

**ФГБОУ ВО Новосибирский ГАУ**

**Кафедра сервиса недвижимости**

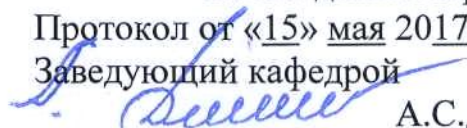
Рег. № СН.03-74  
«25» 05 2017 г.

**УТВЕРЖДЕН**

на заседании кафедры

Протокол от «15» мая 2017 г. № 7.

Заведующий кафедрой

  
(подпись) А.С.Денисов

**ФОНД  
ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

Б1.В.ДВ.13.1 ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ  
УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

43.03.01 Сервис (уровень бакалавриата)

Профиль: Сервис недвижимости

Вид деятельности: сервисная

Новосибирск 2017

**Паспорт  
фонда оценочных средств**

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Раздел I. Управляющая компания, основные положения и функции	<i>ПК-10</i>	Контрольная работа №1, дискуссия, реферат
2	Раздел II. Технологическое оборудование управляющих компаний	<i>ПК-10</i>	Контрольная работа №2, Контрольная работа № 3, реферат
3	Раздел III. Технология обслуживания инженерных систем ЖКХ	<i>ПК-10</i>	Контрольная работа №4, реферат

**ФГБОУ ВО Новосибирский ГАУ**  
**Кафедра сервиса недвижимости**

**Темы рефератов**  
по дисциплине *Технологическое оборудование управляющих компаний*

1. Структура жилищно-коммунального хозяйства.
2. Строительный комплекс как объект управления.
3. Нормативно-правовое регулирования деятельности управляющих компаний: на федеральном уровне.
4. Нормативно-правовое регулирования деятельности управляющих компаний: на региональном уровне.
5. Автономное и аварийное оборудование: виды, основные функции.
6. Электротехническое оборудование управляющих компаний.
7. Сфера деятельности управляющих компаний в ЖКХ.
8. Государственная политика в сфере ЖКХ: особенности, принципы, перспективы развития.
9. Диагностика технологического оборудования управляющих компаний.
10. Структура деятельности управляющей компании (на примере одной из УК Новосибирской области).
11. Современные тенденции развития технологий ремонта оборудования.
12. Инженерные службы управляющей компании.
13. Оптимальная организационная структура для управляющей компании в сфере недвижимости.
14. Основы технической организации деятельности управляющей компании в сфере недвижимости.
15. Управление государственного агентства объектов недвижимости по субъектам РФ (филиал в Новосибирске), структура, функции, особенности деятельности.
16. Функции, особенности функционирования государственного унитарного предприятия «Центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости (БТИ)».
17. Особенности технологического устройства управляющих компаний.
18. Сервейинговые компании.

- 19.Профессиональные объединения управляющих недвижимостью.
- 20.Международные строительные контракты в сфере управления недвижимым имуществом.
- 21.Состав и структура типовых контрактов ФИДИК.

### **Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется студенту, если выполнены все требования к написанию и защите реферата: обозначена проблема и обоснована её актуальность, сделан краткий анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём, соблюдены требования к внешнему оформлению, даны правильные ответы на дополнительные вопросы.

- оценка «хорошо» – основные требования к реферату и его защите выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении; на дополнительные вопросы при защите даны неполные ответы;

- оценка «удовлетворительно» – имеются существенные отступления от требований к реферированию. В частности: тема освещена лишь частично; допущены фактические ошибки в содержании реферата или при ответе на дополнительные вопросы; во время защиты отсутствует вывод;

- оценка «неудовлетворительно» – тема реферата не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

## **Комплект заданий для контрольной работы №1.**

**Тема:** Управляющая компания, основные положения и функции

### **Вариант 1.**

1. Предмет и область управления жилищным фондом.
2. Виды управляющих компаний.
3. Договор управления многоквартирным домом.

### **Вариант 2.**

1. Общие понятия в области эксплуатации жилищного фонда.
2. Управление жилищным фондом.
3. Порядок выбора управляющей компании.

### **Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется студенту, если ответ показывает глубокое и систематическое знание всего программного материала и структуры конкретного вопроса. Студент демонстрирует отчетливое и свободное владение концептуально-понятийным аппаратом, научным языком и терминологией соответствующей научной области. Логически корректное и убедительное изложение ответа.

