

**Программа**  
**вступительных испытаний по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство»**  
**направленность «Теория и практика управления недвижимостью»**

**Вопросы по дисциплине «Экономика недвижимости»**

1. Недвижимость как объект инвестирования. Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость, включая землю
2. Назовите основные характеристики рынка недвижимости.
3. Структура рынка недвижимости. С какой целью проводится анализ рынка недвижимости.
4. Дайте характеристику факторам спроса и предложения на рынке недвижимости.
5. Сущность и особенность оценочной деятельности.
6. Дайте характеристику основным видам стоимости недвижимости.
7. Принципы оценки стоимости недвижимого имущества.
8. Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ и их основные положения
9. Понятие и этапы процесса оценки недвижимого имущества.
10. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки.
11. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
12. Основные требования к составлению отчета об оценке.
13. Сравнительный подход оценки объекта недвижимости.
14. Доходный подход оценки объекта недвижимости.
15. Затратный подход оценки объекта недвижимости
16. Наиболее эффективное использование свободного земельного участка. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями.
17. Анализ доходов и расходов в девелоперском проекте.
18. Этапы оценки недвижимого имущества методом капитализации.
19. Этапы оценки недвижимого имущества методом дисконтированных денежных потоков.
20. Определение ставки дисконтирования
21. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.
22. Применение затратного подхода, его преимущества и недостатки.
23. Оценка восстановительной стоимости здания.
24. Общие положения по определению стоимости строительства.
25. Физический износ недвижимого имущества.
26. Функциональный износ недвижимого имущества.
27. Внешний износ недвижимого имущества.
28. Как проводить согласование результатов при оценке недвижимости.
29. Способы определения нормы возврата капитала
30. Понятие девелопмента в строительной отрасли.
31. Проблемы организации инвестиционного обеспечения девелоперской деятельности в строительстве.
32. Изменения законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

33. Структура девелоперской компании и принципы ее формирования.
34. Разработка идеи девелоперского проекта в строительстве
35. Понятие и сущность энергоэффективных строительных технологий.
36. Анализ административных процедур при реализации девелоперского проекта по строительству многоквартирного дома.
37. Понятие экономического блага. Полезность и ценность. Три способа использования недвижимости. Основные экономические характеристики недвижимости.
38. Анализ влияния фактора местоположения на стоимость объекта недвижимости.
39. Специфические особенности использования недвижимости.
40. Недвижимость и ее жизненный цикл. Основные фазы (периоды) жизненного цикла недвижимости.
41. Что такое первичный и вторичный рынок недвижимости?
42. Какие факторы влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости?
43. Какие виды операций относятся к риэлтерской деятельности? Что такое риэлторская деятельность?
44. Что такое кадастровый номер объекта недвижимости?
45. Понятие сделки, Понятие договора. Назовите объекты государственной регистрации.
46. Особенности оказания брокерских и риэлторских услуг в современных условиях развития рынка недвижимости и сделок
47. Особенности формирования навыков ведения деловых переговоров и Особенности использования методов продвижения услуг
48. Основы клиентоориентированного подхода к ведению деятельности
49. Особенности распространения информации и рекламы
50. Законодательство РФ, регулирующее рынок недвижимости
51. Рынок первичного и вторичного жилья, технология проведения сделок

**Вопросы по дисциплине «Техническая экспертиза и управление эксплуатацией объектов недвижимости»**

1. Назовите этапы проведения и состав работ при обследовании и оценке технического состояния зданий и сооружений
2. Программа и методика работ при обследовании зданий и сооружений
3. Зачем нужно предварительное визуальное обследование строительных конструкций здания
4. Что такое дефекты и повреждения строительных конструкций зданий и сооружений
5. Как проводятся обмерные работы при обследовании строительных конструкций
6. Как определяются характеристики материала бетонных и железобетонных конструкций
7. Как определяются характеристики металла металлических конструкций
8. Как определяются характеристики материалов каменных конструкций
9. Как определяются характеристики деревянных конструкций
10. Какие нагрузки действуют на строительные конструкции зданий и сооружений
11. Техника безопасности при обследовании зданий и сооружений
12. Обследование технического состояния оснований и фундаментов

