

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор по учебной работе

« 31 » 03



О. Нагорная

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

Уровень образовательной программы магистратура

Направление подготовки 08.04.01 Строительство

Направленность (профиль) Промышленное и гражданское строительство

Форма обучения очная

Срок освоения ОП 2 года

Институт Инженерный

Кафедра разработчик РПД Строительство и управление недвижимостью

Выпускающая кафедра Строительство и управление недвижимостью

Начальник  
учебно-методического управления

Семенова Л. У.

Директор института

Клинцевич Р. И.

И. о. зав. выпускающей кафедрой

Мекеров Б. А.

г. Черкесск, 2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Цели освоения дисциплины</b> .....	4
<b>2. Место дисциплины в структуре образовательной программы</b> .....	4
<b>3. Планируемые результаты обучения по дисциплине</b> .....	5
<b>4. Структура и содержание дисциплины</b> .....	6
4.1. Объем дисциплины и виды учебной работы.....	6
4.2. Содержание учебной дисциплины .....	7
4.2.1. Разделы (темы) дисциплины, виды учебной деятельности и формы контроля.....	7
4.2.2. Лекционный курс .....	8
4.2.3. Лабораторный практикум .....	11
4.2.4. Практические занятия .....	11
4.3. Самостоятельная работа студента.....	14
<b>5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине</b> .....	15
<b>6. Образовательные технологии</b> .....	16
<b>7. Учебно-методическое и информационное обеспечение учебной дисциплины</b> .....	16
7.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы.....	16
7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».....	17
7.3. Информационные технологии .....	18
<b>8. Материально-техническое обеспечение учебной дисциплины</b> .....	19
8.1. Требования к аудиториям (помещениям, местам) для проведения занятий	19
8.2. Требования к оборудованию рабочих мест преподавателя и обучающихся	19
8.3. Требования к специализированному оборудованию.....	19
<b>9. Особенности реализации дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья</b> .....	20
<b>Приложение 1. Фонд оценочных средств</b> .....	21

## **ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ:**

**1.1 Целью** освоения дисциплины: «Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий » является обучение обучающихся основам управления и технической эксплуатации и содержания зданий, а также формирование практических навыков в проведении мероприятий по управлению недвижимостью, техническому обслуживанию, техническому обследованию, текущему и капитальному ремонтам строительных конструкций и инженерных систем зданий.

### **1.2 Задачи** дисциплины изучение :

- положений теории управления, используемых в управлении недвижимостью;
- сути процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости;
- построения стратегического плана управления недвижимостью;
- организации деятельности по содержанию недвижимости;
- системы и методов проведения технического обслуживания зданий;
- методов защиты строительных конструкций ;
- системы проведения, видов и состава работ по текущему ремонту зданий;
- изучение законодательных и нормативных правовых актов по правилам технической эксплуатации зданий;
- проведение лекционных и практических занятий на конкретных материалах, обеспечивающих адаптацию полученных знаний к конкретным ситуациям по принятию объективных управленческих решений.

## **2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ**

2.1. Дисциплина «Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий » относится к дисциплинам по выбору вариативной части Блока 1 Дисциплины (модули) в учебном плане подготовки магистрантов по направлению подготовки 08.04.01 Строительство, имеет тесную связь с другими дисциплинами.

2.2. В таблице приведены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций дисциплины в соответствии с матрицей компетенций ОП.

### **Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций**

№ п/п	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины
1	Информационные технологии в строительстве	Научно-исследовательская работа
2	Методы решения научно-технических задач в строительстве	Государственная итоговая аттестация

### 3. ИНДИКАТОРЫ ДОСТИЖЕНИЯ КОМПЕТЕНЦИИ

Планируемые результаты освоения образовательной программы (ОП) – компетенции обучающихся определяются требованиями стандарта по направлению подготовки (специальности) и формируются в соответствии с матрицей компетенций ОП

№ п/п	Номер/индекс компетенции	Наименование компетенции (или ее части)	Индикаторы достижения компетенции
1	2	3	4
1	ПК-2	Владение методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции	<b>ПК 2.1</b> Знать содержание процесса оценки инновационного потенциала, риска, технико-экономические характеристики объекта <b>ПК2.2</b> Умеет анализировать технико-экономические характеристики объектов продукции, оценивать риски проекта <b>ПК 2.3</b> Владеть методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции
2	ПК-3	Обладание знаниями методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов и систем автоматизированного проектирования	<b>ПК 3.1</b> Знать: содержание методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования <b>ПК 3.2.</b> Уметь: использовать универсальные и специализированные программно-вычислительные комплексы и систем автоматизированного проектирования <b>ПК 3.3</b> Владеть: приемами и методами проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов

### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### 4.1. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Вид учебной работы	Всего часов	Семестры*	
		№ 2	№3
		часов	часов
1	2	3	4
<b>Аудиторная контактная работа (всего)</b>	56	28	28
В том числе:			
Лекции (Л)	28	14	14
Практические занятия (ПЗ), Семинары (С)	28	14	14
Лабораторные работы (ЛР)			
<b>Внеаудиторная контактная работа</b>	5,7	1,7	4

В том числе индивидуальные и групповые консультации				
<b>Самостоятельная работа обучающихся (СРО)** (всего)</b>		163	42	121
<i>Реферат (Реф)</i>		16	6	10
<i>Подготовка к занятиям (ПЗ)</i>		26	12	14
<i>Подготовка к текущему контролю (ПТК)</i>		12	4	8
<i>Подготовка к промежуточному контролю (ППК)</i>		12	4	8
<i>Работа с книжными источниками</i>		50	10	40
<i>Работа с электронными источниками</i>		47	6	41
...				
<b>Промежуточная аттестация</b>	Зачет (З)	0,3	0,3	
	Прием З., час	0,3	0,3	
	Экзамен (Э) <b>в том числе:</b>	Э (27)		Э (27)
	Прием экз., час.	0,5		0,5
	Консультация, час.	2		2
	СРО, час.	24,5		24,5
<b>ИТОГО:</b>				
<b>Общая трудоемкость</b>	<b>часов</b>	252	72	180
	<b>зач. ед.</b>	7	2	5

## 4.2. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.2.1. Разделы (темы) дисциплины, виды учебной деятельности и формы контроля

№ п.п.	№ семестра	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды учебной деятельности, включая самостоятельную работу обучающихся (в часах)					Формы текущего контроля успеваемости
			Лекции	ЛР	ПЗ	СРО	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2	<u>Раздел 1.</u> Стратегическое, тактическое и оперативное управление недвижимостью	6		4	14	24	Входной тест Собеседова

2	2	<u>Раздел2.</u> Система эксплуатации зданий	4		6	14	24	ние Реферат Текущий тестовый контроль
3	2	<u>Раздел 3.</u> Нормативные мероприятия и документация управления объектами недвижимости	4		4	14	22	Собеседова
4	2	Внеаудиторная контактная работа					1,7	индивидуаль ные и групповые консультации
5	2	Промежуточная аттестация					0,3	Зачет
6		Итого за семестр	14		14	42	72	
7	3	<u>Раздел4.</u> Санитарное содержание и благоустройство	4		4	41	49	Входной тест Собеседова ние
8	3	<u>Раздел5.</u> Техническое обслуживание и ремонт зданий	4		6	40	50	Реферат Текущий тест Собеседова ние
9	3	<u>Раздел6.</u> Управление эксплуатацией недвижимости	6		4	40	50	ние
10	3	Внеаудиторная контактная работа					4	
11	3	Промежуточная аттестация					27	<i>Экзамен</i>
12		<u>Итого за семестр</u>	14		14	12 1	180	
13		<u>Всего за год</u>	28		28	16 3	252	

#### 4.2.2. Лекционный курс

№ п/п	Наименование раздела учебной дисциплины	Наименование темы лекции	Содержание лекции	Всего часов
1	2	3	4	5
<b>Семестр 2</b>				