- оценка «хорошо» - знание узловых проблем программы и основного содержания лекционного курса; умение пользоваться концептуально-понятийным аппаратом в

процессе анализа основных проблем в рамках данной темы. В целом логически корректное, но не всегда точное и аргументированное изложение ответа.

- оценка «удовлетворительно» - фрагментарные, поверхностные знания важнейших разделов программы и содержания лекционного курса; затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии учебной дисциплины; частичные затруднения с выполнением предусмотренных программой заданий;

- оценка «неудовлетворительно» - незнание, либо отрывочное представление о данных вопросах в рамках учебно-программного материала; неумение использовать понятийный аппарат; отсутствие логической связи в ответе.

## **Перечень дискуссионных вопросов**

Тема: Управляющая компания, основные положения и функции

### **1. С какой целью необходимо управление многоквартирным домом?**

С целью обеспечения эксплуатации многоквартирного дома (сохранности недвижимого имущества в кондоминиуме) и обеспечения домовладельцам условий пользования квартирами и общим имуществом дома (безопасности и комфортности их проживания и пребывания в жилых помещениях).

### **2. Кто может осуществлять управление многоквартирным домом (какие возможны способы управления домом)?**

Управление домом может осуществляться: непосредственно домовладельцами; ТСЖ; муниципальной организацией, специально уполномоченной органами местного самоуправления; управляющей организацией любой организационно-правовой формы.

### **3. Возможно ли совмещение разных способов управления многоквартирным домом?**

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать только один из способов управления домом, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации. В связи с этим одновременное совмещение нескольких способов управления многоквартирным домом не допускается.

### **4. Из чего состоит многоквартирный дом?**

Многоквартирный дом как комплексный объект состоит из: жилых помещений; нежилых помещений; помещений, предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним, тесно связанных с ними предназначением и следующих юридической судьбе жилых и нежилых помещений; конструктивных элементов многоквартирного дома (ограждающие несущие и ненесущие конструкции, крыши); земельного участка с элементами озеленения, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

### **5. Какая может быть организационно-правовая форма управляющей компании?**

При выборе способа управления через управляющую организацию, управление многоквартирным домом может осуществляться как юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы, так и индивидуальным предпринимателем (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ).

### **6. Где и как зарабатывается прибыль управляющей компанией?**

Основными источниками дохода, а, следовательно, прибыли управляющей компании являются:

- платежи граждан за услуги по управлению в составе платежей за жилое помещение и коммунальные услуги;
- экономия по результатам деятельности УК по управлению жилым домом (экономия подрядчика);

- платежи граждан за дополнительные мероприятия по улучшению условий проживания;
- комиссионное вознаграждение за организацию эффективного использования общего имущества (в случае сдачи в аренду общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора комиссии с ними);
- пени, штрафы собственников и нанимателей помещений за несвоевременную оплату, неоплату ЖКУ;
- платежи граждан за выполнение услуг, не включенных в перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

#### **7. Какие основные направления деятельности управляющей компании?**

Управляющая компания выполняет свыше 20 функций по следующим основным направлениям: общее руководство деятельностью компании, технический контроль и планирование, финансово-экономическая деятельность, договорно-правовая деятельность, инженерно-техническая деятельность (в случае, когда УК собственными силами выполняет функции по техническому обслуживанию).

#### **8. Сколько человек должны быть приняты в управляющую компанию?**

Структура УК определяется количеством и содержанием выполняемых компанией функций, обслуживаемой площадью, количеством объектов недвижимости. Рекомендуемая численность персонала УК, обслуживающей 700-900 тыс. кв. м. жилья, 400-450 объектов недвижимости составляет 40-45 чел.

#### **9. Какие существуют варианты взаимодействия УК с собственниками помещений?**

УК может осуществлять свою деятельность по управлению многоквартирным домом по следующим вариантам:

1. На основании договора управления, по которому она приобретает и заказывает от своего имени и за свой счет жилищные и коммунальные услуги в целях управления многоквартирным домом.
2. На основании договора управления, по которому она приобретает жилищные услуги от своего имени и за свой счет, а при предоставлении коммунальных услуг выступает посредником собственников помещений (дополнительно заключаются с собственниками помещений договор комиссии).

