

Учреждение образования  
«Белорусский государственный экономический университет»

**УТВЕРЖДАЮ**

Ректор учреждения образования  
«Белорусский государственный  
экономический университет»

  
А.В. Егоров

« 30 » 06 2025

Регистрационный № УД- 6335-25уч.

**УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И ОБСЛУЖИВАНИЕМ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебная программа учреждения образования  
по учебной дисциплине для специальности  
6-05-0311-02 «Экономика и управление»

Учебная программа составлена на основе образовательного стандарта общего высшего образования ОСВО 6-05-0311-02-2023 и учебных планов по специальности 6-05-0311-02 «Экономика и управление», профилизации «Экономика и управление на рынке недвижимости», «Экономика и управление гостиничным бизнесом».

### **СОСТАВИТЕЛИ:**

Е.В. Россоха, доцент кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент;

Н.Е. Свирейко, заведующий кафедрой коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент;

Л.С. Климченя, доцент кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

### **РЕЦЕНЗЕНТЫ:**

Д.И. Корсунский, первый заместитель генерального директора РУП «Институт недвижимости и оценки»;

С.К. Протасов, доцент кафедры физикохимии материалов и производственных технологий учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат технических наук, доцент.

### **РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:**

Кафедрой коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 10 от 10.04.2025)

Методической комиссией по специальностям «Экономика и управление туристской индустрией», «Экономика и управление» с профилизациями «Экономика и управление туристическим бизнесом», «Экономика и управление гостиничным бизнесом», «Экономика и управление на рынке недвижимости», «Экономика» с профилизациями «Экономика и управление туристическими комплексами и территориями», «Экономика и управление на рынке недвижимости» учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 5 от 26.05.2025);

Научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 6 от 25.06.2025).

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная программа по учебной дисциплине «Управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости» направлена на подготовку специалистов, способных решать управленческие и экономические задачи, связанные с эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости.

**Цель** преподавания учебной дисциплины «Управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости»: приобретение профессиональных знаний в области управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости, позволяющих обеспечить надлежащее функционирование объектов недвижимости.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих **задач**:

- обеспечить теоретическую подготовку будущих специалистов и сформировать у них представление о системе управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости;
- ознакомить с особенностями эксплуатации и обслуживания объектов жилищного и нежилого фонда;
- привить практические навыки организации обследования зданий, конструкций и технического состояния объектов недвижимости;
- выработать умения в области планирования и организации текущего и капитального ремонта;
- ознакомить с современными подходами к организации реконструкции и модернизации объектов недвижимости.

В результате изучения учебной дисциплины «Управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости» формируется следующая **компетенция**:

**специализированная:**

- использовать инструментарий управления для обеспечения надлежащего функционирования объектов недвижимости.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

**знать:**

- содержание, цель и задачи управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости;
- жизненный цикл объектов недвижимости в процессе эксплуатации и обслуживания;
- общие требования к зданиям и сооружениям, их конструкции и инженерные системы;
- виды эксплуатационной документации на объекты недвижимости;
- особенности государственного регулирования отношений, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости;
- особенности и критерии качества эксплуатации и обслуживания объектов жилищного и нежилого фонда;
- виды, методы и этапы обследования строительных конструкций, зданий и сооружений;

- основные виды работ, выполняемые при ремонте, модернизации и реконструкции объектов недвижимости;

**уметь:**

- составлять и использовать эксплуатационную документацию на объекты недвижимости;

- планировать и организовывать работы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости;

- обследовать строительные конструкции, здания и сооружения, определять вид износа;

- планировать и организовывать проведение ремонта, модернизации и реконструкции объектов недвижимости;

- разрабатывать мероприятия по обеспечению экологической безопасности, энергосбережению, повышению энергоэффективности и оптимизации прочих видов эксплуатационных расходов.

**иметь навык:**

- выбора способов, методов и режимов эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости;

- владения приемами обработки данных, необходимых для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости;

- использования современных информационно-коммуникационных технологий при управлении эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости;

- решения задач для обеспечения исправного состояния и увеличения сроков службы объектов недвижимости.

