

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ЛУГАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ ВЛАДИМИРА ДАЛЯ»

Институт строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  
Кафедра управления жилищно-коммунальным хозяйством



ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ  
по учебной дисциплине

«Основы судебной строительно-технической экспертизы»  
08.03.01 Строительство  
«Экспертиза и управление недвижимостью»

Разработчик:  
Ст. преподаватель *Радионов Д.Г.*  
(подпись)

ФОС рассмотрен и одобрен на заседании кафедры управления жилищно-коммунальным хозяйством

от « *24* » *февраля* 20*25* г., протокол № *6*

Заведующий кафедрой *Коваленко Д.С.*  
(подпись)

Луганск 2025 г.

**Комплект оценочных материалов по дисциплине  
«Основы судебной строительно-технической экспертизы»**

**Задания закрытого типа**

**Задания закрытого типа на выбор правильного ответа**

*Выберите один правильный ответ*

1. Основным документом, оформляемым по результатам судебной строительно-технической экспертизы, является:

- А) акт осмотра
- Б) экспертное заключение
- В) смета на проведение экспертизы
- Г) протокол допроса эксперта

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2 Передача прав на управление недвижимым имуществом от клиента к специалисту оформляется следующим документом:

- А) расписка
- Б) договор купли-продажи
- В) договор управления недвижимым имуществом
- Г) акт приема-передачи

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3 “Обременение” недвижимого имущества — это...:

- А) улучшение характеристик объекта
- Б) ограничение прав собственника
- В) снижение стоимости объекта
- Г) все перечисленное

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Методы управления проектами для планирования и контроля сроков и ресурсов, необходимых для выполнения поставленных задач применяются в следующей фазе судебной строительно-технической экспертизы:

- А) назначение экспертизы судом
- Б) производство экспертизы
- В) оценка заключения эксперта судом
- Г) обжалование заключения эксперта

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Для проведения судебной строительно-технической экспертизы эксперту предоставятся следующие документы:

А) проектная документация, исполнительная документация, договоры строительного подряда, акты выполненных работ, технические паспорта

Б) только проектная документация

В) только исполнительная документация

Г) только фотографии строительного объекта

Правильный ответ: А

Компетенции (индикаторы): ПК-9

### **Задания закрытого типа на установление соответствие**

*Установите правильное соответствие.*

*Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца.*

1. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- |  |  |
|--|--|
| 1) Раздел заключения, содержащий описание объекта исследования           | A) Общий журнал работ                              |
| 2) Документ, фиксирующий ход строительства                               | Б) Показания свидетелей                            |
| 3) Информация, не являющаяся обязательной в экспертном заключении        | В) Предположения о причинах возникновения дефектов |
| 4) Источник информации, используемый экспертом при проведении экспертизы | Г) Рекомендации по устранению дефектов             |
|  | Д) Вводная часть                                   |

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Д	А	Г	Б

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1) Документ, дающий право представлять интересы клиента при сделках с недвижимостью | А) Технический паспорт      |
| 2) Документ, содержащий сведения об основных  | Б) Договор аренды           |
|   | В) Договор купли-продажи    |
|   | Г) Генеральная доверенность |
|   | Д) Кадастровый паспорт      |

характеристиках объекта недвижимости

3) Документ, определяющий порядок пользования и оплаты за аренду

4) Документ, подтверждающий передачу прав собственности на недвижимость

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Г	А	Б	В

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- |  |   |
|--|---|
| 1) Обязанность специалиста по управлению недвижимостью                         | A) Уплата налога на имущество клиента из личных средств       |
| 2) Действие, необходимое перед продажей объекта недвижимости                   | Б) Расторжение брака клиента                                  |
| 3) Документ, подтверждающий отсутствие обременений на недвижимость             | В) Получение кредита на покупку недвижимости от имени клиента |
| 4) Действие, не входящее в обязанности специалиста по управлению недвижимостью | Г) Проведение оценки рыночной стоимости                       |
|  | Д) Обеспечение сохранности                                    |