#### **10. Может ли организация коммунального комплекса заключать прямые договора ресурсоснабжения с жителями многоквартирных домов?**

Нет. Однако существует исключение: в случае непосредственного управления многоквартирным домом (ст. 164 Жилищного кодекса РФ) при отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме или собственников жилых домов договора, заключенного с исполнителем, указанные собственники заключают договор о приобретении холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также о водоотведении непосредственно с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Последняя в этом случае несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры. При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется лицами, привлекаемыми по договору собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов, либо указанными собственниками самостоятельно, если договором с ресурсоснабжающей организацией не предусмотрено иное (п. 7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307).

#### **11. Как происходит оплата коммунальных услуг?**

Собственники помещений в многоквартирном доме и собственники домов вносят плату за холодную и горячую воду, электроэнергию, газ и тепло, а также за водоотведение, исходя из показаний приборов учета, установленных на "входе" в дом. Общий объем полученных ресурсов распределяется между собственниками с учетом показаний индивидуальных счетчиков. Если в квартирах такие приборы не установлены, вся использованная жильцами вода, полученное тепло и так далее "разбрасываются" по плательщикам. Отопление - исходя из площади квартиры и норматива потребления. Вода и канализация - в зависимости от количества жильцов в каждой квартире.

- **Чем грозит самовольное подключение к системе снабжения ресурсами в обход счетчиков?**

Если обнаружится несанкционированное подключение к системе трубопроводов, электросетей, исполнитель (управляющая организация) вправе сделать перерасчет оплаты за последние шесть месяцев по правилам, применяемым для домов, не оборудованных приборами учета.

- **Когда жильцы должны быть предупреждены об изменении размера оплаты за коммунальные услуги?**

Информация об изменении размера оплаты, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется исполнителем (управляющей организацией) потребителю в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов (если иное не предусмотрено договором).

- **Каким образом учитываются льготы по оплате коммунальных услуг?**

Если в квартире проживают льготники, имеющие право на скидку (то есть получающие льготу в натуральном виде), при расчете оплаты коммунальных услуг ее размер уменьшается на величину скидки. Если льготник получает денежную компенсацию своей льготы, размер оплаты не уменьшается.

- **Как пересчитывается оплата за коммунальные услуги, если жильцы на время уезжают из дома?**

При временном отсутствии потребителя более пяти календарных дней подряд делается перерасчет платы за холодную и горячую воду, водоотведение, электричество и газ (если в квартире нет приборов учета). Для этого нужно подать письменное заявление управляющей организации в течение месяца после возвращения домой, и перерасчет должен быть сделан в течение пяти дней. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие временное отсутствие (например, копия командировочного удостоверения, справка о лечении в стационаре больницы, проездные билеты и т.д.)

- **В каких случаях могут отключить воду, свет, газ?**

Исполнитель (управляющая организация) имеет право ограничить или вовсе остановить предоставление коммунальных услуг, предварительно за месяц предупредив об этом потребителя, в нескольких случаях. Например, если имеется долг по оплате одной или нескольких услуг больше, чем за полгода, или обнаружено самовольное подключение к инженерным сетям, или выясняется, что жильцы используют более мощные электробытовые приборы, чем разрешено по техническому паспорту жилого помещения. Правила запрещают отключать три вида услуг: отопление, холодную воду и водоотведение. Кроме того, временное отключение возможно при проведении ремонта инженерных сетей в доме.

- **С какого момента возникает обязанность по оплате ЖКУ?**

Жилищный кодекс устанавливает необходимость не только своевременного, но и полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, причем распространяет данную обязанность не только на граждан, но и на юридических лиц, собственников - жилых и нежилых помещений. Кодекс определяет момент возникновения обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги для физических и юридических лиц. Согласно кодексу, обязанность по внесению платы за жилое помещение и платы за предоставляемые в этом помещении коммунальные услуги возникает у граждан и юридических лиц только с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

или заключения соответствующего договора, устанавливающего основания использования жилого помещения, либо после предоставления жилого помещения в установленном порядке члену жилищного или жилищно-строительного кооператива. При этом Кодекс не содержит положений, устанавливающих момент возникновения обязанностей по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги собственниками нежилых помещений. Представляется, что при решении споров о расходах собственников нежилых помещений на содержание общего имущества в многоквартирном доме и оплате предоставленных им коммунальных услуг судебные органы должны будут применять к данным правоотношениям нормы кодекса, касающиеся внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, по аналогии.

