Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра технологии строительного производства

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б1.Д.В.3 Правовая и финансовая экспертиза в строительстве»

Уровень высшего образования

МАГИСТРАТУРА

Направление подготовки
08.04.01 Строительство
(код и наименование направления подготовки)

Теория и практика организационно-технологических и управленческих решений в строительстве
(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация
Магистр

Форма обучения
Очная

Год набора 2025

2216250

Рабочая программа дисциплины «*Б1.Д.В.3 Правовая и финансовая экспертиза в строительстве*» рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра технологии строительного производства
наименование кафедры

протокол № 12 от "17" февраля 2025 г.

Заведующий кафедрой
Кафедра технологии строительного производства _____ В.А. Гурьева
наименование кафедры *подпись* *расшифровка подписи*

Исполнители:
старший преподаватель кафедры
технологии строительного производства _____ К. Н. Зайцева
должность *подпись* *расшифровка подписи*

_____
должность *подпись* *расшифровка подписи*

СОГЛАСОВАНО:
Председатель методической комиссии по направлению подготовки
08.04.01 Строительство _____ В.И. Жаданов
код наименование *личная подпись* *расшифровка подписи*

Научный руководитель магистерской программы _____ В.А. Гурьева
личная подпись *расшифровка подписи*

Заведующий отделом формирования фонда и научной обработки документов
гл. библиограф _____ С.А. Биктимирова
личная подпись *расшифровка подписи*

Уполномоченный по качеству факультета
_____ О. Н. Шевченко
личная подпись *расшифровка подписи*

№ регистрации _____

© Зайцева К.Н., 2025
© ОГУ, 2025

1 Цели и задачи освоения дисциплины

Цель (цели) освоения дисциплины:

формирование у студентов знаний в области знаний и умений в области государственного регулирования, экспертизы и разрешительно-согласовательных процедур в сфере градостроительства, а также в области инвестирования, организации и ведения хозяйственной деятельности в строительстве, знакомство с основами ценообразования в строительстве, а также получение практических навыков анализа инвестиционных и экономических процессов в строительстве, основ анализа деятельности строительного предприятия.

Задачами дисциплины является формирование у студентов знаний и умений по следующим направлениям:

– знать и применять основные принципы государственной политики по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля;

– приобретение практических навыков по созданию экономически эффективной и безопасной модели реализации инвестиционно-строительных проектов;

– приобретение практических навыков сбора, обработки и оценки информации для подготовки и принятия управленческих решений по вопросам разрешительных и согласовательных процедур в строительстве;

– изучение системы предоставления разрешительной документации на размещение и строительство объектов капитального строительства.

2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к обязательным дисциплинам (модулям) вариативной части блока Д «Дисциплины (модули)»

Пререквизиты дисциплины: *Б1.Д.Б.2 Теория и практика управления проектами, Б1.Д.Б.4 Деловая коммуникация в научной и профессиональной деятельности*

Постреквизиты дисциплины: *Б1.Д.В.7 Обеспечение строительного производства, Б1.Д.В.Э.2.1 Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса, Б1.Д.В.Э.2.2 Управление инвестиционными проектами*

3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
ПК*-4 Способен управлять производственно-технологической деятельностью строительной организации	ПК*-4-В-1 Составление плана входного контроля проектной документации при строительстве, реконструкции зданий и сооружений ПК*-4-В-2 Составление плана получения разрешений и допусков, необходимых для производства работ при строительстве, реконструкции зданий и сооружений. Составление плана и контроль исполнения	**Знать:** - порядок разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство и реконструкцию объектов; - процедуры проведения финансовой экспертизы объектов капитального

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
	требований охраны труда, пожарной безопасности и охраны окружающей среды на участке производства работ ПК*-4-В-3 Оценка и документирование соответствия временной инфраструктуры требованиям проектной и организационно-технологической документации ПК*-4-В-4 Составление плана и контроль распределения трудовых и материально-технических ресурсов по участкам производства работ. Составление плана мероприятий по повышению производительности труда при строительстве, реконструкции зданий и сооружений ПК*-4-В-5 Контроль документирования исполнительной документации производства работ при строительстве, реконструкции зданий и сооружений. Контроль исполнения и документирование результатов законченных работ на объектах, их частей, инженерных систем и сетей ПК*-4-В-6 Контроль разработки производственной программы строительной организации. Контроль выполнения требований охраны труда, пожарной и экологической безопасности при строительстве, реконструкции зданий и сооружений	строительства; **Уметь:** проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных решений, формировать пакет документов для получения разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации заданию, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам; **Владеть:** - методами анализа экономической эффективности инвестиций в строительстве, методами финансового учёта и планирования работы строительных предприятий, способностью осуществлять предпринимательскую деятельность в сфере недвижимости
ПК*-6 Способен проводить экспертизу организационно-технологических решений объектов строительства	ПК*-6-В-1 Оценка комплектности документации по технической эксплуатации объекта экспертизы ПК*-6-В-2 Выбор нормативно-правовых и нормативно-технических документов, регламентирующих экспертизу технических, организационно-технологических решений по эксплуатации объекта жилищно-коммунального хозяйства ПК*-6-В-3 Выбор методики проведения экспертизы ПК*-6-В-4 Оценка соответствия организационно-технологических решений требованиям нормативно-технической документации. Оценка	**Знать:** - порядок организации и особенности процесса получения разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию **Уметь:** осуществлять планово-контрольные расчеты при строительстве и ремонте объекта экспертизы **Владеть:** методами проведения финансовой и правовой экспертиз зданий.