1.	<i>Раздел 1.</i> Стратегическое, тактическое и оперативное управление недвижимостью	<i>Тема 1.</i> Управление объектом недвижимости.	Управление объектом недвижимости : от стратегии – к тактике, от тактики к оперативным задачам. Модуль управления недвижимостью.	2
		<i>Тема 2.</i> Содержание стратегического управления недвижимостью.	Основной смысл стратегии. Формирование стратегии управление объектом. Оценка и внедрение стратегии управления объектом.	2
		<i>Тема 3.</i> Оценка факторов формирующих стратегию управления.	Мониторинг и анализ рынка недвижимости. Этап оценки стратегии управления недвижимостью. Программа управления объектом недвижимости. Осуществления стратегии управления.	2
2.	<i>Раздел 2.</i> Система эксплуатации зданий	<i>Тема 4.</i> Понятие и цели эксплуатации недвижимости.	Цели и задачи эксплуатации недвижимости. Жизненный цикл здания. Техническая эксплуатация здания.	2
		<i>Тема 5.</i> Эксплуатационные требования к зданиям их конструкциям и оборудованию.	Роль здания в жизни человека. Конструктивные элементы здания и системы инженерного оборудования. Требования предъявляемые при эксплуатации здания.	2

3.	<i>Раздел 3.</i> Нормативные мероприятия и документация	<i>Тема 6.</i> Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации.	Ведение технической документации и технического паспорта объекта. Выполнение законодательных нормативных актов, предписаний и инструкций по эксплуатации, принятых на территории РФ. Проведение инструктажей и разработка инструкций. Соблюдение поверочных интервалов.	2
		<i>Тема 7.</i> Регламенты производственного цикла.	Основные документы определяющие регламент. Разработка должностной инструкции.	2
<b>ИТОГО часов в семестре:</b>				<b>14</b>
<b>Семестр 3</b>				
4.	Раздел 4. Санитарное содержание и благоустройство	<i>Тема 8.</i> Клининг и санитарное содержание объекта.	Уборка и очистка придомовой территории. Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования. Благоустройство территории. Озеленение и уход за зелеными насаждениями.	2



		<i>Тема 9.</i> Внешнее благоустройство объекта	Благоустройство улиц. Установка на фасадах зданий указателей, таблиц, досок. Хозяйственная площадка.	<b>2</b>
5.	<i>Раздел 5.</i> Техническое обслуживание и ремонт зданий	<i>Тема 10.</i> Мониторинг и контроль технического состояния.	Основные принципы мониторинга. Задачи мониторинга. Осмотр зданий.	<b>2</b>
		<i>Тема 11.</i> Техническое обслуживание инженерного оборудования.	Работы по техническому обслуживанию инженерных систем. Периодические осмотры. Обязанности инженерно-технического персонала.	<b>2</b>
6.	<i>Раздел 6.</i> Управление эксплуатацией недвижимости	<i>Тема 12.</i> Планирование технической эксплуатации.	Инспекция собственности. Разработка годовых и квартальных планов, графиков работ по техническому обслуживанию. Материально-технические ресурсы обеспечивающих содержание здания. Внеплановые работы.	<b>2</b>
		<i>Тема 13.</i> Организация материально-технического снабжения.	Определение в потребности ресурсов. Планирование МТС процесса эксплуатации. Организация контроля над снабжением.	<b>2</b>

		<i>Тема 14. Автоматизация процессов эксплуатации</i>	Программа обеспечения. Требования к программному обеспечению. Примеры программного обеспечения.	<b>2</b>
<b>ИТОГО часов в семестре:</b>				<b>14</b>
<b>ИТОГО часов</b>				<b>28</b>

**4.2.3. Лабораторный практикум** *не предполагается*

**4.2.4. Практические занятия**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела учебной дисциплины</b>	<b>Наименование практического занятия</b>	<b>Содержание практического занятия</b>	<b>Всего часов</b>
1	2	3	4	5
<b>Семестр 2</b>				
1.	<i>Раздел 1.</i> Стратегическое, тактическое и оперативное управление недвижимостью	<i>Тема 1.</i> Основы стратегического управления недвижимостью.	Основные элементы современной системы управления. Стратегическое портфельное управление. Стратегия и тактика управления.	2
		<i>Тема 2.</i> Функции стратегического управления	Пять функций стратегического управления: планирование стратегии, организация реализации стратегии, координация реализации стратегии, мотивация на достижение запланированных стратегических результатов, контроль за выполнением	2

			стратегии	
2.	<u>Раздел 2.</u> Система эксплуатации зданий	<i>Тема 3.</i> Система технической эксплуатации объектов недвижимости.	Процессы технической эксплуатации. Требования к зданиям и сооружениям.	2
		<i>Тема 4.</i> Правовое обеспечение эксплуатация здания.	Стадия регистрации прав собственности. Стадия смены собственника владения, пользование и распоряжение. Приемка объекта в эксплуатацию.	2
		<i>Тема 5.</i> Критерий качества технической эксплуатации.	Критерии связанные с качеством самого объекта. Критерии связанные с организацией выполнения соответствующих работ по технической эксплуатации. Критерии связанные с удовлетворенностью клиентов.	2
3.	<u>Раздел 3.</u> Нормативные мероприятия и документация	<i>Тема 6.</i> Технический паспорт объекта.	Паспорт вводимого в эксплуатацию здания. Приложения к паспорту. Требования к техпаспорту.	2

		<i>Тема 7. Охрана труда и пожарная безопасность.</i>	Инструктаж по охране труда. Инструктаж по пожарной безопасности.	2
<b>ИТОГО часов в семестре:</b>				<b>14</b>
<b>Семестр 3</b>				
4.	<i>Раздел 4. Санитарное содержание и благоустройство</i>	<i>Тема 8. Уборка придомовых помещений и мест общего пользования.</i>	Последовательность выполняемых работ. Уборка лестниц. Вывоз мусора.	2
		<i>Тема 9. Озеленение и уход за зелеными насаждениями.</i>	Озеленение территории. Содержание дорожек в зимний период. Содержание озелененной территории.	2
5.	<i>Раздел 5. Техническое обслуживание и ремонт зданий</i>	<i>Тема 10. Техническое обслуживание строительных конструкций здания.</i>	Техническое обслуживание элементов здания: фундаменты, стены подвалов, стен зданий, перекрытий, крыши, чердаков, водосточные системы, окон, дверей, лк...	2
		<i>Тема 11. Система планово-предупредительного ремонта.</i>	Планирование ремонта. Текущий ремонт. Капитальный ремонт.	2
		<i>Тема 12. Сезонное обслуживание зданий.</i>	Подготовка объекта к сезонной эксплуатации. План график подготовки здания. Виды сезонных работ.	2
6.	<i>Раздел 6. Управление эксплуатацией недвижимости</i>	<i>Тема 13. Организация работы персонала по эксплуатации.</i>	Управление персоналом. Управление финансами. Обеспечение инфраструктуры	2

			компаний.	
		Тема 14. Страхование рисков при эксплуатации.	Договоры страхования. Риски от которых может быть застрахованно имущество. Полис страхования.	2
<b>ИТОГО часов в семестре:</b>				<b>14</b>
<b>ИТОГО часов</b>				<b>28</b>

#### 4.3. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩЕГОСЯ

№ п/п	Наименование раздела (темы) учебной дисциплины	№ п/п	Виды СРО	Всего часов
1	3	4	5	6
<b>Семестр 2</b>				
1.	<u>Раздел 1.</u> Стратегическое, тактическое и оперативное управление недвижимостью	1.1.	Реферат (Реф)	2
		1.2.	Подготовка к занятиям (ПЗ)	4
		1.3.	Подготовка к текущему контролю (ПТК))	4
		1.4.	Работа с книжными источниками	2
		1.5.	Работа с электронными источниками	2
2.	<u>Раздел 2.</u> Система эксплуатации зданий	2.1.	Реферат (Реф)	2
		2.2.	Подготовка к занятиям (ПЗ)	6
		2.3.	Работа с книжными источниками	4
		2.4.	Работа с электронными источниками	2
3.	<u>Раздел 3.</u> Нормативные мероприятия и документация	3.1.	Реферат (Реф)	2
		3.2.	Подготовка к занятиям (ПЗ)	2
		3.3.	Подготовка к промежуточному контролю (ППК))	4
		3.4.	Работа с книжными источниками	4
		3.5.	Работа с электронными источниками	2
<b>ИТОГО часов в семестре:</b>				<b>42</b>
<b>Семестр 3</b>				
1.	Раздел 4. Санитарное содержание и благоустройство	1.1.	Реферат (Реф)	2
		1.2.	Подготовка к занятиям (ПЗ)	4
		1.3.	Подготовка к текущему контролю (ПТК))	8
		1.4.	Работа с книжными источниками	6
		1.5.	Работа с электронными источниками	21