- **Каковы сроки внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Никаких изменений в сроках внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Жилищный кодекс не предусматривает: плата должна вноситься ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим. Новым является положение о возможности установления иного срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги договором управления многоквартирным домом. Кодекс предусматривает в качестве существенного условия договора управления не срок внесения платы, а более широкое условие: порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При этом стороны договора управления могут согласовать авансирование или предварительную оплату, что особенно актуально при оплате коммунальных услуг. Это связано с широко распространенной практикой авансовой системы оплаты управляющими организациями тепловой энергии, газа, холодной и горячей воды, услуг водоотведения ресурсоснабжающим организациям. При этом возможны варианты оплаты до наступления оплачиваемого месяца и оплаты в течение оплачиваемого месяца.

- **Какие меры могут быть применены к неплательщикам за жилье и коммунальные услуги?**

Кодекс предусматривает, что лица, не исполнившие или исполнившие ненадлежащим образом свои обязательства (несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги) обязаны уплатить своему кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты. Ранее действовавший Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (ст. 15) устанавливал аналогичное значение в качестве предельного размера пени. Снижение размера пени или ее отмена не допускается. Уплата установленной кодексом пени производится независимо от того, предусмотрена она договором или нет. Пеня начисляется от не выплаченных должниками в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно. При этом кодекс устанавливает запрет на увеличение установленного размера пеней.

- **Должен ли собственник оплачивать содержание и ремонт общих помещений многоквартирного дома?**

Кодекс устанавливает, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Содержание понятия собственности физических и юридических лиц в многоквартирных домах содержится в статье 289 Гражданского кодекса, определяющей что «собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома». Под общим имуществом собственников квартир в многоквартирном доме в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса понимаются «общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры». Нормы Жилищного кодекса конкретизируют и расширяют понятие общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также устанавливают, что бремя содержания жилого



помещения и бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме заключается во внесении собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственники помещений участвуют в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно их доле в праве общей собственности на это имущество.

- **Кем устанавливается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме?**

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Это, в свою очередь, означает, что собственники помещений при установлении размера этой платы должны согласовать между собой объем всех необходимых расходов на содержание многоквартирного дома, а также его текущий и капитальный ремонт. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является существенным условием договора управления. В случае несогласования условия о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в договоре управления такой договор считается не заключенным.

- **Кто осуществляет выбор способа управления многоквартирным домом?**

Кодекс устанавливает, что выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется на общем собрании собственников помещений в этом доме. Решение общего собрания собственников может быть принято как путем очного, так и заочного голосования. При заочном голосовании собственники помещений могут передать в письменной форме свои решения по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания. Собственник помещения в многоквартирном доме может участвовать в общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего полномочия, основанные на доверенности на голосование, составленной в письменной форме. Решение общего собрания о выборе способа управления домом является обязательным и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

- **Возможно ли управление многоквартирным домом несколькими управляющими организациями?**

Кодекс предусматривает управление многоквартирным домом только одной управляющей организацией. Это объясняется тем, что многоквартирный дом - это единый сложный объект недвижимости и управление многоквартирным домом как единым объектом не может осуществляться несколькими управляющими организациями одновременно, поскольку при этом неизбежно принятие ими различных взаимоисключающих управленческих решений, что является недопустимым.

- **Какие мероприятия необходимы для формирования и поддержания положительного имиджа УК?**

В деятельности УК по формированию и поддержанию положительного имиджа УК можно выделить три основных направления работы:

1. Формирование работоспособной системы "обратной связи" с населением, собственниками помещений.
2. Проведение PR-мероприятий, акций, праздников для жителей домов.
3. Проведение работ по внешнему благоустройству территории.