13. Обследование технического состояния строительных конструкций (бетонных и железобетонных, каменных, стальных, деревянных)
14. Обследование технического состояния элементов зданий и сооружений (балконов, эркеров, лоджий, лестниц)
15. Обследование технического состояния элементов зданий и сооружений (кровли, стропил, ферм, чердачных перекрытий)
16. Обследование технического состояния инженерного оборудования и систем (систем горячего водоснабжения, системы отопления, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции, мусороудаления, состояния водостоков)
17. Обследование звукоизоляции ограждающих конструкций, шума инженерного оборудования, вибрации
18. Мониторинг технического состояния зданий и сооружений
19. Мониторинг технического состояния зданий и сооружений, находящихся в ограниченно работоспособном или аварийном состоянии
20. Каков порядок осмотра и ремонта крыш
21. Каков порядок обследования и сроки ремонта полов, перегородок, лестниц
22. Какова периодичность осмотра и порядок ремонта окон, дверей, световых фонарей
23. Какова периодичность обследования технического состояния перекрытий и полов
24. Какие задачи ставятся при реконструкции здания
25. Какие работы выполняются при аварийном восстановлении здания
26. Каковы задачи мониторинга при наблюдении за состоянием несущих и ограждающих конструкций
27. Управление технической эксплуатацией жилого фонда
28. Организация технического обслуживания зданий, включая капитальный ремонт.
29. Особенности управления муниципальным жильем
30. Особенности управления жильем через управляющую компанию
31. Особенности управления жильем товариществом собственников жилья.

**Вопросы по дисциплине «Организация, управление и развитие жилищно-коммунального комплекса»**

1. Требования, предъявляемые к качеству жилья.
2. Система качества жилья и ее элементы.
3. Государственная система использования, технического обслуживания и обеспечения сохранности жилого фонда.
4. Перечень работ по текущему и капитальному ремонтам.
5. Коммунальные услуги – состав и содержание
6. Варианты организации отношений по предоставлению коммунальных услуг в соответствии с ЖК РФ. Правила предоставления коммунальных услуг.
7. Условия предоставления коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
8. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О

предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

9. Назовите этапы проведения и состава работ при обследовании и оценке технического состояния зданий и сооружений

10. Регулирование цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги

11. Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

12. Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

13. Основные законодательные акты, регулирующие деятельность в жилищно-коммунальном хозяйстве

14. Энергетическая эффективность и энергетическое обследование. Понятие, нормы, порядок проведения

15. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

16. Случаи и основания изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

17. Какие задачи ставятся при реконструкции, капитальном ремонте, перепланировке и модернизации.

18. Назовите основные модели финансирования и формирования средств на капитальный ремонт жилого.

19. . Инвестор, заказчик, государственный заказчик. Заказчик-застройщик (девелопер). Что выполняет девелопер для обеспечения организации строительства и контроля за ходом его выполнения.

20. Входной контроль применяемых материалов. Операционный контроль в процессе выполнения и по завершению операций.

21. Оценка соответствия выполненных работ. Оформление акта приемки-ввода объекта в эксплуатацию.

22. Рабочие комиссии. Государственные приёмочные комиссии. Акт о приемке в эксплуатацию объекта и докладная записка. Обязанности государственных приемочных комиссий.

23. Административная ответственность за правонарушения в области строительства.

24. Системы требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости

25. Какие мероприятия разрабатываются в составе ПОС и ППР для обеспечения безопасной работы кранов?

26. Какие особенности последовательного, параллельного и поточного метода организации строительства учитываются при проектировании ПОС и ППР на объектах реконструкции?

27. Перечислите принципы календарного планирования строительного производства при реконструкции объектов различного назначения.

28. Какими способами обеспечивается безопасная эксплуатация зданий гражданского назначения, находящихся вблизи реконструированного объекта?

29. Виды первичных документов при выполнении СМР: КС-6, КС-6А; КС-2, КС-3; КС-11.

30. Понятие строительного контроля (ст.53 ГрК РФ) . Авторский надзор за качеством строительства.

31. Понятие государственного строительного надзора (ГАСН) (ст.54 ГрК РФ)

32. Строительные рабочие. Техническое и тарифное нормирование. Определение среднего разряда работы и среднего разряд рабочих

33. Проектно-сметная документация при выполнении строительных процессов

34. Состояние качества произведенной строительной продукции. Виды и методы контроля качества в строительстве.