

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА,
УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания
по самостоятельной работе

Под общей редакцией доктора технических наук,
профессора Ю.П. Скачкова

Пенза 2014

УДК:69.059.1 (075.8)

ББК 30н:38.7я73

Т38

*Методические указания подготовлены в рамках проекта
«ПГУАС – региональный центр повышения качества подготовки
высококвалифицированных кадров для строительной отрасли»
(конкурс Министерства образования и науки Российской Федерации –
«Кадры для регионов»)*

Рекомендовано Редсоветом университета
Рецензент – доктор экономических наук, профессор
кафедры «Экспертиза и управление не-
движимостью» С.А. Баронин (ПГУАС)

Техническая экспертиза, управление и эксплуатация объектов
Т38 недвижимости: методические указания по самостоятельной работе /
Н.Я. Кузин; под общ. ред. д-ра техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова. –
Пенза: ПГУАС, 2014. – 20 с.

Рассматриваются основные методологические подходы при самостоятельном изучении основ технической эксплуатации недвижимости, обследования строительных конструкций зданий и сооружений, инженерных сетей. Изучение указанного материала позволит магистрантам приобрести навыки управления при эксплуатации объектов недвижимости, оценить деятельность управляющих компаний, самостоятельно выбрать наиболее эффективные критерии этих оценок.

Направлены на овладение способностью к самостоятельному обучению новым методам исследований, к изменению научного профиля своей профессиональной деятельности, к изменению социальных условий деятельности; умение использовать на практике навыков в организации научно-исследовательских и научно-производственных работ, в управлении коллективом, влиять на формирование целей команды, воздействовать на ее социально-психологический климат в нужном для достижения целей направлении; разрабатывать методики, планы и программы проведения научных исследований и разработок, готовить задания для исполнителей, организовывать проведение экспериментов и испытаний, анализировать и обобщать их результаты; вести сбор, анализ и систематизацию информации по теме исследования, готовить научно-технические отчеты, обзоры публикаций по теме исследования; решать практические задачи нормальной эксплуатации объектов недвижимости, оценки деятельности управляющих компаний, выбор компаний для инвестирования капитала.

Подготовлены на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и базовой кафедре ПГУАС при ООО «Пензапромстрой» и предназначены для магистрантов 1-го года обучения, обучающихся по направлению 08.04.01 «Строительство».

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2014

© Кузин Н.Я., 2014

ВВЕДЕНИЕ

Экономическая эффективность эксплуатации, работоспособность и долговечность построенного жилья, производственных зданий, в значительной степени, зависит от условий эксплуатации, которые определяются закономерностями физического, морального износа и старения. Долговечность зданий зависит не только от района строительства, состояния грунтов, величины нагрузок, назначения зданий, качества окружающей среды, материалов, оборудования, конструктивных решений, но и от технических условий эксплуатации.

Большинство воздействий носит случайный характер, поэтому изучение причин получения отказов и износа позволит предупредить разрушения, аварии, а значит, и крупные ремонтные расходы.

В задачи службы технической эксплуатации входит не только сохранение здания во время эксплуатации, но и создание комфортных условий проживания в жилых зданиях, а также обеспечение условий для осуществления технологических процессов в производственных зданиях.

Использование здания по назначению требует постоянного контроля над функционированием систем жизнеобеспечения (освещение, отопление, водоснабжение и т.п.). Техническое обслуживание предусматривает работы по санитарному содержанию, контролю и учету технического состояния конструкций, инженерных систем и оборудования зданий, созданию нормальных условий их функционирования. Указанные меры не влияют непосредственно на техническое состояние конструкций, но их невыполнение может привести к изменению свойств материалов конструкций, созданию условий для коррозии, что приводит в дальнейшем к отказу инженерных систем.

Эффективная эксплуатация зданий предполагает проведение современной диагностики его состояния, установление повреждений и причин их появления. Однако выявление причин повреждений – это только начальный этап работы. Еще важнее – своевременно устранить повреждения и причины их возникновения.

1. ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ТРЕБОВАНИЯ К ДИСЦИПЛИНЕ: «ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА, УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ»

1.1. Цель преподавания дисциплины

Целью изучения дисциплины являются: безопасность обитания человека, которая обеспечивается надежностью конструкций здания, защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;

А также приобретение студентами самостоятельно теоретических и практических навыков по эксплуатации недвижимости .

1.2. Задачи изучения дисциплины

Задачами дисциплины «Техническая экспертиза, управление и эксплуатация объектов недвижимости», при самостоятельном изучении, являются, формирование у студентов знаний по контролю и обеспечению нормативных значений параметров, определяющих рабочее состояние здания:

1. Систематическое обследование несущих, ограждающих конструкций и оборудования.

2. Анализ, выявление повреждений и оценка их влияния на работоспособность конструкций, оборудование, комфортность в помещениях.

3. Выполнение необходимых расчетов, связанных с анализом обнаруженных дефектов, повреждений.

4. Разработка технических решений, мероприятий, рабочих чертежей, составление сметы для устранения выявленных отклонений, дефектов, повреждений.

5. Проведение ремонтно-восстановительных работ.

6. Контроль и приемка работ, проверка соответствия установленных параметров действующим нормативам

1.3. Место дисциплины (курса) в профессиональной подготовке выпускника

Дисциплина «Техническая экспертиза, управление и эксплуатация объектов недвижимости» является региональной компонентой предметов специальности выпускников 08.04.01 на завершающем этапе их подготовки на 2 курсе магистратуры.

1.4. Требования к уровню освоения содержания дисциплины «Техническая экспертиза, управление и эксплуатация объектов недвижимости»

Магистрант должен знать:

- основные принципы управления недвижимостью;
- особенности функционирования и управления в жилищной сфере;
- требования к эксплуатационным качествам зданий;

- организацию технической эксплуатации;
- восстановление работоспособности зданий.

Магистрант должен владеть:

- процессом формирования и развития управленческих решений;
- анализом хозяйственных и финансовых результатов деятельности предприятия;
- анализом планирования всех видов работ по эксплуатации зданий;
- анализом предоставления платных услуг;
- анализом деловой активности и эффективности деятельности;

Уметь:

- эффективно использовать практику эксплуатации зданий;
- управлять процессом эксплуатации зданий, как инвестиционным товаром.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ФОРМЫ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

Самостоятельная работа студента заключается в том, чтобы научиться методам самостоятельного умственного труда и творческой работы, по избранному направлению имея определенные литературные источники.

В стандартах высшего профессионального образования на внеаудиторную работу отводится не менее половины бюджета времени.

Уменьшение аудиторных занятий связано с тем, что увеличивается время на активную самостоятельную работу студентов. Ежедневной учебной работе студент должен уделять 9-10 часов. При шести часах аудиторных занятий на самостоятельную работу отводится 3-4 часа.

Времени на самостоятельную работу в учебном процессе достаточно, вопрос в том, как эффективно использовать его.

Для этого каждый студент составляет еженедельный план работы на каждый день с учетом особенностей ранее изученного материала. Если что-то осталось не выполненным необходимо найти время и устранить пробел в знаниях.

Самостоятельная работа во время аудиторных занятий студента связана с подготовкой преподавателями специальных методических указаний, разработок и пособий, что облегчает поиск необходимого изучаемого материала, также полноту его изложения. Организация самостоятельной работы студентов заключается в создании психолого-дидактических условий развития интеллектуальной инициативы и мышления на занятиях любой формы. По существу студентов постепенно переводят на индивидуальную работу. Это переход от формального, пассивного выполнения студентом заданий преподавателя к активной форме с подготовкой собственной точки зрения по изучаемому вопросу. Цель такого подхода научить студента самостоятельно работать с учебным материалом, научной информацией самостоятельно организовывать процесс познания, что бы привить чувство, желание непрерывного образования, повышения квалификации в будущем. В этой работе возрастает роль преподавателя, который должен работать не с аудиторией, а каждым студентом индивидуально, с учетом его способностей, развивая лучшие качества.