- **Какие механизмы влияния на неплательщиков?**

В зависимости от причин роста задолженности основными возможными механизмами влияния на неплательщиков являются: предупредительные мероприятия, меры договорной ответственности, меры прецедентного воздействия, меры судебного воздействия.

- **Какие существуют перспективные направления развития деятельности УК?**

Среди основных направлений развития УК можно выделить: увеличение площади обслуживаемого УК фонда недвижимости, повышение эффективности использования существующего фонда УК, активов, расширение спектра услуг, предоставляемых УК.

**Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется студенту, если ответ показывает глубокое и систематическое знание всего программного материала и структуры конкретного вопроса. Студент демонстрирует отчетливое и свободное владение концептуально-понятийным аппаратом, научным языком и терминологией соответствующей научной области. Логически корректное и убедительное изложение ответа.

- оценка «хорошо» - знание узловых проблем программы и основного содержания лекционного курса; умение пользоваться концептуально-понятийным аппаратом в процессе анализа основных проблем в рамках данной темы. В целом логически корректное, но не всегда точное и аргументированное изложение ответа.

- оценка «удовлетворительно» - фрагментарные, поверхностные знания важнейших разделов программы и содержания лекционного курса; затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии учебной дисциплины; частичные затруднения с выполнением предусмотренных программой заданий;

- оценка «неудовлетворительно» - незнание, либо отрывочное представление о данных вопросах в рамках учебно-программного материала; неумение использовать понятийный аппарат; отсутствие логической связи в ответе.

## **Комплект заданий для контрольной работы №2.**

**Тема:** Технологическое оборудование управляющих компаний

**Вариант 1.**

1. Автономное теплоснабжение.
2. Очистка сточных вод.
3. Приборы учета, измерения и контроля.

**Вариант 2.**

1. Аварийное теплоснабжение.
2. Подготовка питьевой воды.
3. Ресурсо- и энергосберегающее оборудование.

**Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется студенту, если ответ показывает глубокое и систематическое знание всего программного материала и структуры конкретного вопроса. Студент демонстрирует отчетливое и свободное владение концептуально-понятийным аппаратом, научным языком и терминологией соответствующей научной области. Логически корректное и убедительное изложение ответа.

- оценка «хорошо» - знание узловых проблем программы и основного содержания лекционного курса; умение пользоваться концептуально-понятийным аппаратом в процессе анализа основных проблем в рамках данной темы. В целом логически корректное, но не всегда точное и аргументированное изложение ответа.

- оценка «удовлетворительно» - фрагментарные, поверхностные знания важнейших разделов программы и содержания лекционного курса; затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии учебной дисциплины; частичные затруднения с выполнением предусмотренных программой заданий;

- оценка «неудовлетворительно» - незнание, либо отрывочное представление о данных вопросах в рамках учебно-программного материала; неумение использовать понятийный аппарат; отсутствие логической связи в ответе.

### **Комплект заданий для контрольной работы №3.**

Тема Технологическое оборудование управляющих компаний

#### **Вариант 1.**

1. Устройство трубопроводной арматуры.
2. Трубопроводные системы для водоотведения.
3. Электротехническое оборудование.

#### **Вариант 2.**

1. Трубопроводные системы для водоснабжения.
2. Устройство электротехнических коммуникаций.
3. Трубопроводные системы для теплоснабжения.

#### **Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется студенту, если ответ показывает глубокое и систематическое знание всего программного материала и структуры конкретного вопроса. Студент демонстрирует отчетливое и свободное владение концептуально-понятийным аппаратом, научным языком и терминологией соответствующей научной области. Логически корректное и убедительное изложение ответа.

- оценка «хорошо» - знание узловых проблем программы и основного содержания лекционного курса; умение пользоваться концептуально-понятийным аппаратом в процессе анализа основных проблем в рамках данной темы. В целом логически корректное, но не всегда точное и аргументированное изложение ответа.

- оценка «удовлетворительно» - фрагментарные, поверхностные знания важнейших разделов программы и содержания лекционного курса; затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии учебной дисциплины; частичные затруднения с выполнением предусмотренных программой заданий;

- оценка «неудовлетворительно» - незнание, либо отрывочное представление о данных вопросах в рамках учебно-программного материала; неумение использовать понятийный аппарат; отсутствие логической связи в ответе.