В рамках образовательного процесса по данной учебной дисциплине студент должен приобрести не только теоретические и практические знания, умения и навыки по специальности, но и развивать свой ценностно-личностный, духовный потенциал, сформировать качества патриота и гражданина, готового к активному участию в экономической, производственной, социально-культурной и общественной жизни страны.

Учебная дисциплина «Управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости» относится к модулю «Финансы и организация бизнеса» компонента учреждения образования.

Содержание учебной дисциплины «Управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости» опирается на изучение учебных дисциплин «Жилая и нежилая недвижимость», «Основы градостроительства». Учебная дисциплина «Управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости» необходима для изучения учебных дисциплин «Комплексная оценка недвижимости», «Управление недвижимостью», «Проектирование деятельности и услуг».

Формы получения образования: дневная, заочная (на базе ССО).

В соответствии с учебным планом университета на изучение учебной дисциплины отводится:

- для дневной формы получения образования: общее количество учебных часов – 122, аудиторных – 68 часов, из них лекции – 36 часов, семинарские

занятия – 12 часов, практические занятия – 20 часов.

Распределение аудиторного времени по курсам и семестрам:

5 семестр – лекции – 36 часов, практические занятия – 20 часов, семинарские занятия – 12 часов.

Самостоятельная работа студента – 54 часа.

Трудоемкость учебной дисциплины составляет 3 зачетные единицы.

Форма промежуточной аттестации: экзамен.

– для заочной формы получения образования (на базе ССО): общее количество учебных часов – 122, аудиторных – 14 часов, из них лекции – 8 часов, семинарские занятия – 2 часа, практические занятия – 4 часа.

Распределение аудиторного времени по курсам и семестрам:

6 сессия – лекции – 4 часа; семинарские занятия – 2 часа;

7 сессия – лекции – 4 часа; практические занятия – 4 часа;

Самостоятельная работа студента – 108 часов.

Трудоемкость учебной дисциплины составляет 3 зачетные единицы.

Форма промежуточной аттестации: экзамен.

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

### **Тема 1. Теоретические основы управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости**

Понятие об эксплуатации объектов недвижимости. Понятие об обслуживании объектов недвижимости. Жизненный цикл объектов недвижимости в процессе эксплуатации и обслуживания.

Сущность управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости. Задачи управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости.

Понятие об услуге в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости. Виды услуг в области эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости. Жизненный цикл услуги.

Техническая эксплуатация зданий и сооружений: содержание, задачи. Система технической эксплуатации объектов недвижимости.

Общие требования к строительным материалам, зданиям и сооружениям: технические, эстетические, экономические требования.

Эксплуатационная документация как инструмент для управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости. Виды эксплуатационной документации. Эксплуатационно-технический паспорт здания. Акт приемки здания в эксплуатацию. Акт технического осмотра здания. Журнал технической эксплуатации здания. Отчеты о ранее выполненных обследованиях. Документы о текущих, капитальных ремонтах, реконструкции, усилении, антикоррозионной защите, огнезащите строительных конструкций. Схемы внутрикорпусных систем водоснабжения, канализации, тепло-, газо-, электроснабжения, контуров заземления. Документы, характеризующие фактические технологические нагрузки и воздействия и их изменения в процессе эксплуатации. Документы, характеризующие параметры среды, в которой эксплуатируются строительные конструкции. Паспорта котельного и лифтового хозяйства, кранового оборудования. Годовые объектные и сводные планы-графики работ по обеспечению эксплуатационной надежности всех объектов предприятия.

### **Тема 2. Система управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости**

Государственное регулирование отношений в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости. Цели и задачи системы управления отношениями в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости. Элементы системы управления отношениями в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости: субъекты, методы, ресурсы, правовое обеспечение. Основные виды нормативно-правовых актов в области государственного регулирования эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости

Характеристика деятельности Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь. Характеристика деятельности других

государственных органов власти по регулировании эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости. Эксплуатационные организации (подразделения), выполняющие техническое обслуживание эксплуатируемых объектов недвижимости. Структура управления ЖКХ облисполкомов, районного управления.