Самостоятельная работа со студентом весьма разнообразна:

- это написание рефератов докладов, статей на заданную тему;
- самостоятельная работа на практических занятиях, семинарах, лекциях под руководством преподавателя;
- работа в студенческом научном кружке и участие в научно-исследовательской работе, с выбором самостоятельных тем.

Самостоятельная работа на лекциях является одним из важнейших условий для знакомства с обширным новым материалом. Внимательное слушание и конспектирование лекций предполагает, что 20-40 % излагаемого материала лектором будет усвоено. Конспект является важным звеном обучения, который включает в процесс несколько памятей (механическую, зрительную). На лекции не надо стремиться записать все дословно. В дальнейшем в процессе обращения к материалам лекции Вы сложите восстановить основу изложенного материала. Важные материалы, формулы следует сопровождать пояснениями

Преподавателю при чтении лекционного курса непосредственно в аудитории необходимо контролировать усвоение материала, основной массой студентов, путем проведения экспресс – опросов. в форме игры “Что? Где? Когда?” и т.д.

3. Состав лекционного материала по дисциплине: «Техническая экспертиза, управление объектами недвижимости»

Тема 1. Основные принципы управления

Управление недвижимостью – комплекс операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание зданий в рабочем состоянии, руководство рабочим персоналом, создание условий для арендаторов, определение условий для сдачи в аренду помещений, сбор арендной платы) по эффективному использованию недвижимости в интересах собственника [3].

Это вид предпринимательской деятельности связанный с операциями по инвестициям, строительству, риэлторской деятельностью, подготовкой и реализацией залоговых и обменных документов.

Под управлением недвижимостью понимают совокупность процессов формирования и развития управленческих решений, обеспечивающих наивысшую отдачу или эффективность от проводимой собственником стратегии и тактики по рациональному использованию активов.

Управление – процесс осуществления функций планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для формулирования и достижения поставленных целей [3, 5].

Объектом управления являются:

- жилые дома, комплексы, деловые центры, отдельные офисы;
- торговые, гостиничные комплексы;
- кондоминиумы и ТСЖ;
- корпоративная собственность;
- государственные, унитарные предприятия жилищного хозяйства (ГУПЖКХ);
- имущественные права.

Услуги в сфере управления:

- управление недвижимостью, как объектом инвестиций;
- разработка бизнес–плана управления;
- изменение назначения и перепланировка объекта;
- управление эксплуатацией;
- поддержка всех систем жизнеобеспечения объекта управления;
- управление риском;
- обеспечение и управление службой безопасности;
- юридическое представление интересов собственности;
- сохранность, комфортность, частота.

Управление – это эффективное руководство созданием и функционированием объекта недвижимости, осуществляемое на свой риск и направленное на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения пользования и распоряжения.

С экономических позиций – это процесс распределения ресурсов: денег, рабочей силы, сырья, топлива, строительных и иных материалов.

Процесс управления недвижимостью сложный, длительный, многофункциональный, связанный также с планированием, организацией работ по возведению и эксплуатации недвижимости, созданию благоприятных условий труда для рабочих и получения соответствующей прибыли. Процесс, осуществляющий функции планирования, организации, создания и контроля, необходимые для формулирования и достижения поставленной цели, и есть управление.