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Д	Г	А	В

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- |  |   |
|--|---|
| 1) Основные виды судебной строительно-технической экспертизы | A) Контроль за безопасностью строительных работ           |
| 2) Важнейшие методы исследования в судебной экспертизе       | Б) Визуальный осмотр и лабораторные испытания материалов  |
| 3) Оценка качества строительных работ в судебной экспертизе  | В) Сравнение фактических данных с проектной документацией |

- 4) Роль управления проектами в строительстве
- Г) Координация работы всех участников проекта для достижения цели
- Д) Оценка затрат на строительство и ремонты

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Д	Б	В	Г

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- |   |  |
|---|--|
| 1) Какую роль играет судебно-строительная экспертиза в строительстве?           | A) Определяет виновность сторон в случае споров о качестве строительных работ и несоответствия проекту               |
| 2) Какие факторы могут быть оценены в процессе судебно-строительной экспертизы? | Б) Качество использованных материалов, соблюдение строительных норм и стандартов, технические характеристики объекта |
| 3) Что необходимо для эффективного проведения судебной экспертизы?              | В) Соблюдение всех этапов экспертизы, от сбора документов до анализа результатов и составления заключения            |
| 4) Какие этапы включает управление строительным проектом?                       | Г) Оценка текущей рыночной ситуации для выбора оптимальной ценовой стратегии для строительных материалов             |
|   | Д) Разработка проектной документации, согласование бюджета, реализация проекта, контроль за выполнением работ        |

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
А	Б	В	Д

Компетенции (индикаторы): ПК-9

**Задания закрытого типа на установление правильной последовательности**

*Установите правильную последовательность.*

*Запишите правильную последовательность букв слева направо.*

1. Установите правильную последовательность этапов составления экспертного заключения:

- А) формулирование выводов (ответов на поставленные вопросы)
- Б) проведение исследований (анализ документации, осмотр объекта)
- В) составление вводной части заключения
- Г) оформление приложений к заключению
- Д) оформление исследовательской части заключения

Правильный ответ: В, Б, Д, А, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Установите правильную последовательность действий при подготовке объекта недвижимости к передаче в аренду от имени клиента:

- А) подготовка договора аренды
- Б) осмотр объекта недвижимости и устранение выявленных недостатков
- В) поиск потенциальных арендаторов
- Г) проведение переговоров с потенциальными арендаторами и согласование условий аренды
- Д) передача объекта арендатору

Правильный ответ: Б, В, Г, А, Д

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Установите правильную последовательность этапов анализа документов при управлении недвижимостью от имени клиента:

- А) проверка сроков действия документов
- Б) изучение содержания документов
- В) оценка юридической силы документов
- Г) выявление противоречий и неточностей в документах
- Д) систематизация документов

Правильный ответ: Д, Б, В, Г, А

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Установите правильную последовательность этапов управления проектом судебной строительно-технической экспертизы:

- А) мониторинг и контроль, внесение корректировок в план (при необходимости)
- Б) исполнение (проведение исследований, сбор данных и т.п.)
- В) планирование (определение целей, задач, сроков, ресурсов)
- Г) инициация (определение необходимости проведения экспертизы, формирование основных требований)
- Д) завершение (подготовка и передача заключения, закрытие проекта)

Правильный ответ: Г, В, Б, А, Д

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Установите правильную последовательность действий при управлении рисками в проекте судебной строительно-технической экспертизы:

А) разработка плана реагирования на риски (определение мер по предотвращению или минимизации последствий)

Б) идентификация потенциальных рисков, которые могут возникнуть в процессе выполнения экспертизы

В) мониторинг рисков и реализация плана реагирования при наступлении рискового события

Г) оценка вероятности наступления каждого риска и потенциального ущерба от его реализации

Правильный ответ: Б, Г, А, В

Компетенции (индикаторы): ПК-9

### **Задания открытого типа**

#### **Задания открытого типа на дополнение**

*Напишите пропущенное слово (словосочетание).*

1. Основным документом, оформляемым по результатам судебной экспертизы, является экспертное \_\_\_\_\_.