2.	<i>Раздел 5. Техническое обслуживание и ремонт зданий</i>	2.1	<i>Реферат (Реф)</i>	6
		2.2	<i>Подготовка к занятиям (ПЗ)</i>	4
		2.3	<i>Работа с книжными источниками</i>	20
		2.4	<i>Работа с электронными источниками</i>	10
3.	<i>Раздел 6. Управление эксплуатацией недвижимости</i>	3.1	<i>Реферат (Реф)</i>	2
		3.2	<i>Подготовка к занятиям (ПЗ)</i>	6
		3.3	<i>Подготовка к промежуточному контролю (ППК)</i>	8
		3.4	<i>Работа с книжными источниками</i>	14
		3.5	<i>Работа с электронными источниками</i>	10
<b>ИТОГО часов в семестре:</b>				121
<b>Всего</b>				163

## 5. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

**5.1. Методические указания для подготовки обучающихся к лекционным занятиям**  
Дюрменова С.С. Курс лекций для магистрантов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» по дисциплине «Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий». Изд-во СевКавГГТА, Черкесск, 2016

**5.2. Методические указания для подготовки обучающихся к практическим занятиям**  
Дюрменова С.С. Методические указания к практическим и самостоятельным занятиям по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство» по дисциплине «Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий». Изд-во СевКавГГТА, Черкесск, 2016

**5.3. Методические указания по самостоятельной работе обучающихся**  
Дюрменова С.С. Методические указания к практическим и самостоятельным занятиям по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство» по дисциплине «Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий». Изд-во СевКавГГТА, Черкесск, 2016

## 6. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

№ п/п	№ семестра	Виды учебной работы	Образовательные технологии	Всего часов
1	2	3	4	
1	2	<i>Лекция «Система эксплуатации зданий»</i>	Компьютерная визуализация и презентация	2
	3	<i>Лекция «Санитарное содержание и благоустройство»</i>	Компьютерная визуализация и презентация	2

2	2	<i>Практическое занятие «Стратегическое, тактическое и оперативное управление недвижимостью»</i>	Компьютерная визуализация и презентация	2
	2	<i>Практическое занятие «Нормативные мероприятия и документация»</i>	Компьютерная визуализация и презентация	2
	3	<i>Практическое занятие «Техническое обслуживание и ремонт зданий»</i>	Компьютерная визуализация и презентация	4

## **7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **7.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы**

### **Список основной литературы**

1. Техническая эксплуатация, содержание и обследование объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/. — Электрон. текстовые данные. — Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 109 с. — 978-5-89040-454-1. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22670.html>
2. Чудновский, С.М. Эксплуатация и мониторинг систем и сооружений [Электронный ресурс]: учебное пособие/ С.М. Чудновский, О.И. Лихачева. — Электрон. текстовые данные. — М.: Инфра-Инженерия, 2017. — 148 с. — 978-5-9729-0166-1. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/69021.html>

### **Список дополнительной литературы**

1. Болгов, И.В. Техническая эксплуатация зданий и инженерного оборудования жилищно-коммунального хозяйства [Текст]: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений/ И.В. Болгов, А.П. Агарков.- М.: Академия, 2009.- 208 с.
2. Горшков, Р.К. Стратегическое планирование и управление на предприятиях строительного комплекса [Электронный ресурс]/ Р.К. Горшков, А.В. Ульянова. — Электрон. текстовые данные. — М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 184 с. — 978-5-7264-0751-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20035.html>
3. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом [Текст]: учеб.-практ. пособие/ под общ. ред. П.Г. Грабового.- М.: АСВ, 2004.- 538 с.
4. Симионова, Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости [Текст]: учеб. пособие/ Н.Е. Симионова, С.Г. Шеина.- М.: MapT, 2006.- 448 с.
5. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений [Электронный ресурс]/. — Электрон. текстовые данные. — М.: Издательский дом ЭНЕРГИЯ, 2013. — 52 с. — 978-5-98908-167-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/22751.html>



## 7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Перечень договоров ЭБС		
Учебный год	Наименование документа с указанием реквизитов	Срок действия документа
2021-2022	Доступ к ЭБС IPRbooks Договор №8117/21П от 11.06.2021г.	Подключение с 01.07.2021г. по 01.07.2022

### 7.3. Информационные технологии

#### 1. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа

Лицензионное программное обеспечение:

Windows 10 Pro - подписка Microsoft Imagine Premium.

Идентификатор подписчика:1203743421

Срок действия: 01.07.2022.

MS Office 2007– от 02.04.2013 № 61743639 – бессрочный.

Dr.Web Enterprise Security Suite (Антивирус) от 24.09.2018г. с/н: WH6Q-K21J-Q65V-1EL6.

Статус: активно до 26.09.2022г.

Свободное программное обеспечение:

7zip, Foxit Reader, WinDjView, LibreOffice 3.

#### 2. Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнение курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Лицензионное программное обеспечение:

Windows 10 Pro - подписка Microsoft Imagine Premium.

Идентификатор подписчика:1203743421

Срок действия: 01.07.2022.

MS Office 2007– от 02.04.2013 № 61743639 – бессрочный.

Dr.Web Enterprise Security Suite(Антивирус) от 24.09.2018г. с/н: WH6Q-K21J-Q65V-1EL6.

Статус: активно до 26.09.2022 г.

Свободное программное обеспечение:

7zip, Foxit Reader, WinDjView, LibreOffice 3.

#### 3. Помещение для самостоятельной работы

Библиотечно-издательский центр

Лицензионное программное обеспечение:

ОС MS Windows 7 Professional (Open License: 61031505 от 16.10.2012. Статус: лицензия бессрочная)

MS Office 2010 (Open License: 61743639 от 02.04.2013 г. Статус: лицензия бессрочная);

Dr.Web Enterprise Security Suite(Антивирус) от 24.09.2018г. с/н: WH6Q-K21J-Q65V-1EL6.

Статус: активно до 26.09.2022 г.;

Лицензионное программное обеспечение:

ОС MS Windows Server 2008 R2 Standart (Open License: 64563149 от 24.12.2014г.);

ОС MS Windows 7 Professional (

Open License: 61031505 от 16.10.2012.

Статус: лицензия бессрочная)

ОС MS Windows XP Professional (Open License: 63143487 от 26.02.2014.

Статус: лицензия бессрочная)

MS Office 2010 (Open License: 61743639 от 02.04.2013 г. Статус: лицензия бессрочная);

Dr.Web Enterprise Security Suite(Антивирус) от 24.09.2018г. с/н: WH6Q-K21J-Q65V-1EL6.

Статус: активно до 26.09.2022 г.;

Лицензионное программное обеспечение:

ОС MS Windows Server 2008 R2 Standart (Open License: 64563149 от 24.12.2014г.);

MS Office 2010 (Open License: 61743639 от 02.04.2013 г. Статус: лицензия бессрочная);

Dr.Web Enterprise Security Suite(Антивирус) от 24.09.2018г. с/н: WH6Q-K21J-Q65V-1EL6.

Статус: активно до 26.09.2022 г.;

## **8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **8.1. Требования к аудиториям (помещениям, местам) для проведения занятий**

*1. Набор демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающих тематические иллюстрации:*

Переносной экран.....

Ноутбук .....

Проектор .....

Демонстрационные плакаты – 10 шт.

Плакат – табличка – 1 шт.

Специализированная мебель:

Стол учебные – 14 шт.

Стол учебные – чертежные – 14 шт.

Стулья учебные – 38 шт.

Стол преподавателя – 1 шт.

Кафедра - преподавателя – 1 шт.

Доска учебная – 1 шт.

Жалюзи вертикальные – 3 шт.

*2. Технические средства обучения, служащие для предоставления учебной информации большой аудитории:*

Технические средства обучения, служащие для предоставления учебной информации большой аудитории:

Проектор Aser H652BD. – 1 шт.

Настенный экран Lumien Master Picture. – 1 шт.