Управление эксплуатационными процессами при техническом обслуживании объектов недвижимости. Субъекты управления технической эксплуатацией объектов недвижимости. Эксплуатационные подразделения, выполняющие техническое обслуживание и ремонт систем, конструкций и оборудования зданий. Применение аутсорсинга, инсоринга, аутстаффинга в управлении эксплуатационными процессами при техническом обслуживании объектов недвижимости: преимущества, недостатки и эффективность.

Механизм управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости: сущность, цели и задачи, элементы, модель. Функции системы управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости: воспроизводственная, нормативно-контрольная, стимулирующая, общего административного управления, координационная и др. Показатели оценки инновационного потенциала механизма управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости.

Экономические аспекты эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости: расчет стоимости работ и ресурсов; направления экономии денег на работы и ресурсы; расчет эффектов от мероприятий по улучшению объектов недвижимости.

Управленческие аспекты эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости: компетенции менеджера по вопросам эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости; виды работ и ресурсов, планирование работ и ресурсов; организация работ и поставки ресурсов; KPI по работам и расходу ресурсов.

Коммуникация при эксплуатации и обслуживании недвижимости: коммуникация с собственниками; коммуникация с поставщиками ресурсов; коммуникация с исполнителями работ; коммуникация с пользователями недвижимости; коммуникация с органами власти.

Современные технологии в эксплуатации и обслуживании объектов недвижимости: ESG-тренды; цифровые технологии; технология оценки качества управления жилой недвижимостью; технология фасилити менеджмента в управлении эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости.

### **Тема 3. Конструкции и инженерные системы зданий**

Конструктивные элементы и схемы эксплуатируемых зданий. Конструктивные системы зданий (бескаркасные, каркасные, с неполным каркасом).

Основание, фундаменты, отмостка, техподполье, подвалы, приямки эксплуатируемых зданий. Стены зданий и их эксплуатационные характеристики. Элементы каркасов зданий.

Инженерные системы (внутренние и внешние): электроснабжения; отопления; водоснабжения и канализации; вентиляции и кондиционирования; слаботочные инженерные системы; газоснабжения.

Понятие износа здания и его причины. Виды износа: физический и моральный износ. Признаки износа. Определение физического износа здания: физический износ конструкции, элемента (стены, перекрытия) или системы, имеющих различную степень повреждения отдельных участков; физический износ здания или сооружения; физический износ слоистой конструкции; физический износ внутренних систем инженерного оборудования. Классификация технического состояния зданий в соответствии со степенью физического износа.

Понятие о сроке службы объектов недвижимости. Классификация и характеристика зданий по группам капитальности.

#### **Тема 4. Эксплуатация и обслуживание объектов жилищного фонда**

Понятие жилищного фонда. Особенности, цели, элементы эксплуатации и обслуживания объектов жилищного фонда. Группы работ, обеспечивающие надежность работы конструкций и инженерных сетей здания: обязательные работы, обеспечивающие безопасность проживания в доме; работы, связанные с нормальным жизнеобеспечением дома; работы по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда; дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания.

Особенности содержания квартир. Содержание чердаков. Техническое обслуживание подвалов. Внешнее благоустройство зданий и территорий. Уборка придомовой территории. Санитарная уборка, сбор и вывоз мусора.

Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации в зимний и летний периоды. Особенности эксплуатации многоквартирных жилых домов товариществом собственников.

#### **Тема 5 Эксплуатация и обслуживание объектов нежилого фонда**

Понятие нежилого фонда. Признаки нежилых помещений. Особенности, цели, элементы эксплуатации и обслуживания объектов нежилого фонда.

Техническое обслуживание нежилых помещений объектов недвижимости. Виды работ при техническом обслуживании административных и общественных зданий. Основные работы по содержанию зданий: обслуживание систем видеонаблюдения; профессиональная уборка помещений; мойка окон; поддержание бесперебойной работы инженерных систем здания; прочистка канализационных засоров; озонирование помещений; обслуживание кондиционеров; ремонт пожарной сигнализации.

Благоустройство и содержание прилегающей к зданию территории: санитарная очистка и уборка территории; организация работ в отношении неэксплуатируемых транспортных средств, находящихся на территории зданий; строительство и содержание улиц, канав, скамеек и других объектов, расположенных на территории зданий; обращение с объектами растительного мира.