### **Комплект заданий для контрольной работы №4.**

Тема: Технология обслуживания инженерных систем ЖКХ

#### **Вариант 1**

1. Методы и средства наблюдения за трещинами.
2. Определение прочности каменных конструкций.

#### **Вариант 2.**

1. Измерения прогибов и деформаций конструкций.
2. Определение качества деревянных конструкций.

#### **Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется студенту, если ответ показывает глубокое и систематическое знание всего программного материала и структуры конкретного вопроса. Студент демонстрирует отчетливое и свободное владение концептуально-понятийным ап-

паратом, научным языком и терминологией соответствующей научной области. Логически корректное и убедительное изложение ответа.

- оценка «хорошо» - знание узловых проблем программы и основного содержания лекционного курса; умение пользоваться концептуально-понятийным аппаратом в процессе анализа основных проблем в рамках данной темы. В целом логически корректное, но не всегда точное и аргументированное изложение ответа.

- оценка «удовлетворительно» - фрагментарные, поверхностные знания важнейших разделов программы и содержания лекционного курса; затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии учебной дисциплины; частичные затруднения с выполнением предусмотренных программой заданий;

- оценка «неудовлетворительно» - незнание, либо отрывочное представление о данных вопросах в рамках учебно-программного материала; неумение использовать понятийный аппарат; отсутствие логической связи в ответе.

## **Вопросы к зачету**

1. Понятие и виды недвижимого имущества. Классификация объектов недвижимости.

2. Недвижимое имущество как экономический актив. Основные особенности недвижимого имущества как объекта управления.

3. Управление недвижимым имуществом: цели, содержание, функции, субъекты, уровни. 4. Управление недвижимым имуществом как профессиональная деятельность. Преимущества профессионального управления.

5. Факторы, определяющие специфику процесса управления недвижимым имуществом.

6. Содержание деятельности по управлению объектом недвижимости.

7. Управление портфелем недвижимости.

8. Управленческие решения и критерии их принятия в системе управления недвижимым имуществом. Особенности обоснования управленческих решений.

9. Принятие решений, основанных на анализе рынка и оценке стоимости объекта управления.

10. Классификация управленческих решений по уровням инстанции, решаемым задачам, принципам выработки решения, методам обоснования.

11. Классификация управленческих решений по характеру исходной информации, видам знаний, источнику возникновения.

12. Классификация управленческих решений по сфере действия (функциональному признаку), продолжительности реализации и периодам действия, форме представления (юридическому оформлению), значимости.

13. Основные этапы разработки и реализации управленческого решения. Процедура работы над решением и ее основные блоки.

14. Структура, состав управленческих решений и критерии их обоснования.

15. Оценка в системе управления недвижимым имуществом.

16. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости (ННЭИ). Критерии ННЭИ: физическая осуществимость, юридическая допустимость, финансовая осуществимость, максимальная эффективность.

17. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования как метод обоснования стратегических решений при управлении объектом недвижимости.

18. Рыночная стоимость как параметр качества управления объектом. Предпочтительные методы, техники и практика оценки стоимости недвижимости для целей управления.

19. Анализ и учет экономических рисков.

20. Определение понятий «инвестиционное решение» и «финансовое решение». Основные методы обоснования эффективности инвестиционных решений в сфере недвижимости.

21. Показатели эффективности инвестиционных проектов и их классификация.

22. Практическое применение методов и расчет критериев оценки эффективности инвестиционных проектов.

23. Особенности применения методов оценки инвестиционных проектов в сфере недвижимости, их достоинства и недостатки.

24. Финансовый левередж. Типы финансового левереджа. Влияние финансового левереджа на ставку дохода на собственный капитал.

25. Классификация рисков в сфере недвижимости.

26. Методические аспекты формирования ставки дисконтирования и определения нормы прибыли инвестиций в недвижимость.

27. Достоинства и недостатки методов построения ставки дисконтирования при обосновании инвестиционных решений в сфере недвижимости.

28. Цели собственника и функции управляющего.

29. Основные компоненты процесса управления: брокеридж (привлечение пользователей/арендаторов), управление развитием объекта, техническое обслуживание и ремонт.