Ноутбук 15.6 Lenovo G503 (HD) –1 шт.

Наглядно-демонстрационный стенд – 6 шт.

Специализированная мебель:

Стол компьютерный – 11 шт.

Стол однотумбовый – 3 шт.

Стул - кресло оператора – 4 шт.

Стул кресло – 11 шт.

Стулья учебные – 6 шт.

Шкаф платяной – 1 шт.

Сейф – 1 шт.

Доска учебная – 1 шт.

Жалюзи вертикальные – 2 шт

*3. Помещение для самостоятельной работы.*

Библиотечно-издательский центр.

Отдел обслуживания печатными изданиями: комплект проекционный, мультимедийный оборудование :экран настенный, проектор, ноутбук, рабочие столы на 1 место, стулья.

### **8.2. Требования к оборудованию рабочих мест преподавателя и обучающихся**

1. Рабочее место преподавателя, оснащенное ноутбуком с доступом к сети Интернет.

2. Рабочие места обучающихся, оснащенные столами, стульями.

**8.3. Требования к специализированному оборудованию: - нет.**

## **9. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ**

Для обеспечения образования инвалидов и обучающихся с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается (в случае необходимости) адаптированная

образовательная программа, индивидуальный учебный план с учетом особенностей их психофизического развития и состояния здоровья, в частности применяется индивидуальный подход к освоению дисциплины, индивидуальные задания: рефераты, письменные работы и, наоборот, только устные ответы и диалоги, индивидуальные консультации, использование диктофона и других записывающих средств для воспроизведения лекционного и семинарского материала.

В целях обеспечения обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья комплектуется фонд основной учебной литературой, адаптированной к ограничению электронных образовательных ресурсов, доступ к которым организован в БИЦ Академии. В библиотеке проводятся индивидуальные консультации для данной категории пользователей, оказывается помощь в регистрации и использовании сетевых и локальных электронных образовательных ресурсов, предоставляются места в читальном зале.

# **ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

# 1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

## Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

### 1. Компетенции, формируемые в процессе изучения дисциплины

Индекс	Формулировка компетенции
ПК-2	Владение методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции
ПК-3	Обладание знаниями методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов и систем автоматизированного проектирования

### 2. Этапы формирования компетенции в процессе освоения дисциплины

Основными этапами формирования указанных компетенций при изучении обучающимися дисциплины являются последовательное изучение содержательно связанных между собой разделов (тем) учебных занятий. Изучение каждого раздела (темы) предполагает овладение обучающимися необходимыми компетенциями. Результат аттестации обучающихся на различных этапах формирования компетенций показывает уровень освоения компетенций студентами.

Этапность формирования компетенций прямо связана с местом дисциплины в образовательной программе.

Разделы (темы) дисциплины	ПК-2	ПК-3
<b><u>Раздел 1.</u> Стратегическое, тактическое и оперативное управление недвижимостью</b>		
<i>Тема 1.</i> Управление объектом недвижимости.	+	+
<i>Тема 2.</i> Содержание стратегического управления недвижимостью	+	-
<b><u>Раздел 2.</u> Система эксплуатации зданий</b>		
<i>Тема 3.</i> Система технической эксплуатации объектов недвижимости.	+	+
<i>Тема 4.</i> Правовое обеспечение эксплуатация здания.	+	-
<i>Тема 5.</i> Критерий качества технической эксплуатации.	-	+

<b><u>Раздел 3. Нормативные мероприятия и документация управления объектами недвижимости</u></b>		
<i>Тема 6. Технический паспорт объекта.</i>	+	-
<i>Тема 7. Охрана труда и пожарная безопасность.</i>	-	+
<b><u>Раздел 4. Санитарное содержание и благоустройство</u></b>		
<i>Тема 8. Уборка придомовых помещений и мест общего пользования.</i>	-	+
<i>Тема 9. Озеленение и уход за зелеными насаждениями.</i>	+	-
<b><u>Раздел 5. Техническое обслуживание и ремонт зданий</u></b>		
<i>Тема 10. Техническое обслуживание строительных конструкций здания.</i>	+	+
<i>Тема 11. Система планово-предупредительного ремонта.</i>	+	-
<i>Тема 12. Сезонное обслуживание зданий.</i>	+	-
<b><u>Раздел 6. Управление эксплуатацией недвижимости</u></b>		
<i>Тема 13. Организация работы персонала по эксплуатации.</i>	-	+
<i>Тема 14. Страхование рисков при эксплуатации.</i>	+	+

### **3. Показатели, критерии и индикаторы достижения компетенций, формируемых в процессе изучения дисциплины**

**ПК-2 владение методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции**

Планируемые результаты обучения (индикаторы достижения компетенции)	Критерии оценивания результатов обучения				Средства оценивания результатов обучения	
	неудовлетв	удовлетв	хорошо	отлично	Текущий контроль	Промежуточная аттестация
ПК 2.1 Знает содержание процесса оценки инновационного потенциала, риска, технико-экономические характеристики объекта	Допускает существенные ошибки при раскрытии содержания процесса оценки инновационного потенциала, риска, технико-экономические характеристик и объекта	Демонстрирует частичные знания содержание процесса оценки инновационного потенциала, риска, технико-экономические характеристики объекта	Демонстрирует знания содержание процесса оценки инновационного потенциала, риска, технико-экономические характеристики объекта	Раскрывает полное содержание процесса оценки инновационного потенциала, риска, технико-экономические характеристики объекта	Тестирование	Зачет, экзамен
ПК2.2 Умеет анализировать технико-экономические характеристики объектов продукции, оценивать риски проекта	Не умеет и не готов анализировать технико-экономические характеристик и объектов продукции, оценивать риски проекта	Не полностью анализирует технико-экономические характеристики объектов продукции, частично оценивает риски проекта	Формулирует технико-экономические характеристики объектов продукции, оценивает риски проекта	Готов и умеет полностью анализирует технико-экономические характеристики объектов продукции, оценивает риски проекта	Реферат	Зачет, экзамен
ПК 2.3 Владеть: методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции	Не владеет методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции	Владеет отдельными методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции	Владеет методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции	Демонстрирует приемы и методы оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции	Собеседование	Зачет, экзамен

<b>ПК-3 Обладание знаниями методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов и систем автоматизированного проектирования</b>						
<b>Планируемые результаты обучения (индикаторы достижения компетенции)</b>	<b>Критерии оценивания результатов обучения</b>				<b>Средства оценивания результатов обучения</b>	
	<b>неудовлетв</b>	<b>удовлетв</b>	<b>хорошо</b>	<b>отлично</b>	<b>Текущий контроль</b>	<b>Промежуточная аттестация</b>
<b>ПК 3.1</b> Знать: содержание методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования	Допускает существенные ошибки при раскрытии содержания методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования	Демонстрирует частичные знания содержания методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования	Демонстрирует знания содержание методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования	Раскрывает полное содержание методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования	Тестирование	Зачет, экзамен
<b>ПК 3.2</b> Уметь: использовать универсальные и специализированные программно-вычислительные комплексы и систем автоматизированного проектирования	Не умеет и не готов использовать универсальные и специализированные программно-вычислительные комплексы и систем автоматизированного проектирования	Формирует частично универсальные и специализированные программно-вычислительные комплексы и систем автоматизированного проектирования	Формирует универсальные и специализированные программно-вычислительные комплексы и систем автоматизированного проектирования, не полностью	Готов и умеет формировать универсальные и специализированные программно-вычислительные комплексы и систем автоматизированного проектирования	Реферат	Зачет, экзамен
<b>ПК 3.3</b> Владеть: приемами и методами проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов	Не владеет приемами и методами проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов	Владеет отдельными приемами и методами проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов	Владеет приемами и методами проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, но не использует примеры	Демонстрирует владение приемами и методами проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов	Собеседование	Зачет, экзамен



## 4.Комплект контрольно-оценочных средств по дисциплине

СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ  
Кафедра Строительства и управления недвижимостью

### Вопросы для собеседования

по дисциплине Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

#### **Раздел1. Стратегическое, тактическое и оперативное управление недвижимостью**

1. Управление объектом недвижимости : от стратегии – к тактике, от тактики к оперативным задачам.
2. Модуль управления недвижимостью.
3. Основной смысл стратегии.
4. Формирование стратегии управления объектом.
5. Оценка и внедрение стратегии управления объектом.
6. Мониторинг и анализ рынка недвижимости.
7. Этап оценки стратегии управления недвижимостью.
8. Программа управления объектом недвижимости.
9. Осуществления стратегии управления
10. Основные элементы современной системы управления.
11. Стратегическое портфельное управление. Стратегия и тактика управления.
12. Пять функций стратегического управления.