Подготовка объектов нежилого фонда к сезонной эксплуатации в зимний и летний периоды.

### **Тема 6. Организация обследования зданий, конструкций и технического состояния объектов недвижимости**

Сущность и виды обследования строительных конструкций, зданий и сооружений. Этапы проведения обследования зданий.

Общее обследование зданий: сущность, виды выполняемых работ. Детальное обследование зданий, виды выполняемых работ.

Методы, применяемые при техническом обследовании зданий и сооружений. Визуальный осмотр здания. Отбор проб материалов строительных конструкций. Трассопоисковое сканирование. Ультразвуковой метод контроля прочности бетона и металла. Метод ударного импульса. Толщинометрия металлических конструкций. Тепловизионный метод контроля. Капиллярный контроль. Электромагнитный метод контроля.

Дефекты конструктивных элементов зданий: понятие, виды. Критический дефект. Значительный дефект. Малозначительный дефект. Причины возникновения дефектов.

Оценка технического состояния здания по результатам обследований. Характеристика аварийно-опасных зданий и возможность эксплуатации таких зданий. Дефектные ведомости.

### **Тема 7. Планирование и организация текущего и капитального ремонта**

Понятие о ремонте объекта недвижимости. Виды ремонта. Текущий ремонт. Капитальный ремонт.

Основные виды работ, выполняемых при текущем ремонте зданий и сооружений. Работы для фундаментов и стен подвальных помещений. Работы для полов. Работы для стен. Работы для перекрытий. Работы для крыш. Работы для оконных и дверных заполнений, светопрозрачных конструкций. Работы для перегородок. Работы для лестниц, балконов, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей. Работы для внутренней отделки. Работы для наружной отделки. Работы для отопления. Работы для вентиляции. Работы для водопровода, канализации, горячего водоснабжения (внутридомовых систем). Работы для электротехнических и слаботочных устройств. Работы для внешнего благоустройства.

Планирование ремонта. Документы, необходимые для проведения текущего ремонта.

Основные виды работ, выполняемые при капитальном ремонте зданий и сооружений. Проведение капитального ремонта зданий. Документы, необходимые для проведения капитального ремонта, его финансирование.

Разработка проектно-сметной документации на ремонт зданий, сооружений.

**Тема 8. Организация реконструкции и модернизации объектов недвижимости**

Понятие о реконструкции объектов недвижимости. Основные виды работ, выполняемые при реконструкции объектов недвижимости.

Понятие о модернизации объектов недвижимости. Перечень основных видов работ, выполняемых при модернизации зданий и сооружений.

Этапы проведения реконструкции и модернизации зданий и сооружений.

Техническая модернизация зданий и сооружений.

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И  
ОБСЛУЖИВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Дневная форма получения высшего образования

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов							Литература	Формы контроля знаний
		лекции	практические занятия	семинарские занятия	лабораторные занятия	Количество часов управляемой самостоятельной работы				
						лекции	практиче ские	семинарс кие		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>5 семестр</b>										
Тема 1	Теоретические основы управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости	4							[6], [12], [13]	Экспресс-опрос
	Теоретические основы управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости		2						[6], [12], [13]	Опрос
	Теоретические основы управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости			2					[6], [12], [13]	Опрос
Тема 2	Система управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости	8							[2], [4], [7], [12], [13]	Дискуссия
	Система управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости			4					[2], [4], [7], [12], [13]	Контрольная работа № 1
Тема 3	Конструкции и инженерные системы зданий	4							[1], [5], [6], [9], [15]	Дискуссия
	Конструкции и инженерные системы зданий		2						[1], [9], [15]	Опрос
	Конструкции и инженерные системы зданий			2					[5], [6], [15]	Реферат
Тема 4	Эксплуатация и обслуживание объектов жилищного фонда	4							[6], [8], [10], [12]	Дискуссия

