Поэтому изучите свой доклад вдоль и поперек и не читайте ключевые данные с бумажки.

В-четвертых, существуют правила устного доклада, которые диктуют избегать:

- злоупотребления иноязычной лексикой;
- большого объема цитат и общеизвестных фактов;

- употребления слов-паразитов и междометий (эээ, ааа, так сказать, как бы, вот и т. п.)
- эмоциональности (слишком громкой или, наоборот, тихой невнятной речи)
- неверного произношения слов, употребления их в неверном смысле (роде, числе, падеже).

Важно помнить, что цель защиты доклада, вернее цель самого доклада на защите - не объяснить слушателям новый материал, а показать свою квалификацию, осведомленность о проблеме. И сделано это должно быть так, чтобы было понятно и человеку, не очень хорошо разбирающемуся в теме. Задача сложная, но выполнимая.

### **Варианты практических работ (контрольной работы)**

№ варианта	Название докладов
1	1. Девелопмент многоэтажной жилой недвижимости 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
2	1. Развитие современного зеленого строительства в России 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
3	1. Девелопмент малоэтажной жилой недвижимости 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
4	1. Девелопмент земельных участков (ленд девелопмент) 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
5	1. Девелопмент апартаментов 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
6	1. Девелопмент торговой недвижимости 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
7	1. Редевелопмент промышленных территорий за рубежом 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
8	1. Концепция девелоперского проекта 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
9	1. Редевелопмент промышленных территорий в РФ 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
10	1. Продажа недвижимости по договору долевого участия в строительстве 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
11	1. Девелопмент офисной недвижимости 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
12	1. Редевелопмент складских зданий 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
13	1. Источники финансирования реализации проектов девелопмента 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
14	1. Девелопмент промышленной недвижимости

	2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
15	1. Банковское проектное финансирование девелоперских проектов 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
16	1. Девелопмент гостиничной недвижимости 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
17	1. Ревелопмент объектов культурного наследия 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
18	1. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
19	1. Внесение изменений в генеральный план муниципального образования 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ
20	1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки 2. Практика комплексного развития территории в субъекте РФ

## Вопросы к промежуточной аттестации по дисциплине

### «Комплексное развитие территории»

1. Цель девелопмента
2. Задачи девелопмента
3. Этапы процесса девелопмента
4. Ключевой принцип девелопмента
5. Составляющие многопрофильного промышленно-строительного холдинга
6. Классификация девелопмента по степени принятия рисков
7. Классификация девелопмента по стратегиям поведения девелопера
8. Классификация девелопмента по объектам недвижимости
9. История развития понятия «комплексное развитие территории»
10. Цели комплексного развития территории
11. Задачи комплексного развития территории
12. Основные виды комплексного развития территории
13. Субъекты, принимающие решение о комплексном развитии территории
14. Комплексное развитие территории жилой застройки
15. Условия принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки
16. Объекты, которые не могут быть изъяты для целей комплексного развития территории жилой застройки



17. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки
18. Комплексное развитие территории нежилкой застройки
19. Земельный участок застроенной территории, в отношении которых может осуществляться комплексное развитие территории нежилкой застройки
20. Объекты, которые не могут быть изъяты для целей комплексного развития территории нежилкой застройки
21. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки
22. *Риски у правообладателей недвижимости в границах комплексного развития территории нежилкой застройки*
23. *Способы защиты интересов правообладателей в границах комплексного развития территории*
24. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей
25. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей
26. Перечень сведений, которые подлежат включению в решение о комплексном развитии территории жилой застройки субъекта РФ или органа местного самоуправления
27. Мероприятия по разработке проекта решения о комплексном развитии территории
28. Анализ градостроительного контекста при комплексном развитии территории жилой застройки
29. Мастер-план комплексного развития территории жилой застройки
30. Содержание градостроительного анализа территории в рамках мастер-плана комплексного развития территории жилой застройки
31. Финансово-экономическое обоснование мастер-плана мастер-плана комплексного развития территории жилой застройки
32. Этапы определения границ территории комплексного развития территории
33. Методы определения границ территории комплексного развития жилой застройки
34. Размещение проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки
35. Подписание договора о комплексном развитии территории
36. Общее собрание собственников жилых помещений многоквартирного дома
37. Виды и сроки проведения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома
38. Информирование собственников жилых помещений многоквартирного дома в рамках проведения комплексного развития жилой застройки

39. Обязанности инициатора общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома в рамках проведения комплексного развития жилой застройки

40. Правовые последствия общих собраний собственников жилых помещений многоквартирного дома в рамках проведения комплексного развития жилой застройки

41. Жилищные права собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, при комплексном развитии жилой застройки

42. Размер равноценного возмещения за квартиру, освобождаемую в связи с осуществлением комплексного развития территории жилой застройки

43. Требования, предъявляемые к стандартному жилью

44. Жилищные права граждан нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но отвечающих установленным критериям «ветхости» и неблагоустроенности и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки

45. Имущественные права собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, признанных аварийных

### **Рекомендуемая литература**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ

3. Девелопмент недвижимости: учебное пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви; под общ. ред. А. М. Платонова ; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Уральский федеральный университет. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2020.

4. Девелопмент и современные методы управления проектами: учеб. пособие / Т.В. Учинина, А.И. Евсюкова. – Пенза: ПГУАС, 2014.

5. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : монография / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2023.

6. Девелопмент недвижимости [Текст] : [монография] / [М.А. Котляров, Дж. Дрейн, А.Б. Бриль и др.] ; под науч. ред. М.А. Котлярова. — Екатеринбург, 2017. — 127 с.

7. Гровер, Р. Управление недвижимостью: учебник для среднего профессионального образования / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. — 347 с.

8. Городнова, Н.В. Экономические аспекты управления рынком недвижимости: учебное пособие / Н.В. Городнова, И.Н. Маврина; Мин-во науки и высш. обр. РФ.— Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та. 2020