#### **Раздел2. Система эксплуатации зданий**

1. Цели и задачи эксплуатации недвижимости.
2. Жизненный цикл здания.
3. Техническая эксплуатация здания.
4. Роль здания в жизни человека.
5. Конструктивные элементы здания и системы инженерного оборудования.
6. Требования предъявляемые при эксплуатации здания
7. Процессы технической эксплуатации.
8. Требования к зданиям и сооружениям.
9. Стадия регистрации прав собственности.
10. Стадия смены собственника владения, пользование и распоряжение.
11. Приемка объекта в эксплуатацию.
12. Критерии связанные с качеством самого объекта.
13. Критерии связанные с организацией выполнения соответствующих работ по технической эксплуатации.
14. Критерии связанные с удовлетворенностью клиентов.

#### **Раздел 3. Нормативные мероприятия и документация**

1. Ведение технической документации и технического паспорта объекта.
2. Выполнение законодательных нормативных актов, предписаний и инструкций по эксплуатации, принятых на территории РФ.
3. Проведение инструктажей и разработка инструкций.
4. Соблюдение поверочных интервалов.
5. Основные документы определяющие регламент.

6. Разработка должностной инструкции.
8. Паспорт вводимого в эксплуатацию здания.
9. Приложения к паспорту.
10. Требования к техпаспорту.

#### ***Раздел 4. Санитарное содержание и благоустройство***

1. Уборка и очистка придомовой территории.
2. Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования.
3. Благоустройство территории.
4. Озеленение и уход за зелеными насаждениями.
5. Благоустройство улиц.
6. Установка на фасадах зданий указателей, таблиц, досок.
7. Хозяйственная площадка.
8. Последовательность выполняемых работ.
9. Уборка лестниц.
10. Вывоз мусора.
11. Озеленение территории.
12. Содержание дорожек в зимний период.
13. Озелененной территории.

#### ***Раздел 5. Техническое обслуживание и ремонт зданий***

1. Основные принципы мониторинга.
2. Задачи мониторинга.
3. Осмотр зданий.
4. Работы по техническому обслуживанию инженерных систем.
5. Периодические осмотры.
6. Обязанности инженерно-технического персонала.
7. Техническое обслуживание элементов здания: фундаменты, стены подвалов, стен зданий, перекрытий, крыши, чердаков, водосточные системы, окон, дверей, лк...
8. Планирование ремонта.
9. Текущий ремонт.
10. Капитальный ремонт.
11. Подготовка объекта к сезонной эксплуатации.
12. План график подготовки здания.
13. Виды сезонных работ.

#### ***Раздел 6. Управление эксплуатацией недвижимости***

1. Инспекция собственности.
2. Разработка годовых и квартальных планов, графиков работ по техническому обслуживанию.
3. Материально-технические ресурсы обеспечивающих содержание здания.
4. Внеплановые работы.
5. Определение в потребности ресурсов.
6. Планирование МТС процесса эксплуатации.
7. Организация контроля над снабжением.
8. Программа обеспечения.
9. Требования к программному обеспечению.
10. Примеры программного обеспечения.
11. Управление персоналом.
12. Управление финансами.

13. Обеспечение инфраструктуры компании.
14. Договоры страхования.
15. Риски от которых может быть застрахованно имущество.
16. Полис страхования.

**Критерии оценки:**

- «зачтено» выставляется обучающему, если:

- даны исчерпывающие и обоснованные ответы на все поставленные вопросы, правильно;
- при ответах выделялось главное, все теоретические положения умело увязывались с требованиями руководящих документов;
- ответы были четкими и краткими, а мысли излагались в логической последовательности;
- показано умение самостоятельно анализировать факты, события, явления, процессы в их взаимосвязи и диалектическом развитии;

- «не зачтено» выставляется обучающему, если:

- даны не правильные ответы на все поставленные вопросы, без должной глубины и обоснования
- на уточняющие вопросы даны не правильные ответы;
- при ответах не выделялось главное;
- ответы были многословными, нечеткими и без должной логической последовательности;
- на отдельные дополнительные вопросы не даны положительные ответы
- не выполнены требования, предъявляемые к знаниям.

## **Темы рефератов**

### **1 семестр**

по дисциплине Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

1. Сущность стратегического управления.
2. Функции стратегического управления.
3. Оценка факторов , формирующих стратегическое управление.
4. Система технической эксплуатации объектов недвижимости
5. Правовое обеспечение эксплуатации зданий
6. Критерии качества технической эксплуатации
7. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.
8. Технический паспорт объекта
9. Типовые структуры эксплуатационных организаций
10. Организация работ по технической эксплуатации.
11. Техническая эксплуатация стальных конструкций.
12. Мониторинг технического состояния зданий.
13. Эксплуатационная пригодность жилых зданий.
14. Виды дефектов и повреждений комплексных конструкций.  
ТБ при обследований зданий.
15. Эксплуатационная пригодность гражданских зданий.
16. Причины физического и морального износа зданий и сооружений.
17. Техника безопасности при обследовании зданий.
18. Характерные дефекты и повреждения строительных конструкций.
19. Эксплуатационная пригодность промышленных зданий.
20. Регламент производственного цикла.
21. Охрана труда и пожарная безопасность.
22. Нормативно-техническое обеспечение эксплуатации недвижимости.
23. Воздействие внешней среды и силовых нагрузок на здания и сооружения.
24. Долговечность зданий и сооружений и факторы, её определяющие

## **Темы рефератов**

### **2 семестр**

по дисциплине Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

1. Клининг и санитарное содержание объекта
2. Капитальный ремонт производственных зданий; причины, вызывающие необходимость его осуществления.
3. Особенности работы элементов зданий в зимний и весенне-летний периоды
4. Методы оценки объектов недвижимости
5. Особенности эксплуатации общественных зданий.
6. Эксплуатационные расходы на содержание зданий и сооружений.
7. Благоустройство территории и уход за зелеными насаждениями
8. Комплекс работ по содержанию и техническому обслуживанию зданий.

- 9.Порядок приемки в эксплуатацию новых, капитально отремонтированных и модернизированных зданий
- 10.Организация технической эксплуатации и обслуживания гражданских зданий и сооружений.
- 11.Система плано-предупредительных ремонтов.
12. Санитарное содержание объектов недвижимости.
- 13.Благоустройство придомовой и внутридомовой территории
14. Охрана труда и техника безопасности при проведении ремонта зданий и сооружений.
15. Мероприятия, обеспечивающие нормативный срок службы здания.
16. Мониторинг и контроль технического состояния.
- 17.Техническое обслуживание строительных конструкций здания.
- 18.Техническое обслуживание инженерных систем.
- 19.Инженерно-технические обязанности персонала.
- 20.Материально-технические ресурсы обеспечивающие содержание здания.
21. Страхование рисков при эксплуатации.
22. Организация работы персонала по эксплуатации.
23. Разработка годовых, квартальных планов, графиков работ по техническому обслуживанию.
24. Автоматизация процессов эксплуатации.

### **Критерии оценки:**

- оценка «зачтено» выставляется обучающему, если:

- тема соответствует содержанию доклада;
- широкий круг и адекватность использования литературных источников по проблеме;
- правильное оформление ссылок на используемую литературу;
- основные понятия проблемы изложены достаточно полно и глубоко;
- отмечена грамотность и культура изложения;
- соблюдены требования к оформлению и объему доклада;
- материал систематизирован и структурирован;
- сделаны обобщения и сопоставления различных точек зрения по рассматриваемому вопросу;
- сделаны и аргументированы основные выводы;
- отчетливо видна самостоятельность суждений;

- оценка «не зачтено»:

- содержание не соответствует теме;
- литературные источники выбраны не по теме, не актуальны;
- нет ссылок на использованные источники информации;
- тема не раскрыта;
- в изложении встречается большое количество орфографических и стилистических ошибок;
- требования к оформлению и объему материала не соблюдены;
- структура доклада не соответствует требованиям методических указаний;
- не проведен анализ материалов реферата
- нет выводов.