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
	возможности применения организационно-управленческих и/или технологических решений для оптимизации производственной деятельности организации ПК*-6-В-5 Составление экспертного заключения по результатам экспертизы организационно-технологическим решений объектов промышленного и гражданского строительства	

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 7 зачетных единиц (252 академических часа).

Вид работы	Трудоемкость, академических часов		
	2 семестр	3 семестр	всего
Общая трудоёмкость	**108**	**144**	**252**
Контактная работа:	**16,25**	**35,25**	**51,5**
Практические занятия (ПЗ)	16	34	50
Консультации		1	1
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25	0,5
Самостоятельная работа: *- выполнение расчетно-графического задания (РГЗ);* *- самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий;* *- подготовка к вопросам устного собеседования;* *- подготовка к решению типовых задач;* *- подготовка к вопросам для сдачи зачета и экзамена*	**91,75**	**108,75**	**200,5**
Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)	**зачет**	**экзамен**	

Разделы дисциплины, изучаемые в 2 семестре

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
1	Современная законодательно-нормативная база инвестиционно-строительного процесса. Правовые особенности градостроительной деятельности. СРО.	27		4		23
2	Подготовка исходно-разрешительной документации на проектирование и строительство. Получение разрешения на строительство.	27		4		23

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Проведение единой государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов проектных изысканий.					
3	Договор строительного подряда. Правовое регулирование. Существенные условия. Стороны. Права и обязанности. Строительный контроль.	27		4		23
4	Надзор государственных органов за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости.	27		4		23
	Итого:	108		16		92

Разделы дисциплины, изучаемые в 3 семестре

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
5	Основные понятия, назначение, задачи финансовой экспертизы инвестиционно-строительных проектов	34		10		28
6	Анализ инвестиционных решений при реализации строительных проектов	34		8		28
7	Финансовая экспертиза инвестиционно-строительных проектов	42		12		26
8	Система сметного ценообразования и					
	Итого:	144		34		110
	Всего:	252		50		202

4.2 Содержание разделов дисциплины

1 раздел Современная законодательно-нормативная база инвестиционно-строительного процесса. Правовые особенности градостроительной деятельности. СРО

Правовая среда инвестиционно-строительной деятельности. Градостроительство и инвестиции. Компетенция и структура органов, осуществляющих государственное управление строительной отрасли. Понятия и правила саморегулирования в строительной отрасли. Основные цели деятельности саморегулируемых организаций. Основные требования к претендентам на получение статуса саморегулируемой организации. Компенсационный фонд саморегулируемой организации..

2 раздел Подготовка исходно-разрешительной документации на проектирование и строительство. Получение разрешения на строительство. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Проведение единой государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов проектных изысканий.

Территориальное планирование. Градостроительное зонирование. Градостроительный регламент. Разработка ПЗЗ. Разработка градостроительных планов. Планировка территории. Оформление земельного участка для строительства. Порядок разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений. Порядок получения разрешения

на ввод объекта в эксплуатацию. Цель, задачи государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

3 раздел Договор строительного подряда. Правовое регулирование. Существенные условия. Стороны. Права и обязанности. Строительный контроль.

Понятие и признаки договора строительного подряда. Существенные условия договора строительного подряда. Распределение строительных рисков. Приемка работ. Устранение недостатков в выполненных работах и гарантийный срок. Расторжение и изменение договора строительного подряда и его последствия. Ответственность за нарушение обязательств по договору строительного подряда. Особенности договора на участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Иные виды договоров в строительстве. Строительный контроль. Контрольные мероприятия заказчика при проведении строительного контроля.

4 раздел Надзор государственных органов за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости.

Государственный строительный надзор. Авторский надзор. Порядок проведения. Полномочия представителей. Правила участия субъектов строительства.

5 раздел Основные понятия, назначение, задачи финансовой экспертизы инвестиционно-строительных проектов

Сущность, цель, задачи финансовой экспертизы инвестиционно-строительных проектов. Внутренняя и внешняя среда при реализации проектов. Особенности финансовой экспертизы на всех стадиях реализации проекта. Методы привлечения финансирования инвестиционно-строительных проектов. Бизнес-планирование инвестиционно-строительных проектов. Риски инвестиционно-строительных проектов.

6 раздел Анализ инвестиционных решений при реализации строительных проектов

Оценка деятельности девелоперов на рынке строительства. Неопределенности при реализации инвестиционно-строительных проектов: виды неопределенностей при реализации инвестиционно-строительных проектов, качественные и количественные методы оценки риска инвестиционного проекта.