30. Основные компоненты процесса управления: содержание объекта и обеспечение его ресурсами, обслуживание клиентов, обеспечение охраны и безопасности.

31. Фазы управленческого цикла: фаза концепции, фаза бизнес-планирования, фаза управления, фаза завершения.

32. Программа управления.

33. Анализ факторов, определяющих уровень арендной платы. Формирование политики в области арендной платы на основе анализа определяющих ее факторов.

34. Выбор варианта использования объекта. Чистая рента. Общая рента.

35. Различия и соотношение между общей, арендуемой и полезной площадью. Разработка плана аренды.

36. Уточнение целей собственника, определение целевого рынка, формирование плана сдачи помещений в аренду и утверждение его у собственника.

37. Этапы реализации плана, поиск "целевого" клиента и изучение его потенциальных возможностей. Оптимальное распределение помещений по функциям и клиентам с обеспечением максимизации доходов.

38. Представление клиентам особых достоинств объекта на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Согласование предложений с ожиданиями клиентов по удовлетворению текущих потребностей и расширению возможностей в будущем.

39. Юридические аспекты управления объектами недвижимости. Виды договоров в сфере управления недвижимым имуществом.

40. Институт доверительного управления недвижимым имуществом. Договор доверительного управления недвижимым имуществом: предмет договора, существенные условия, права и обязанности сторон, ответственность по договору, порядок его заключения и расторжения.

41. Профессиональный девелопмент и его функции. Этапы девелопмента. Два варианта девелопмента.

42. Роль и функции девелоперов как организаторов и управляющих процессами развития недвижимости.

43. Размещение заказов на строительство, ремонт и эксплуатацию объектов недвижимости. Классификация заказчиков.

44. Федеральная политика размещения государственных заказов на производство строительных и ремонтных работ.

45. Место и роль управляющих компаний в системе управления недвижимым имуществом. Управление недвижимостью как самостоятельный вид бизнеса.

46. Содержание и стандартизация деятельности управляющих компаний. Единые стандарты профессионального управления недвижимостью (ЕСПУН): назначение, структура, порядок применения. Значение ЕСПУН для собственника, управляющего и пользователя.

47. Организация бизнеса в компании: оргструктура, бизнес-процессы, подбор и мотивация персонала.

48. Типы организационных структур, их достоинства и недостатки. Примерная организационная структура управляющей компании: подразделения, подчиненность, функции.

49. Понятие, содержание и виды бизнес-процессов в управляющей компании. Ключевые направления оптимизации бизнес-процессов.

50. Финансовое планирование и бюджетирование в управляющих компаниях. Бюджетирование как современная управленческая технология. Виды и структура бюджетов.

51. Финансовая структура управляющей компании: центры финансовой ответственности и финансового учета. Система мотивации труда в управляющих компаниях.

52. Конкурентоспособность управляющих компаний: факторы и критерии. Методы оценки конкурентоспособности управляющей компании.

53. Конкурсная система размещения заказов на управление объектами недвижимости.

**МАТРИЦА СООТВЕТСТВИЯ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ УРОВНЮ  
СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ**

Критерии оценки	Уровень сформированности компетенций
<b>Оценка по пятибалльной системе</b>	
«Отлично»	«Высокий уровень»
«Хорошо»	«Повышенный уровень»
«Удовлетворительно»	«Пороговый уровень»
«Неудовлетворительно»	«Не достаточный»
<b>Оценка по системе «зачет – незачет»</b>	
«Зачтено»	«Достаточный»
«Не зачтено»	«Не достаточный»

**Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

1. Положение «О балльно-рейтинговой системе аттестации студентов»: СМК ПНД 08-01-2015, введено приказом от 28.09.2011 №371-О, утверждено ректором 12.10.2015 г. (<http://nsau.edu.ru/file/403>: режим доступа свободный);

2. Положение «О проведении текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся в ФГБОУ ВО Новосибирский ГАУ»: СМК ПНД 77-01-2015, введено в действие приказом от 03.08.2015 №268а-О (<http://nsau.edu.ru/file/104821>: режим доступа свободный);

Составитель \_\_\_\_\_ Т.Л.Рохлецова

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.