**Тесты**

по дисциплине Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

**1. Оценка качества исполнения процесса технической эксплуатации позволяет выявить:**

- а) соответствует ли система эксплуатации государственным стандартам и требованиям к качеству
- б) не соответствует ли система эксплуатации государственным стандартам и требованиям к качеству
- в) нет верного ответа

**2. Основной метод профилактической работы:**

- а) устранение выявленных в ходе проверки недочетов на месте, в кратчайший срок
- б) не устранение выявленных в ходе проверки недочетов на месте, в кратчайший срок
- в) нет правильного ответа

**3. Озеленение и благоустройство территории или участка**

- а) предполагает искусственное создание среды с применением природных компонентов
- б) не предполагает искусственное создание среды с применением природных компонентов
- в) нет правильного ответа.

**4. Высокие темпы урбанизации, рост населения городов приводят**

- а) к ежегодному уменьшению количества твердых бытовых отходов, подлежащих сбору, удалению, обезвреживанию.
- б) к ежегодному увеличению количества твердых бытовых отходов, подлежащих сбору, удалению, обезвреживанию.
- в) нет правильного ответа

**5. Под системой ремонта понимается совокупность взаимосвязанных положений и норм:**

- а) определяющих организацию и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту оборудования
- б) определяющих организацию и выполнению работ по уборке территорий
- в) нет верного ответа

**6. Технический паспорт недвижимого объекта –**

- а) это документ, содержащий в себе абсолютно все характеристики недвижимости
- б) это документ, содержащий в себе только сметную стоимость строительства
- в) это документ не относящийся к недвижимости

**7. Капитальный ремонт зданий и сооружений производится :**

- а) с целью восстановления их ресурса - параметров эксплуатационных качеств (ПЭК)
- б) с целью проведения санитарных работ
- в) с целью проведения озеленения территории

**8. Стратегия организации это:**

- а) деятельность организации в определенной стратегической зоне хозяйствования (определенный сегмент рынка);

- б) практическое использование методологии стратегического управления;
- в) генеральный план действий, определяющий приоритеты стратегических задач, ресурсы и последовательность шагов по достижению стратегических целей;

**9. Как называется данный этап в развитии методологии стратегического управления где реактивная адаптация, которая наиболее естественна для организации, но требует много времени на осознание неизбежности изменений, выработку новой стратегии и адаптацию к ней системы:**

- а) долгосрочное планирование
- б) управление на основе контроля за исполнением
- в) управление на основе гибких экстренных решений

**10. Что это за определение, где комплекс не только стратегических управленческих решений, определяющих долговременное развитие организации, но и конкретных действий, обеспечивающих быстрое реагирование предприятия на изменение внешней конъюнктуры, которое может повлечь за собой необходимость стратегического маневра, пересмотр целей и корректировку общего направления развития?**

- а) стратегическое планирование
- б) стратегия
- в) стратегическое управление

**11. Что такое физический износ зданий?**

- а) разрушение отдельных конструкций во время эксплуатации
- б) потеря зданием и его элементами первоначальных физико-технических свойств.
- в) несоответствие здания своему назначению по размерам, площадям, степени инженерного оборудования.

**12. Пожарная профилактика это:**

- а) комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий, направленных на обеспечение противопожарной защиты объектов народного хозяйства
- б) комплекс всех работ связанных с ремонтом
- в) мероприятия направленные на реконструкцию

**13. Юридически обособленная часть недвижимого имущества, состоящая из земельного участка (или его доли) и всех связанных с ним зданий и сооружений (или их частей):**

- а) объект недвижимости
- б) строительное оборудование
- в) машины и механизмы

**14. Стратегическое управление – это управление в социально-экономических системах, где выделяются функциональная, процессная и элементная стороны. Если «управление рассматривается как деятельность по организации взаимосвязей определённых структурных элементов», то какая это сторона управления?**

- а) функциональная
- б) процессная
- в) элементная

**15. Стратегия управления персоналом организации, производством, финансами и стратегии в других сферах деятельности это:**

- а) функциональная стратегия

- б) бизнес-стратегия
- в) корпоративная стратегия

**16. Если важное место отводится анализу перспектив организации, задачей которого является выяснение тех тенденций, опасностей, возможностей, а также отдельных чрезвычайных ситуаций, которые способны изменить сложившиеся тенденции, то это:**

- а) стратегическое планирование
- б) среднесрочное планирование
- в) долгосрочное планирование

**17. Что понимается под технической эксплуатацией зданий?**

- а) выполнение комплекса технических мероприятий по поддержанию зданий в нормальном эксплуатационном состоянии.
- б) использование зданий по своему назначению.
- в) обеспечение зданий теплом электроэнергией и т. д

**18. Главной задачей нормативно-технического обеспечения в области эксплуатации являются:**

- а) обеспечения безопасности жизни или здоровья граждан, имущества, экологической безопасности, соблюдения требований технических регламентов
- б) сохранность и эксплуатацию всех строительных материалов;
- в) нет правильного ответа

**19. Задача ремонтно-эксплуатационных (эксплуатирующих) организаций –**

- а) обеспечение технической эксплуатации и обслуживания объекта в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации зданий
- б) обеспечение обслуживания всех зданий и сооружений по требованиям заказчика
- в) ускорение выполнения сроков строительных работ

**20. Модернизация устраняет :**

- а) моральный износ устаревшего оборудования и предусматривает либо повышение общетехнического уровня агрегата
- б) физический износ внутри здания и прилегающей территории, также ремонт.
- в) нет верного ответа

**21. Генеральный план действий, определяющий приоритеты стратегических задач, ресурсы и последовательность шагов по достижению стратегических целей – это:**

- а) функциональная стратегия
- б) бизнес-стратегия
- в) стратегия

**22. Как называется данный этап в развитии методологии стратегического управления где складывается в настоящее время, в условиях, когда многие важные задачи возникают настолько стремительно, что их невозможно вовремя предусмотреть (стратегическое управление в реальном масштабе времени):**

- а) долгосрочное планирование
- б) управление на основе контроля за исполнением
- в) управление на основе предвидения изменений

**23. Жизненный цикл любого здания или сооружения**



- а) состоит из трех этапов: проектирования, строительства и эксплуатации
- б) состоит из одного этапа эксплуатация
- в) жизненный цикл здания не существует

**24. Стратегическое управление – это управление в социально-экономических системах, где выделяются функциональная, процессная и элементная стороны. Если «управление рассматривается как совокупность видов деятельности, направленных на достижение определённых результатов», то какая это сторона управления?**

- а) функциональная
- б) процессная
- в) элементная

**25. Как подбирают цвета для ремонта фасадов при эксплуатации?**

- а) по наличию краски.
- б) цвет принимают в зависимости от материала отделочного слоя.
- в) только в соответствии с паспортом отделки.

**26. Нормы накопления –**

- а) это количество отходов, образующихся на расчетную единицу
- б) это количество отходов, образующихся в день
- в) количество мусорных баков

**27. На каком расстоянии от здания разрешается высаживать деревья?**

- а) не ближе 3,5 м.
- б) не ближе 5,0 м.
- в) на любом расстоянии, как это диктуется ситуацией.

**28. Сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами:**

- а) сумма затрат
- б) сметная стоимость
- б) затраты строительные

**29. Сколько этажей в зданиях повышенной этажности?**

- а) 1-3
- б) 4-9
- в) 10-20

**30. Обмерные работы выполняют с применением следующих приборов:**

- а) пружинного молотка ПМ
- б) нивелиров и теодолитов
- в) тепловизором

**31. Для чего делаются осмотры зданий?**

- а) профилактики и предупреждения износа.
- б) целью получения информации о фактическом состоянии здания.
- в) предупредить непредвиденные разрушения здания.

**32. Можно ли в стенах эксплуатируемых капитальных зданий делать новые оконные и дверные проемы?**

- а) можно, если это необходимо.
- б) можно при условии составлении проекта и согласовании его в органах архитектурного надзора.
- в) можно, по решению службы эксплуатации.