Тема 2. Требования к эксплуатационным качествам зданий

Здания и сооружения строятся для определенных целей. Квартира, офис и окружающая среда – это часть системы «человек – окружающая среда». Они должны иметь удобное архитектурное и планировочное решение, размеры, обладать вполне определенными качествами по прочности, долговечности, звукоизоляции, теплоизоляции. Под эксплуатационными качествами понимается всесторонняя характеристика по защите процесса, протекающего в здании, от неблагоприятных факторов [4]. Причем процессы, протекающие в здании, где расположена баня, отличаются от процесса, где производят высокоточные приборы. Следовательно, и требования к ограждающим конструкциям зданий будут различные. Здание и каждая строительная конструкция характеризуются системой эксплуатационных качеств. Так, например, для наружных стен важны такие эксплуатационные качества, как их несущая способность, влажность материала, теплопроводность, герметичность, звукоизоляция, долговечность. Срок службы конструкций и здания в целом является весьма важным экономическим показателем на протяжении всего жизненного цикла объекта. Поэтому вопросы долговечности, надежности и параметры эксплуатационных качеств необходимо решать на всех этапах, начиная с проектирования, изготовления конструкций, строительства, а также с учетом затрат на эксплуатацию в соответствии с природно-климатическими особенностями.

В современных условиях комплексное понятие *качество жилища, помещения* включает понятия *рациональность* и *комфортность*. Рациональность рассматривается как возможное использование недвижимости в качестве инвестиций, которое базируется на экономических соображениях (возможность использовать недвижимость при залоге) и капитальности (с течением времени стоимость недвижимости возрастает).

Высокое качество жилища или офиса (комфортность) подразумевает гигиену жилища, функциональность, безопасность, соответствие внешней среды и внутренней. Одним из основных показателей гигиены является температурный и влажностный режим помещения. Значение придается также экологической чистоте внутренней и наружной среды, звуковому и зрительному восприятию [4].

Все это должно подтверждаться условиями безопасного существования и отсутствием возможных рисков (обрушение зданий, потери устойчивости строительных конструкций, пожароопасность, взрывоопасность).

Тема 3. Организация технической эксплуатации зданий

Система технического обслуживания, ремонта элементов конструкций зданий и объектов представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направляемых на обеспечение сохранности зданий и объектов [3, 4].

Эта система должна включать материальные, трудовые и финансовые ресурсы, а также необходимую нормативную и техническую документацию. Это позволяет нормально эксплуатировать здания, проводить своевременно обследования, на основе оценки их технического состояния назначать ремонты. Техническое обслуживание должно осуществляться в течение всего срока эксплуатации объекта и включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности, наладке, регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания (объекта) в целом или его элементов, систем, а также обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Решение проблемы обеспечения жилыми и промышленными зданиями, сооружениями зависит не только от объемов строительства, но и от сроков службы эксплуатируемых зданий и сооружений. Долговечность может быть гарантирована лишь поддержанием зданий в надлежащем состоянии в процессе эксплуатации, т.е. соблюдением правил и норм их технической эксплуатации [29].

Каждое здание представляет собой сложный, дорогостоящий объект, состоящий из многих конструктивных строительных элементов и инженерного оборудования, которые длительное время должны выполнять определенные функции. Потеря эксплуатационных функций ведет к снижению комфортности жилья, условий труда, нарушению условий технологического процесса и т. д.

Для поддержания необходимого состояния здания следует знать закономерности разрушения и износа строительных конструкций и инженерных систем (тепло-, газо-, водо-, электроснабжения и вентиляции), что позволит своевременно производить восстановление, планово-предупредительный

капитальный ремонт, а также осуществлять надлежащее техническое обслуживание.

Задачи специально создаваемых служб технической эксплуатации зданий состоят в том, чтобы обеспечивать соблюдение соответствия воздействия действующих нагрузок и различных сред на строительные конструкции в пределах величин, оговоренных в проекте и нормативных документах, своевременно выявлять и устранять неисправности строительных конструкций, т.е. осуществлять комплекс мероприятий, обеспечивающих безотказное использование помещений здания для определенных целей в течение нормативного срока службы.

Рост территории городов, оборудования зданий сложными инженерными системами требует создание специальных служб по эксплуатации зданий и оборудования. Структура этих служб с течением времени меняется. В настоящее время созданы жилищно-эксплуатационные, эксплуатационно-ремонтные, специальные управляющие компании. Усложнение оборудования за счет использования средств автоматизации, например при контроле лифта, освещения лестничных клеток, расхода воды в системе отопления и т.п., – потребовало создания объединенной диспетчерской службы микрорайона.