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Эксплуатация и обслуживание объектов жилищного фонда		4						[6], [8], [10], [12]	Опрос
	Эксплуатация и обслуживание объектов жилищного фонда			2					[6], [8], [10], [12]	Опрос
Тема 5	Эксплуатация и обслуживание объектов нежилого фонда	4							[6], [10], [15]	Дискуссия
	Эксплуатация и обслуживание объектов нежилого фонда		2						[6], [10], [15]	Контрольная работа № 2
Тема 6	Организация обследования зданий, конструкций и технического состояния объектов недвижимости	4							[8], [9], [11], [13], [15]	Опрос
	Организация обследования зданий, конструкций и технического состояния объектов недвижимости		4						[8], [9], [11], [13], [15]	Опрос, реферат
Тема 7	Планирование и организация текущего и капитального ремонта	4							[3], [13], [15]	Дискуссия
	Планирование и организация текущего и капитального ремонта		2						[3], [13], [15]	Опрос
	Планирование и организация текущего и капитального ремонта			2					[3], [13], [15]	Опрос
Тема 8	Организация реконструкции и модернизации объектов недвижимости	4							[3], [10], [15]	Дискуссия
	Организация реконструкции и модернизации объектов недвижимости		4						[3], [10], [15]	Контрольная работа № 3
	<b>Итого 5 семестр</b>	<b>36</b>	<b>20</b>	<b>12</b>						<b>Экзамен</b>
	<b>Всего часов</b>	<b>36</b>	<b>20</b>	<b>12</b>						

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И  
ОБСЛУЖИВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Заочная форма получения высшего образования (на базе ССО)

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов				Литература	Формы контроля знаний
		лекции	практические занятия	семинарские занятия	лабораторные занятия		
<b>6 сессия</b>							
Тема 1	Теоретические основы управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости	2				[6], [12], [13]	Экспресс-опрос
Тема 2	Система управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости			2		[2], [4], [7], [12], [13]	Опрос
Тема 3	Конструкции и инженерные системы зданий	2				[1], [5], [6], [9], [15]	Дискуссия
	<b>Итого 6 сессия</b>	<b>4</b>		<b>2</b>			
<b>7 сессия</b>							
Тема 4	Эксплуатация и обслуживание объектов жилищного фонда	2				[6], [8], [10], [12]	Дискуссия
Тема 5	Эксплуатация и обслуживание объектов нежилого фонда		2			[6], [10], [15]	Опрос
Тема 6	Организация обследования зданий, конструкций и технического состояния объектов недвижимости		1			[8], [9], [11], [14], [15]	Опрос
Тема 7	Планирование и организация текущего и капитального ремонта	2				[3], [13], [15]	Дискуссия
Тема 8	Организация реконструкции и модернизации объектов недвижимости		1			[3], [10], [15]	Опрос
	<b>Итого 7 сессия</b>	<b>4</b>	<b>4</b>				<b>Экзамен</b>
	<b>Всего часов</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>2</b>			

## ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

## Литература

**Основная:**

1. Шелег, Н. С. Экспертиза и инспектирование проектов и объектов недвижимости : учебное пособие по специальности 1-25 01 16 Экономика и управление на рынке недвижимости / Н. С. Шелег, С. Н. Шелег. – М. : СИА, 2020. – 135 с.

2. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2024. – 447 с. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система Znanium. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/2083502> (дата обращения: 10.04.2025). – Режим доступа: по подписке.

**Дополнительная:**

3. Акимов, В. Б. Эксплуатация, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома : учебник / В. Б. Акимов, Н. С. Тимахова, В. А. Комков. – Москва : ИНФРА-М, 2025. – 295 с. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система Znanium. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2163168> (дата обращения: 10.04.2025). – Режим доступа: по подписке.

4. Булавко, В. Г. Экономика недвижимости и управление ее эксплуатацией : курс лекций : в 2 ч. / В. Г. Булавко. – Минск : Государственный институт управления и социальных технологий Белорусского государственного университета, 2016–2017. – Ч. 2: Эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости. – 2017. – 178 с.

5. Калинин, В. М. Оценка технического состояния зданий : учебник / В. М. Калинин, С. Д. Сокова. – Москва : ИНФРА-М, 2023. – 268 с. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система Znanium. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1895090> (дата обращения: 10.04.2025). – Режим доступа: по подписке.