**33.Обследование может быть:**

- а) выборочным и проверочным.
- б) проверочным и окончательным.
- в) выборочным и полным.

**34.Отклонение действительного состояния конструкций, возникший при отступлении от правил производства работ на стадии изготовления, транспортировки и монтажа:**

- а) повреждения.
- б) дефект
- в) износ

**35.Для устранения причин пожаров необходимо:**

- а) установить жесткий противопожарный режим и обучить правилам пожарной безопасности
- б) установить график дежурства
- в) нет правильного ответа

**36.Санитарное благоустройство городов –**

- а) это сумма инженерных мероприятий, направленных на создание оптимальных санитарно-гигиенических условий
- б)это мероприятия направления для создание благоприятных условий труда
- в) мероприятия ремонта

**37.Планирование технической эксплуатации технических средств охраны:**

- а)нормативных правовых актов, анализа состояния работ по технической эксплуатации
- б) по текущим вопросам
- в) нет правильного ответа

**38.Санитарно-гигиенические мероприятия при эксплуатации зданий - это**

- а) проведение мероприятий по дезинсекции и дератизации по договору с СЭС
- б) проведение мероприятий по отдыху персонала
- в) проведение мероприятий по ремонту здания

**39.Стратегия организации в определенной стратегической зоне хозяйствования (определенный сегмент рынка) – это:**

- а) функциональная стратегия
- б) бизнес-стратегия
- в) корпоративная стратегия

**40.Если будущее может быть предсказано путем экстраполяции исторически сложившихся тенденций роста, то это:**

- а) стратегическое планирование
- б) среднесрочное планирование
- в) долгосрочное планирование

**41.Отклонение действительного состояния конструкций, возникший в результате действия нагрузок и условий эксплуатации**

- а) повреждения.
- б) дефект
- в) износ

**42.Технический паспорт в эксплуатации недвижимости состоит:**

- а) из двух блоков: стационарного и динамического
- б) из одного стационарного блока
- в) из одного динамического блока

**43.Для содержание внутридомовых помещений необходимо:**

- а) необходимо проводить уборку (подметать, мыть..)
- б) можно не убирать
- в) нет правильного ответа

**44.План имеют текущий характер, который разрабатываются на различные календарные сроки до одного года включительно:**

- а) оперативный план (краткосрочный)
- б) поэтапный план (долгосрочный)
- в) вторичный план

**45.Здания, которые служат для осуществления в них производственных процессов различных отраслей промышленности – это:**

- а) жилые
- б) общественные
- в) промышленные

**46.Полное или частичное обрушение всего здания:**

- а) эксплуатации
- б) авария
- в) отклонение

**47.Современная профессиональная уборка:**

- а) анализ
- б) клининг
- в) результат

**48.Коммунальное обслуживание объекта:**

- а) уборка территории
- б) водо-, электро-, теплоснабжение и т.д.
- в) ремонт фасада

**49.Планово-предупредительный ремонт:**

- а) уборка, очистка
- б) анализ, результат
- в) аварийный, текущий и капитальный

**50.Санитарное содержание:**

- а) ремонт фасада
- б) ремонт помещений

в) уборка помещений и здания, прилегающей территории

**51. Эволюционное развитие из стратегического планирования, которое составляет его сущностную основу, это:**

- а) стратегическое планирование
- б) среднесрочное планирование
- в) стратегическое управление

**52. Ко второму классу зданий согласно СНиП относят:**

- а) жилые здания повышенной этажности, уникальные промышленные здания
- б) временные здания
- в) многоэтажные жилые здания, основные корпуса промышленных предприятий, общественные здания массового строительства

**53. Прочность здания – это:**

- а) способность к разрушению, в какие бы условия эксплуатации оно не попадало
- б) степень занятости материалов конструкции, из которых оно сооружено
- в) уменьшение затрат стоимости и трудоемкости материалов, снижения массы здания и трудовых затрат на возведение

**54. Приемка в эксплуатацию законченных строительством новых зданий и сооружений проводится в соответствии :**

- а) с требованиями СНиП 3.01.04–87.
- б) с требованиями застройщика
- в) с требованием жильцов близлежащих домов

**55. Техническое обеспечение:**

- а) процесс скоординированного управления по обеспечению всех материалов и ресурсов, требуемых для эксплуатации изделия
- б) процесс скоординированного управления по обеспечению рабочим персоналом
- в) нет правильного ответа

**56. Окончательную приемку зданий и сооружений производит :**

- а) Государственная приемочная комиссия
- б) строящая компания
- в) эксплуатируемая организация

**57. Приемку законченного строительством или реконструкцией здания осуществляют:**

- а) в два этапа
- б) в один этап
- в) не принимают

**58. Свойство здания сохранять в определенных пределах заложенные в нем параметры:**

- а) называют эксплуатацией здания
- б) называют надежностью здания
- в) называют техничностью здания

**59. Что выражает моральный износ?**

- а. деформирование здания в целом.
- б. несоответствие прочности основных элементов нормативным требованиям.

в. несоответствие современным требованиям планировочной структуры помещений, уровню комфортности, благоустройства территории, наличия инфраструктуры.

**60. Автоматизация процессов эксплуатации недвижимости:**

- а) приводит к упрощению процессов планирования и контроля ,а бюджет становится прозрачным
- б) приводит к ухудшению процессов планирования и контроля ,а бюджет становится прозрачным
- в) приводит к ухудшению выполнения строительных работ

**Критерии оценки:** (на один вариант из 20 вопросов)

- «отлично» выставляется обучающему, если на все 20 вопросов был дан правильный ответ (100%);
- оценка «хорошо» , если допущено не более двух ошибок (правильные ответы – до 90% включительно);
- оценка «удовлетворительно», если допущено не более пяти ошибок (правильные ответы – до 75%);
- оценка «неудовлетворительно», если допущено более пяти ошибок (правильных ответов – менее 75% от общего количества

**Вопросы к зачету**

по дисциплине Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

1. Сущность стратегического управления
2. Конкурентные преимущества
3. Обстоятельства осуществления стратегического управления
4. Содержание и структура стратегического управления
5. Понятия и цели эксплуатации недвижимости .
6. Объекты технической эксплуатации.
7. Структура управления технической эксплуатацией.
8. Критерий качества технической эксплуатацией.
9. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.
10. Нормативно-техническое обеспечение эксплуатацией.
11. Технический паспорт объекта.
13. Нормативные значения критериев оценки.
14. Параметры определяющие эксплуатационную пригодность зданий.
15. Охрана труда и пожарная безопасность зданий.
19. Физический и моральный износ элементов здания.
20. Факторы влияющие на износ здания.
21. Содержание технического обследования зданий.
22. Предварительное (визуальное) обследование строительных конструкций.
23. Эксплуатационные качества стен и методы поддержания их на заданном уровне.
24. Наиболее распространённые причины ускоренного износа стен зданий и сооружений.
25. Методы и технология усиления и утепления стен зданий и сооружений.
26. Утепление зданий.
27. Ремонт заполнения оконных и дверных проёмов, ворот, люков.
28. Дефекты чердачных строительных крыш и методы их устранения.
29. Совмещённые рулонные кровли, причины эксплуатационной непригодности, дефекты и методы их устранения.
30. Полы гражданских зданий. Эксплуатационные качества и методы поддержания их на заданном уровне.
31. Способы выявления и устранения скрытой гидроизоляции.
32. Причины, виды и механизм коррозии металлических конструкций.
33. Принципы подготовки и осуществления ремонта конструкций здания. Контроль деформации зданий и конструкций.
34. Контроль воздухообмена в помещениях.
35. Контроль и методы повышения уровня защиты от шума. Звукоизоляция.
36. Контроль температуры и влажности конструкций.
37. Контроль химического состава воздуха в помещениях, радиационный контроль и причины загрязнения воздуха.
38. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.