Тема 4. Виды ремонтов

Ремонт зданий – это работы по восстановлению до проектного уровня заданных функций здания, утраченных при эксплуатации. Здание должно отличаться не только комфортностью, но и быть удобным для ремонта. Это в итоге позволит обеспечить его эксплуатационную надежность и долговечность.

Надежность есть сохранение качества объекта (здания) во времени [1].

Каждое здание и каждый его конструктивный элемент имеют определенный срок службы, в течение которого обеспечиваются конкретные эксплуатационные характеристики. Нормативный срок службы здания (элемента) выявляется на основе учета его работы.

По срокам службы здание в целом и отдельные его элементы могут отличаться друг от друга. Например, в жилых домах при общем нормативном сроке службы 100 лет дощатые полы приходят в негодность, т.е. отказывают через 40 лет, перекрытия – через 50–60 лет, инженерные системы – через 15–30 лет. Если металлическую кровлю не красить раз в три года, то она не прослужит даже нормативный срок 20 лет.

Следовательно, для обеспечения работоспособности и надежности здания, обеспечения безотказной работы необходима систематическая замена или восстановление износившихся элементов, обеспечение нормативного срока службы, т.е. необходим ремонт. Ремонтопригодность строительной конструкции характеризуется возможностью предупреждения и устране-

ния отказов, повреждений при проведении технического обслуживания и ремонта. Периодичность ремонтных работ определяется нормативными сроками службы и зависит от величины и характера действующих нагрузок, качества материала, назначения здания, агрессивности среды, в которой оно эксплуатируется, а также от технологических и других факторов воздействия.

Планы ремонтных работ составляют на основе периодических осмотров и технических освидетельствований, проводимых специальными комиссиями.

Различают следующие виды ремонтов:

Текущий ремонт должен проводиться с целью восстановления неисправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения для поддержания на заданном уровне параметров эксплуатационных качеств.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации. Проведение его в строго регламентированные сроки обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Периодичность ремонтов обеспечивает эффективную эксплуатацию зданий или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента следующего капитального ремонта или реконструкции. При проведении ремонта учитываются природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта. Текущий ремонт выполняется по перспективным и годовым планам.

Приемка законченного текущего ремонта жилых зданий, объектов социально-культурного назначения осуществляется комиссией в составе представителей жилищно-эксплуатационной службы (правления ТСЖ, ЖСК), ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организаций, органа управления жилищным хозяйством организации или предприятиями министерств и ведомств.

Порядок приемки объектов после текущего ремонта устанавливается заказчиком, объектов коммунального и социально-культурного назначения – соответствующими органами отраслевого управления или руководителями управляющих организаций .

Тема 5. Особенности функционирования жилищной сферы

Основу жилищной сферы составляет жилищный фонд: жилые дома, общежития, дома-интернаты, иные строения, пригодные для проживания.

Жилищный фонд подразделяется на частный – это здания, помещения, находящиеся в личном пользовании физических и юридических лиц (индивидуальные дома, коттеджи, приватизированные квартиры и т.д.); государственный

ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или под оперативным управлением государственных учреждений; муниципальный фонд, находящиеся в собственности муниципальных образований; общественный фонд, являющийся собственностью общественных сообществ; коллективный – фонд совместной или общедолевой собственности, состоящий из различных форм собственности [4].

Длительное время жилищная сфера являлась государственным сектором экономики. Интенсивное строительство, создание жилищного фонда стало возможным благодаря целенаправленной работе по улучшению жилищных условий в стране. Жилья строилось много, однако его качество и уровень эксплуатации оставляли желать лучшего. Жилье работники предприятий получали бесплатно в порядке очереди, плата за коммунальные услуги была незначительной. Новое жилье не требовало больших затрат, но со временем все изменялось.

