**Дисциплина «Организация технической эксплуатации объектов недвижимости»**

Форма текущего контроля – реферат.

Тема реферата выбирается студентом согласно последней цифре номера зачетной книжки.

**Тема 1. Общие сведения об эксплуатации зданий и сооружений.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: содержание и задачи технической эксплуатации объектов недвижимости; объекты технической эксплуатации; основные конструктивные элементы зданий; конструктивные схемы зданий; организация технической эксплуатации жилых, общественных и производственных зданий.

**Тема 2. Износ зданий и его конструктивных элементов.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: периоды эксплуатации зданий и срок их службы; физический и моральный износ элементов здания; причины возникновения износов, способы их устранения. Моральный износ - причины возникновения, способы устранения; совместный учет физического и морального износа элементов здания.

**Тема 3. Ремонт и переустройство объектов недвижимости.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: понятие капитального ремонта, реконструкции переустройства и перепланировки объектов недвижимости; виды ремонтов и их взаимосвязь; сущность текущего ремонта зданий; порядок производства капитального ремонта; сущность планово-предупредительных ремонтов.

**Тема 4. Основные правила эксплуатации объектов недвижимости.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: понятия температурно-влажностный режим, гигиенический режим, влажность воздуха, освещение, звукоизоляция; микроклимат и функциональная комфортность недвижимости; правила содержания помещений (помещения общего пользования, подвалы и полуподвалы, чердачные помещения); содержание территорий; сезонная эксплуатация объекта.

**Тема 5. Защита зданий от преждевременного износа.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: основные причины появления сырости и способы ее устранения; коррозия материала конструкций; коррозия металлов; коррозия каменных и бетонных конструкций и факторы, ее вызывающие; методы защиты металлических конструкций, деревянных, каменных и бетонных конструкций от преждевременного износа.

**Тема 6. Обследование строительных конструкций зданий и сооружений.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: дефекты и повреждения в строительных конструкциях; параметры зданий и их конструкций, контролируемых при обследовании; способы обследования технического состояния зданий и сооружений; методы и средства контроля санитарно-гигиенических параметров среды в помещениях.

**Тема 7. Техническая эксплуатация оснований, фундаментов и стен подвалов.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: дефекты фундаментов, стен подвалов, деформация оснований; методы усиления несущей способности фундаментов, устройство дренажей, защита стен от грунтовых вод, устранение в подвалах лишнего оборудования и т.п.; техническое обслуживание подвалов; эксплуатационные требования к ним.

**Тема 8. Техническая эксплуатация стен зданий.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: отрицательное воздействия на стены - внутренние и внешние; защита стен от негативных факторов с помощью конструктивных решений и отделочных материалов; эксплуатационные требования к ним; влияние окон и дверей на эксплуатацию здания.

**Тема 9. Техническая эксплуатация перекрытий.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: дефекты перекрытий в зависимости от материала конструкций - сборный или монолитный железобетон, металлическое или деревянное; влияние отделочных материалов при эксплуатации, дополнительного оборудования в помещениях; обследование чердачных перекрытий и крыш; эксплуатационные требования к ним.

**Тема 10. Техническая эксплуатация покрытий и кровель.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: общие требования, предъявляемые к кровлям; виды кровель; эксплуатация покрытий и кровель; обследование покрытий и кровель; устранение недостатков кровель и крыш; содержание чердаков жилых зданий

**Тема 11. Техническая эксплуатация инженерного оборудования зданий и сооружений.**

Кратко, но содержательно раскрыть следующие моменты: эксплуатационные требования, предъявляемые к инженерным системам; техническая эксплуатация систем холодного, горячего водоснабжения и канализации, вентиляции, систем отопления, систем электрооборудования; техническая эксплуатация лифтов; эксплуатационные требования.

**Дисциплина «Капитальный ремонт объектов недвижимости»**

Форма текущего контроля – реферат.

Тема реферата выбирается студентом согласно последней цифре номера зачетной книжки.

1. Общие сведения о капитальном ремонте и модернизации жилищного фонда. Цель и задачи капитального ремонта.
2. Условия при которых назначается капитальный ремонт зданий и сооружений. Планирование капитального ремонта зданий и сооружений.
3. Виды капитального ремонта. Комплексный, выборочный и аварийный капитальный ремонт.
4. Капитальный планово-предупредительный ремонт (ППР), капитальный ремонт с перепланировкой (КРПП), текущий ремонт, модернизация зданий.
5. Группы капитальности жилых зданий. Моральный износ жилых зданий.
6. Оценка технического состояния объектов. Физический износ жилых зданий.
7. Методы обследования сооружений. Визуальные и инструментальные методы проведения обследований для составления технических заключений.
8. Ремонт и усиление конструктивных элементов здания при капитальном ремонте объектов.
9. Современное правовое регулирование капитального ремонта объектов недвижимости (нежилой).

0. Нормативно - правовое регулирование в области капитального ремонтаобъектов жилищно-коммунального хозяйства.