**Критерии оценки:**

**Критерии оценки:**

- «зачтено» выставляется обучающему, если:

- даны исчерпывающие и обоснованные ответы на все поставленные вопросы,

правильно;

- при ответах выделялось главное, все теоретические положения умело увязывались с требованиями руководящих документов;

- ответы были четкими и краткими, а мысли излагались в логической последовательности;

- показано умение самостоятельно анализировать факты, события, явления, процессы в их взаимосвязи и диалектическом развитии;

- « не зачтено » выставляется обучающему, если:

- даны не правильные ответы на все поставленные вопросы, без должной глубины и обоснования

- на уточняющие вопросы даны не правильные ответы;

- при ответах не выделялось главное;

- ответы были многословными, нечеткими и без должной логической последовательности;

- на отдельные дополнительные вопросы не даны положительные ответы

- не выполнены требования, предъявляемые к знаниям.

## Вопросы к экзамену

по дисциплине Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

1. Стратегия и тактика в управлении недвижимостью
2. Основные элементы современной системы управления
3. Обстоятельства осуществления стратегического управления
4. Содержание и структура стратегического управления
5. Функции стратегического управления
5. Понятия и цели эксплуатации недвижимости .
6. Объекты технической эксплуатации.
7. Структура управления технической эксплуатацией.
8. Критерий качества технической эксплуатацией.
9. Приемка объекта недвижимости в эксплуатацию.
10. Жизненный цикл зданий
11. Эксплуатационные требования к зданиям
10. Нормативно-техническое обеспечение эксплуатацией.
11. Технический паспорт объекта.
13. Нормативные значения критериев оценки.
14. Параметры определяющие эксплуатационную пригодность зданий.
15. Охрана труда и пожарная безопасность.
16. Санитарное содержание зданий.
17. Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования.
18. Клининг и санитарное содержание объекта
19. Озеленение и уход за зелеными насаждениями
20. Благоустройство улиц
21. Уборка внутридомовых помещений и мест общего пользования
19. Физический и моральный износ элементов здания.
20. Факторы влияющие на износ здания.
21. Организация работ по технической эксплуатации здания.
22. Параметры эксплуатационных качеств зданий.
23. Мероприятия, обеспечивающие нормативный срок службы здания.
24. Группы капитальных зданий.
25. Срок службы здания и его элементов в зависимости от группы капитальности.
26. Какие параметры определяют эксплуатационную пригодность зданий и сооружений?
27. Приемка зданий в эксплуатацию.
28. Основания и фундаменты, и эксплуатационные требования к ним.
29. Эксплуатация лестничных клеток, обеспечение теплоизоляции, освещенности и вентиляции лестничных клеток.
30. Обслуживание и ремонт строительных конструкций.
31. Долговечность зданий и сооружений и факторы, её определяющие.
32. Подготовка зданий и сооружений к сезонной эксплуатации. Сущность и задачи технической диагностики.
33. Охрана труда и техника безопасности при проведении ремонта зданий и сооружений.



34. Техника безопасности при проведении обследовательских работ во время технической экспертизы.
35. Мониторинг и контроль технического состояния.
36. Сроки и методы проведения ремонтных работ.
37. Виды ремонтных работ и рекомендуемые строительные материалы.
38. Обслуживание зданий и сооружений.
39. Планирование технической эксплуатации.
40. Организация материально-технического снабжения.
41. Взаимодействия со смежными организациями.
42. Организация работы персонала по эксплуатации.
43. Автоматизация процессов эксплуатации.

СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
АКАДЕМИЯ

Кафедра « Строительство и управление недвижимостью »

201 - 201 учебный год

Экзаменационный билет № 1

по дисциплине Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий

для обучающихся направления подготовки 08.04.01 Строительство  
профиль «Промышленное и гражданское строительство»

1. Сущность стратегического управления.
2. Принципы организации работ по технической эксплуатации здания.
3. Порядок оформления готовности зданий к сезонной эксплуатации.

Зав. кафедрой

Мекеров Б.А.

**Критерии оценки:**

- *«отлично»* выставляется обучающему, если:

- даны исчерпывающие и обоснованные ответы на все поставленные вопросы, правильно;
- при ответах выделялось главное, все теоретические положения умело увязывались с требованиями руководящих документов;
- ответы были четкими и краткими, а мысли излагались в логической последовательности;
- показано умение самостоятельно анализировать факты, события, явления, процессы в их взаимосвязи и диалектическом развитии;

- *оценка «хорошо»*:

- даны полные, достаточно обоснованные ответы на поставленные вопросы, правильно решены практические задания;
- при ответах не всегда выделялось главное, отдельные положения недостаточно увязывались с требованиями руководящих документов;
- ответы в основном были краткими, но не всегда четкими.

- *оценка «удовлетворительно»*:

- даны в основном правильные ответы на все поставленные вопросы, но без должной глубины и обоснования
- на уточняющие вопросы даны правильные ответы;
- при ответах не выделялось главное;
- ответы были многословными, нечеткими и без должной логической последовательности;
- на отдельные дополнительные вопросы не даны положительные ответы.

- *оценка «неудовлетворительно»*:

- не выполнены требования, предъявляемые к знаниям, оцениваемым “удовлетворительно”.

## 5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания компетенции

Система и критерии оценивания по каждому виду текущего контроля успеваемости

*А. Описание шкалы и критериев оценивания для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине в форме зачета*

<i>«зачтено» выставляется обучающему, если:</i>	<i>«не зачтено» выставляется обучающему, если:</i>
<p style="text-align: center;">-обучающийся знает научную терминологию, методы и приемы анализа проблем в строительной отрасли, глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий;</p> <p style="text-align: center;">-умеет использовать основные положения и методы при решении профессиональных задач. Умеет объяснять и анализировать процессы в строительстве и экспертизе. Теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов; анализирует полученные результаты; проявляет самостоятельность при выполнении заданий;</p> <p style="text-align: center;">-обучающийся имеет навыки интерпретировать эмпирические данные для оценки состояния зданий и сооружений, глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний.</p>	<p style="text-align: center;">-обучающийся не знает значительной части программного материала, плохо ориентируется в экономической терминологии, допускает существенные ошибки;</p> <p style="text-align: center;">- не умеет использовать методы и приемы обследования и экспертиз, не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено;</p> <p style="text-align: center;">- обучающийся не имеет навыков анализировать процессы в оценке технического состояния зданий, допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет практические работы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено.</p>

*Б. Описание шкалы и критериев оценивания для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине в форме экзамена*

- «отлично» выставляется обучающему, если:

- даны исчерпывающие и обоснованные ответы на все поставленные вопросы, правильно;
- при ответах выделялось главное, все теоретические положения умело увязывались с требованиями руководящих документов;
- ответы были четкими и краткими, а мысли излагались в логической последовательности;
- показано умение самостоятельно анализировать факты, события, явления,

процессы в их взаимосвязи и диалектическом развитии;

- оценка «хорошо»:

- даны полные, достаточно обоснованные ответы на поставленные вопросы, правильно решены практические задания;

- при ответах не всегда выделялось главное, отдельные положения недостаточно увязывались с требованиями руководящих документов;

- ответы в основном были краткими, но не всегда четкими.

- оценка «удовлетворительно»:

- даны в основном правильные ответы на все поставленные вопросы, но без должной глубины и обоснования

- на уточняющие вопросы даны правильные ответы;

- при ответах не выделялось главное;

- ответы были многословными, нечеткими и без должной логической последовательности;

- на отдельные дополнительные вопросы не даны положительные ответы.

- оценка «неудовлетворительно»:

- не выполнены требования, предъявляемые к знаниям, оцениваемым “удовлетворительно”.

## Аннотация

Дисциплина (Модуль)	Стратегическое управление и техническая эксплуатация зданий
Реализуемые компетенции	ПК-2, ПК-3
Результаты освоения дисциплины (модуля)	<p><b>Знать:</b>  <b>ПК 2.1</b> содержание процесса оценки инновационного потенциала, риска, технико-экономические характеристики объекта  <b>ПК 3.1</b> содержание методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования</p> <p><b>Уметь:</b>  <b>ПК 2.2</b> анализировать технико-экономические характеристики объектов продукции, оценивать риски проекта  <b>ПК 3.2.</b> использовать универсальные и специализированные программно-вычислительные комплексы и систем автоматизированного проектирования</p> <p><b>Владеть:</b>  <b>ПК 2.3</b> методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции  <b>ПК 3.3</b> приемами и методами проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов</p>
Трудоемкость, з.е.	252/7
Формы отчетности (в т.ч. по семестрам)	Зачет во 2 семестре , экзамен в 3 семестре