6. Максимов, А. Е. Основы технической эксплуатации зданий и сооружений : учебное пособие / А. Е. Максимов. – Москва ; Вологда : Инфра-Инженерия, 2024. – 196 с. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система Znanium. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2171370> (дата обращения: 10.04.2025). – Режим доступа: по подписке.

7. Кузин, Н. Я. Управление технической эксплуатацией зданий и сооружений : учебное пособие / Н. Я. Кузин, В. Н. Мищенко, С. А. Мищенко. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : ИНФРА-М, 2025. – 156 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система Znanium. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2182614> (дата обращения: 10.04.2025). – Режим доступа: по подписке.

8. Техническая эксплуатация зданий и сооружений : учебное пособие / С. И. Рощина, М. В. Лукин, М. С. Лисятников [и др.] ; под ред. С. И. Рощиной.

– Москва : КноРус, 2022. – 232 с. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система BOOK.ru. – URL: <https://book.ru/book/942117> (дата обращения: 10.04.2025). – Режим доступа: по подписке.

9. Лебедев, В. М. Техническая эксплуатация зданий : учебное пособие / В. М. Лебедев. – Москва : ИНФРА-М, 2023. – 360 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система Znanium. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1895496> (дата обращения: 10.04.2025). – Режим доступа: по подписке.

10. Федоров, В. В. Реконструкция и реставрация зданий : учебник / В. В. Федоров. – Москва : ИНФРА-М, 2024. – 208 с. – Текст : электронный // Электронно-библиотечная система Znanium. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2144237> (дата обращения: 10.04.2025). – Режим доступа: по подписке.

#### **Нормативные правовые акты:**

11. Жилищный кодекс Республики Беларусь: 28 августа 2012 г. № 428-З: Принят Палатой представителей 31 мая 2012 года: Одобрен Советом Республики 22 июня 2012 года: с изм. от 22 апреля 2024 г. № 365-З по сост. на 08.07.2024 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (дата обращения: 10.04.2025).

12. Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности: 17 июля 2023 г., № 289-З: Принят Палатой представителей 28 июня 2023 года: Одобрен Советом Республики 30 июня 2023 года; с изм. и доп. в ред. Закона Респ. Беларусь от 28 июня 2024 г. № 15-З // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=Hk2300289> (дата обращения: 10.04.2025).

13. Строительные правила Республики Беларусь. Ремонт и модернизация зданий и сооружений: СП 1.04.01-2021. – Введ. 01.02.2022. – Минск: Министерство архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 2021. – 31 с.

14. Строительные нормы Республики Беларусь. Техническое состояние зданий и сооружений: СН 1.04.01-2020. – Введ. 27.10.2020. – Минск: Министерство архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 2023. – 69 с.

15. Здания и сооружения. Оценка степени физического износа: технический кодекс установившейся практики ТКП 45-1.04-119 -2008 (02250). – Минск: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2009. – 43 с.

#### **Интернет-ресурсы:**

Официальный сайт Президента Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.president.gov.by](http://www.president.gov.by).

Официальный сайт Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.gki.gov.by](http://www.gki.gov.by).

## Перечень вопросов для экзамена

1. Понятие «эксплуатация объектов недвижимости», «обслуживание объектов недвижимости» и их взаимосвязь.
2. Объекты технической эксплуатации и их характеристика
3. Цель и задачи эксплуатации объектов недвижимости
4. Цель и задачи обслуживания объектов недвижимости
5. Специфика эксплуатации и обслуживания на разных стадиях жизненного цикла объектов недвижимости
6. Принципы расчета стоимости работ и ресурсов эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
7. Общие требования к строительным материалам, зданиям и сооружениям: технические, эстетические, экономические требования
8. Сервисная деятельность в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
9. Сущность услуги в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
10. Жизненный цикл услуг в области эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
11. Услуги, предоставляемые на рынке недвижимости в области эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
12. Компетенции менеджера по вопросам эксплуатации и обслуживании недвижимости
13. Техническая эксплуатация объектов недвижимости: сущность, цель, задачи
14. Элементы системы управления техническим обслуживанием и эксплуатацией объектов недвижимости и их характеристика
15. Внутреннее управление эксплуатационными процессами при техническом обслуживании объектов недвижимости
16. Субъекты управления эксплуатационными процессами при техническом обслуживании объектов недвижимости
17. Эксплуатационные организации (подразделения), выполняющие техническое обслуживание эксплуатируемых объектов недвижимости
18. Инсоринг в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости: преимущества и недостатки
19. Аутсортинг в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости: преимущества и недостатки
20. Аутстаффинг в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости: преимущества и недостатки
21. Эксплуатационная документация и необходимость ее применения в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
22. Коммуникация со стейкхолдерами при эксплуатации и обслуживании недвижимости
23. ESG-тренды в эксплуатации и обслуживании недвижимости