7 раздел Финансовая экспертиза инвестиционно-строительных проектов

Процедура экспертизы инвестиционно-строительного проекта: расчет ожидаемой эффективности проекта, альтернативные схемы долевого строительства, управление реализацией инвестиционно-строительной деятельности. Формирование экономически безопасной модели финансирования инвестиционного проекта на рынке долевого строительства.

8 раздел Система сметного ценообразования и нормирования в строительстве

История возникновения и развития сметного дела. Цена - денежное выражение стоимости. Основные требования, предъявляемые к системе цен. Принципы ценообразования в строительстве. Сметно-нормативная база ценообразования в строительстве (СНБ-2001). Федеральные сметные нормативы, отраслевые, региональные, элементные и укрупненные сметные нормативы. Государственные сметные нормы (ГЭСН-2001). Автоматизация сметных расчетов. Основные функции сметных программ. ПК «Грандсмета», «ГОССТРОИСМЕТА», программы для разработки смет на проектно-изыскательские работы. Обзор рынка
сметных программ.

4.3 Практические занятия (семинары)

№ занятия	№ раздела	Тема	Кол-во часов
1, 2	1	Современная законодательно-нормативная база инвестиционно-строительного процесса. Правовые особенности градостроительной деятельности. СРО.	4
3, 4	2	Подготовка исходно-разрешительной документации на проектирование и строительство. Получение разрешения на строительство. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Проведение единой государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов проектных изысканий.	4
5, 6	3	Договор строительного подряда. Правовое регулирование. Существенные условия. Стороны. Права и обязанности. Строительный контроль.	4
7, 8	4	Надзор государственных органов за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости.	4
9- 13	5	Основные понятия, назначение, задачи финансовой экспертизы инвестиционно-строительных проектов	10
14 - 17	6	Анализ инвестиционных решений при реализации строительных проектов	8
18 - 23	7	Финансовая экспертиза инвестиционно-строительных проектов	12
24 - 25	8	Система сметного ценообразования и нормирования в строительстве	4
		Итого:	50

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Основная литература

1 Филимонова, Л. А. Технико-экономическое обоснование эффективности инвестиционного проекта : учебное пособие : [16+] / Л. А. Филимонова, Н. К. Скворцова ; Тюменский индустриальный университет. – Тюмень : Тюменский индустриальный университет, 2019. – 187 с. : ил., табл. – Режим доступа : https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=611331 .

2 Остаев, Г. Я. Основы судебной экономической экспертизы : учебное пособие [Текст] / Г. Я. Остаев, Б. Н. Хосиев, Н. Д. Эриашвили ; Международный научно-исследовательский центр судебной экспертизы и исследований. – Москва : Юнити-Дана, 2021. – 209 с. : табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=685810.

5.2 Дополнительная литература

1 Зайцева, К.Н. Финансовая экспертиза инвестиционно-строительных проектов [Электронный ресурс] : методические указания для обучающихся по образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 08.04.01 Строительство / сост. К. Н. Зайцева; М-во науки и высш. образования Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. образования "Оренбург. гос. ун-т", Каф. технологии строит. пр-ва. - Электрон. текстовые дан. (1 файл: 0.302 Мб). - Оренбург : ОГУ, 2023. - 24 с. - Загл. с тит. экрана. - Adobe Acrobat Reader 6.0. Режим доступа: http://artlib.osu.ru/web/books/metod_all/184724_20230327.pdf

2 Корабейников, О. П. Инвестиционный инжиниринг : учеб. пособие [Текст] / О. П. Корабейников, В.А. Бочаров [и др.]. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2013. - 109 с. – Режим доступа : http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=427298.

3 Воробьева, Т. В. Управление инвестиционным проектом [Электронный ресурс] / Т. В. Воробьева. - ИНТУИТ, 2016. Режим доступа : https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=429013

5.3 Периодические издания

1 Промышленное и гражданское строительство : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2024.
2 Архитектура и строительство России : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2024.
3 Финансы : журнал. - Москва : Редакция журнала "Финансы", 2024.

5.4 Интернет-ресурсы

1 http://docs.cntd.ru/ - Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. Строителю, проектировщику, энергетику, специалисту в области безопасности и охраны труда, каждому инженеру.

2 http://www.norm-load.ru/SNiP/Data1/55/55180/index.htm - Расчетные нормативы для составления проектов организации строительства.

3 http:// https://ohranatruda.ru/ot_biblio/standart/ - Библиотека ГОСТов и нормативов.

5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы современных информационных технологий

1 Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / Компания Консультант Плюс. – Электрон. дан. – Москва, [1990–2025]. – Режим доступа : в локальной сети ОГУ \\fileserver1\!CONSULT\cons.exe.

2 Гарант [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – Москва [1990–2025]. – Режим доступа \\fileserver1\GarantClient\garant.exe в локальной сети ОГУ.

3 Законодательство России [Электронный ресурс] : информационно-правовая система. – Режим доступа : http://pravo.fso.gov.ru/ips/, в локальной сети ОГУ.

6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Аудитории оснащены комплектами ученической мебели, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой, подключенной к сети "Интернет", и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.