В этот период сложилась двухуровневая система управления жильем: центральные органы власти и местные советы в лице исполкомов города, района [5]. Централизованно обеспечивались жилищно-коммунальные хозяйства ресурсами. Развитие и содержание жилого комплекса зависело от решений вышестоящих организаций, которые не могли знать состояние дел на местах. Выделенных ресурсов постоянно недоставало, использование их было крайне неэффективно из-за низкой квалификации кадров. Попытки исправить положение в строительстве и обслуживании жилья предпринимались неоднократно, но они, как правило, не имели успеха, поскольку оставалась неизменной административно-командная система управления. В рыночных условиях она оказалась неприемлемой, не соответствующей хозяйственным отношениям на рынке. Из-за этого уровень содержания жилищного фонда постоянно снижался, хотя государство расходовало 4 % ВВП, т.е. больше, чем составляли расходы на социальную сферу.

Тема 6. Управление недвижимостью

Управление недвижимостью – комплекс операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание зданий в рабочем состоянии, руководство рабочим персоналом, создание условий для арендаторов, определение условий для сдачи в аренду помещений, сбор арендной платы) по эффективному использованию недвижимости в интересах собственника [2].

Это вид предпринимательской деятельности связанный с операциями по инвестициям, строительству, риэлторской деятельностью, подготовкой и реализацией залоговых и обменных документов.

Под управлением недвижимостью понимают совокупность процессов формирования и развития управленческих решений, обеспечивающих наи-

высшую отдачу или эффективность от проводимой собственником стратегии и тактики по рациональному использованию активов.

Управление – процесс осуществления функций планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для формулирования и достижения поставленных целей [4, 5].

Объектом управления являются:

- жилые дома, комплексы, деловые центры, отдельные офисы;
- торговые, гостиничные комплексы;
- кондоминиумы и ТСЖ;
- корпоративная собственность;
- государственные, унитарные предприятия жилищного хозяйства (ГУПЖКХ);
- имущественные права.

Услуги в сфере управления:

- управление недвижимостью, как объектом инвестиций;
- разработка бизнес–плана управления;
- изменение назначения и перепланировка объекта;
- управление эксплуатацией;
- поддержка всех систем жизнеобеспечения объекта управления;
- управление риском;
- обеспечение и управление службой безопасности;
- юридическое представление интересов собственности;
- сохранность, комфортность, частота.

Управление – это эффективное руководство созданием и функционированием объекта недвижимости, осуществляемое на свой риск и направленное на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения пользования и распоряжения.

С экономических позиций – это процесс распределения ресурсов: денег, рабочей силы, сырья, топлива, строительных и иных материалов.

Процесс управления недвижимостью сложный, длительный, многофункциональный, связанный также с планированием, организацией работ по возведению и эксплуатации недвижимости, созданию благоприятных условий труда для рабочих и получения соответствующей прибыли. Процесс, осуществляющий функции планирования, организации, создания и контроля, необходимые для формулирования и достижения поставленной цели, и есть управление.

4. ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ МАГИСТРАНТОВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ: «ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