Правильный ответ: заключение

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Управление недвижимым имуществом осуществляется на основании \_\_\_\_\_ с клиентом.

Правильный ответ: договора

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Реализация прав на недвижимость требует оформления \_\_\_\_\_ от клиента.

Правильный ответ: доверенности

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. При обнаружении существенных недостатков в проектной документации эксперт должен запросить \_\_\_\_\_ материалы.

Правильный ответ: дополнительные

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. В случае обнаружения скрытых работ составляется соответствующий \_\_\_\_\_.

Правильный ответ: акт

Компетенции (индикаторы): ПК-9

## **Задания открытого типа с кратким свободным ответом**

*Напишите пропущенное слово (словосочетание)*

1. Как называется основной документ по результатам экспертизы?

Правильный ответ: Экспертное заключение.

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Как называется документ, в котором фиксируется состояние объекта недвижимости при передаче в управление?

Правильный ответ: Акт обследования

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Какой документ определяет порядок взаимоотношений между собственником и управляющим?

Правильный ответ: Договор управления недвижимостью

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Что такое инициация проекта в управлении проектами судебной строительно-технической экспертизы?

Правильный ответ: Определение необходимости проведения экспертизы и формирование требований.

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Что включает в себя этап мониторинга и контроля в управлении проектом судебной строительно-технической экспертизы?

Правильный ответ: Отслеживание хода работ и внесение корректировок.

Компетенции (индикаторы): ПК-9

## **Задания открытого типа с развернутым ответом**

1. Опишите структуру экспертного заключения судебной строительно-технической экспертизы.

Время выполнения — 10 мин.

Ожидаемый ответ: Экспертное заключение, как правило, состоит из трех основных частей: вводной, исследовательской и заключительной.

1. Вводная часть. Содержит дату и место составления заключения, сведения об эксперте (ФИО, образование, стаж, квалификация), основания для проведения экспертизы (определение суда), вопросы, поставленные на разрешение эксперта, перечень представленных материалов дела.

2. Исследовательская часть. Содержит подробное описание процесса исследования, методов, примененных экспертом, описание объекта исследования, анализ документации, результаты осмотра, результаты лабораторных исследований (при необходимости), расчеты и обоснования.

3. Заключительная часть. Содержит выводы эксперта, то есть ответы на поставленные вопросы, с обоснованием каждого вывода.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее двух компонентов среди перечисленных вариантов: «вводная часть», «исследовательская часть», «заключительная часть».

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Опишите основные этапы процесса управления жилой недвижимостью от имени клиента.

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Процесс управления жилой недвижимостью от имени клиента состоит из нескольких ключевых этапов:

1. Анализ объекта и определение стратегии. Оценка состояния недвижимости, определение ее рыночной стоимости, анализ целевой аудитории арендаторов и разработка стратегии сдачи в аренду (ценовая политика, маркетинговые мероприятия).

2. Поиск арендаторов. Размещение объявлений на специализированных сайтах и в печатных изданиях, проведение просмотров объекта, проверка потенциальных арендаторов (кредитная история, справка о доходах).

3. Заключение договора аренды. Согласование условий договора с арендатором (срок аренды, размер арендной платы, порядок оплаты коммунальных услуг), подписание договора и оформление акта приема-передачи объекта.

4. Контроль за исполнением обязательств. Сбор арендной платы, контроль за своевременной оплатой коммунальных услуг, проведение регулярных осмотров объекта для выявления возможных нарушений условий договора.

5. Решение возникающих проблем. Устранение аварийных ситуаций (протечки, поломки оборудования), урегулирование конфликтов с арендаторами, выселение неплательщиков.

6. Отчетность перед клиентом. Предоставление регулярных отчетов о доходах и расходах, связанных с управлением недвижимостью, а также о текущем состоянии объекта.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «Анализ объекта», «определение стратегии», «поиск арендаторов», «заключение договора аренды», «контроль за исполнением обязательств», «решение проблем», «отчетность перед клиентом».