24. Цифровые технологии в эксплуатации и обслуживании недвижимости
25. Технология оценки качества управления жилой недвижимостью
26. Технология фасилити менеджмента в управлении (эксплуатации и обслуживании) недвижимости
27. Основные жилищно-коммунальные услуги: характеристика, требования к процессу предоставления
28. Общие технические требования к эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости
29. Общие эстетические и экономические требования к эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости
30. Требования к техническому состоянию и технической эксплуатации строительных конструкций зданий
31. Система государственного управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости: понятие, цели, задачи и элементы ее характеризующие
32. Основные виды нормативно-правовых актов в области государственного регулирования эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
33. Характеристика деятельности Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь
34. Характеристика деятельности государственных органов власти по регулировании эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости (кроме Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь)
35. Механизм государственного управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости
36. Функции государственного управления в сфере эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости
37. Оценка развития инновационного потенциала механизма государственного управления эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости
38. Основные конструктивные элементы объектов недвижимости: характеристика, виды и требования к ним предъявляемые
39. Инженерные системы зданий (газ, вода (снабжение и отведение), энерго, тепло снабжение, канализация, вентиляция, мусоропровод, лифт): характеристика, виды и требования к ним предъявляемые
40. Обследование объектов недвижимости: понятие, виды, цели, взаимосвязь с ремонтом и эксплуатацией объектов недвижимости
41. Этапы технического обследования объекта недвижимости
42. Методы технического обследования объекта недвижимости
43. Техническое состояние объекта недвижимости: понятие и категории
44. Понятие повреждения, понятие дефекта и характеристика их видов
45. Характеристика аварийно-опасных зданий и возможность эксплуатации таких зданий

46. Износ: понятие, виды и их оценка
47. Мониторинг: понятие, группы и связь с осмотрами и обследованием
48. Понятие «осмотр» и виды плановых осмотров
49. Характеристика неплановых (внеочередных) осмотров
50. Характеристика общих и частичных осмотров
51. Порядок действий в случае обнаружения предаварийного состояния строительных конструкций
52. Понятие «ремонт», «реконструкция», «модернизация» и их различия
53. Капитальный ремонт: понятие, виды и периодичность проведения
54. Текущий ремонт: понятие, виды и периодичность проведения
55. Этапы проведения капитального ремонта
56. Этапы проведения текущего ремонта объектов жилого фонда
57. Этапы проведения текущего ремонта коммерческих объектов недвижимости
58. Виды и принципы реконструкции зданий и сооружений
59. Группы работ по реконструкции зданий
60. Основные виды работ, выполняемые при модернизации зданий и сооружений

### **Перечень тем рефератов**

1. Мероприятия, входящие в техническую эксплуатацию жилого многоквартирного дома.
2. Мероприятия, входящие в техническую эксплуатацию административного здания.
3. Мероприятия, входящие в техническую эксплуатацию торгового центра.
4. Мероприятия, входящие в техническую эксплуатацию гостиницы.
5. Подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимний период.
6. Подготовка жилищного фонда к эксплуатации в весенне-летний период.
7. Способы управления многоквартирным домом и их применение в отечественной практике.
8. Товарищества собственников жилья и практика их функционирования в Республике Беларусь.
9. Особенности эксплуатации многоквартирных жилых домов товариществом собственников.
10. Поставщики жилищно-коммунальных услуг и организация с ними взаимодействия в Республике Беларусь.
11. Формирование платы за жилищно-коммунальные услуги.
12. Сущность и виды износа объектов недвижимости. Принятие решений по эксплуатации объектов недвижимости.
13. Плановые мероприятия эксплуатации жилого многоквартирного дома.
14. Плановые мероприятия эксплуатации промышленных зданий.