1. Что относится к понятию управления недвижимостью, и каковы задачи службы эксплуатации зданий?
2. Какие объекты недвижимости можно отнести к объектам управления?
3. Какие услуги предоставляются при управлении недвижимостью?
4. Каковы основные принципы управления недвижимостью?
5. Что такое стратегическое и тактическое управление?
6. Какова практика при управлении жилой недвижимостью?
7. Каковы требования к содержанию жилых помещений?
8. Каковы обязанности менеджера по управлению недвижимостью?
9. Что является критерием качества оценки управляющей компании?
10. Что является одним из главных индикаторов характеризующих хорошую работу управляющей компании в жилищной сфере?
11. Какие данные содержит технический паспорт на здание и зачем он нужен?
12. Что такое риэлтерская деятельность?
13. Средства контроля санитарно-гигиенических параметров в жилом помещении?
14. Каковы функциональные особенности должны соблюдаться при эксплуатации жилой и промышленной недвижимости?
15. Что такое долговечность и надежность здания?
16. В чем заключается диагностика строительных конструкций. Что такое дефект и повреждение?
17. Пути реформирования жилищного хозяйства?
18. Как определить качество строительного материала в конструкциях на строительной площадке?
19. Цены и ресурсы в жилищно-коммунальном хозяйстве?
20. Какие повреждения можно встретить при обследовании несущих и ограждающих конструкций?
21. Что называют текущим, капитальным ремонтами?
22. Что такое реконструкция и модернизация объекта недвижимости?
23. На кого возложены обязанности по технической эксплуатации здания в товариществах собственников жилья?
25. Как защитить кирпичную стену от грунтовой влаги?
26. Почему кирпичная стена жилого здания толщиной 380 мм при наружной температуре минус 25-30 градусов становится влажной внутри помещения?

27. Какие функции выполняют несущие кирпичные стены здания?
28. Что такое пустошовка в кирпичной стене и как она влияет на ее качество, хорошо это или плохо?
29. Кто и как обслуживает инженерное оборудование в жилом доме?
30. По каким параметрам определяется аварийность здания?
31. Зачем и кем проводятся осенние и весенние осмотры зданий?
32. Какая организация и на каких условиях проводит текущий ремонт жилищного фонда города?
33. Если кирпичное здание имеет вертикальную трещину по всей высоте, что может быть причиной такого явления?
34. Какую цель преследует техническая инвентаризация объектов недвижимости?
35. При эксплуатации подвалов и технических подполий, на какие недостатки нужно обращать внимание?
36. Какой уклон должна иметь отмостка от здания?
37. При периодических осенних, весенних осмотрах теплых чердаков кровель на что нужно обращать внимание?
38. Какова периодичность осмотра крыш, и как обеспечить нормальную эксплуатацию кровель жилых зданий?
39. Как правильно оформить договор, что в нем необходимо отразить обязательно, при сдаче помещения в аренду?
40. Что входит в систему противопожарной защиты и кто за нее несет ответственность?
41. Какие дефекты и повреждения встречаются у фундаментов здания?

5. ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ

1. Эксплуатация жилых многоквартирных домов на современном этапе и пути реформирования структуры управления.
2. Особенности технической эксплуатации производственных зданий.
3. Ремонтно-восстановительные работы по кровлям различных типов.
4. Экономия энергетических ресурсов при эксплуатации жилых домов.
5. Организационная структура, задачи компании по управлению многоквартирным домом.
6. Усиление строительных конструкций жилых домов получивших повреждения в процессе эксплуатации.
7. При какой организации службы технической эксплуатации можно обеспечить рентабельные условия управления эксплуатацией зданий?

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гучкин, И.С. техническая эксплуатация и реконструкция зданий [Текст] / И.С. Гучкин. – М.: АСВ, 2009.
2. Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст] / П.Г. Грабовый. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2012.
3. Кузин, Н.Я. Управление технической эксплуатацией зданий [Текст] / Н.Я. Кузин, В.Н. Мищенко, С.А. Мищенко. – Пенза: ПГУАС, 2014.
4. Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 10.09.2010 г. № 731 [Текст].
5. Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (в ред. Постановления правительства РФ от 06.05.2011 № 354) от 13.08. 2006 г. № 491 [Текст].
6. Постановление Правительства РФ « Об установлении норм и правил технической эксплуатации жилого фонда» от 27.09.2003г. № 170 [Текст].

Учебное издание

Кузин Николай Яковлевич

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания
по самостоятельной работе

Под общ. ред. д-ра техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова

Редактор В.С.Кулакова
Верстка Н.А.Сазонова

Подписано в печать 12.11.14. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 1.16. Уч.-изд.л. 1,25. Тираж 80 экз.
Заказ № 395.

Издательство ПГУАС.
440028, г.Пенза, ул. Германа Титова, 28.