15. Плановые мероприятия эксплуатации общественных зданий.
16. Разработка программы технической эксплуатации.
17. Уровни эксплуатации и их влияние на перечень работ по технической эксплуатации зданий.
18. Паспорт технического обслуживания: содержание, требования к использованию.
19. Методы приведения технического состояния зданий и сооружений (ремонта) к требованиям ТНПА .
20. Текущий ремонт жилых зданий: требования, порядок подготовки и проведения.
21. Текущий ремонт производственных зданий: требования, порядок подготовки и проведения.
22. Текущий ремонт общественных зданий: требования, порядок подготовки и проведения.
23. Капитальный ремонт жилых зданий: условия проведения.
24. Проектно-сметная документация при капитальном ремонте.
25. Функционирование размещенных в здании инженерных систем и их обслуживание.
26. Оценка целесообразности ремонта, реконструкции, модернизации объектов недвижимости.
27. Оценка соответствия строительных материалов требованиям проектной и нормативно-технической документации.
28. Определении пригодности жилых здания к дальнейшей эксплуатации.
29. Определении пригодности производственных здания к дальнейшей эксплуатации.
30. Организация контроля за техническим состоянием объектов недвижимости.

### **Организация самостоятельной работы студентов**

Для получения компетенций по учебной дисциплине важным этапом является самостоятельная работа студентов.

На самостоятельную работу обучающегося дневной формы получения образования отводится 54 часа.

На самостоятельную работу обучающегося заочной формы получения образования на базе ССО отводится 108 часов.

Содержание самостоятельной работы обучающихся включает все темы учебной дисциплины из раздела «Содержание учебного материала».

При изучении учебной дисциплины используются следующие формы самостоятельной работы:

- углубленное изучение разделов, тем, отдельных вопросов, понятий;
- подготовка к выполнению контрольных работ;
- подготовка к семинарским и практическим занятиям, в том числе

подготовка сообщений, информационных и демонстративных материалов, презентаций;

- работа с учебной, нормативной правовой, справочной, аналитической и другой литературой и материалами;
- подготовку к сдаче промежуточной аттестации.

### **Контроль качества усвоения знаний**

Диагностика качества усвоения знаний проводится в рамках текущего контроля и промежуточной аттестации.

Мероприятия *текущей* аттестации проводятся в течение семестра и включают в себя следующие формы контроля:

- контрольная работа;
- реферат;
- экспресс-опрос;
- дискуссия;
- опрос.

Текущая аттестация по учебной дисциплине проводится три раза в семестр.

Результаты текущей аттестации за семестр оцениваются отметкой в баллах по десятибалльной шкале и отражаются в ведомости текущей аттестации по учебной дисциплине.

#### Требования к обучающемуся при прохождении промежуточной аттестации.

Обучающиеся допускаются к промежуточной аттестации по учебной дисциплине при условии успешного прохождения текущей аттестации (выполнения мероприятий текущего контроля) по учебной дисциплине, предусмотренной в текущем семестре данной учебной программой.

Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена.

### **Методика формирования отметки по учебной дисциплине**

Отметка по учебной дисциплине выставляется в соответствии с Положением о рейтинговой системе оценки знаний, умений и навыков студентов БГЭУ. Итоговая отметка по учебной дисциплине определяется как округленная до целого сумма произведений средневзвешенного балла за текущий контроль и отметки на экзамене на соответствующие весовые коэффициенты. Значения весовых коэффициентов по учебной дисциплине составляют: для текущего контроля – 0,4; для экзамена – 0,6.

**ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ  
С ДРУГИМИ УЧЕБНЫМИ ДИСЦИПЛИНАМИ СПЕЦИАЛЬНОСТИ**

Название учебной дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы учреждения высшего образования по учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
Проектирование деятельности и услуг	Экономики и управления туристической индустрией	Замечаний и предложений нет <i>Зав. кафедрой ДУГУ</i> <i>А.И. Мажорина</i>	