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Опишите процесс представления интересов клиента в суде по спорам, связанным с недвижимым имуществом.

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Процесс представления интересов клиента в суде по спорам, связанным с недвижимым имуществом, включает следующие этапы:

1. Анализ ситуации и сбор документов. Изучение всех документов, связанных со спором (договоры купли-продажи, аренды, свидетельства о праве собственности и т.д.), и выявление правовых оснований для защиты интересов клиента.
2. Разработка стратегии защиты. Определение целей и задач судебного процесса, выбор наиболее эффективных методов защиты интересов клиента (например, предъявление встречного иска, привлечение экспертов, оспаривание доказательств противной стороны).
3. Подготовка и подача искового заявления (или отзыва на исковое заявление). Составление искового заявления (или отзыва на исковое заявление) в соответствии с требованиями гражданского процессуального законодательства и подача его в суд.
4. Сбор и представление доказательств. Сбор и представление в суд доказательств, подтверждающих правоту клиента (документы, свидетельские показания, экспертные заключения).
5. Участие в судебных заседаниях. Представление интересов клиента в судебных заседаниях, дача объяснений, участие в допросе свидетелей и экспертов, представление доказательств и возражений против доводов противной стороны.
6. Получение решения суда и его исполнение. Получение решения суда и принятие мер по его исполнению (например, обращение в службу судебных приставов).

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «анализ ситуации», «сбор документов», «разработка стратегии защиты», «подготовка и подача искового заявления», «сбор и представление доказательств», «участие в судебных заседаниях», «получение разрешения суда и его исполнение».

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Каким образом знания и навыки в области управления проектами помогают эксперту при проведении судебной строительно-технической экспертизы?

Время выполнения — 10 мин.

Ожидаемый ответ: Знания и навыки в области управления проектами позволяют эксперту эффективно планировать, организовывать, контролировать и завершать процесс судебной строительно-технической экспертизы следующим образом:

1. Планирование. Определение целей и задач экспертизы, составление графика работ, распределение ресурсов.
2. Управление рисками. Идентификация потенциальных рисков (недоступность объекта, недостаток информации, неблагоприятные погодные условия и т.п.), разработка плана реагирования на риски.
3. Управление коммуникациями. Организация эффективного взаимодействия с судом, заказчиком, другими экспертами и заинтересованными сторонами.

4. Контроль исполнения. Отслеживание хода работ, сравнение фактических результатов с плановыми показателями, внесение корректировок при необходимости.

5. Управление ресурсами. Оптимизация использования времени, оборудования и персонала для достижения целей экспертизы.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее двух компонентов среди перечисленных вариантов: «планирование», «управление рисками», «управление коммуникациями», «контроль исполнения», «управление ресурсами».

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Опишите процесс управления рисками в проекте судебной строительно-технической экспертизы.

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: процесс управления рисками в проекте судебной строительно-технической экспертизы проходит следующим образом:

1. Идентификация рисков. Определение потенциальных рисков, которые могут возникнуть в процессе выполнения экспертизы (например, отказ в доступе на объект, недостаток информации, нехватка квалифицированных специалистов, изменения в законодательстве).

2. Оценка рисков. Определение вероятности наступления каждого риска и потенциального ущерба от его реализации.

3. Разработка плана реагирования: Определение мер по предотвращению или минимизации последствий рисков (например, заключение договора страхования, создание резервного фонда, разработка альтернативных планов).

4. Мониторинг рисков: Отслеживание состояния рисков и реализация плана реагирования при наступлении рискового события.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее двух компонентов среди перечисленных вариантов: «идентификация рисков», «оценка рисков», «разработка плана реагирования», «мониторинг рисков».

Компетенции (индикаторы): ПК-9

## Экспертное заключение

Представленный фонд оценочных средств (далее – ФОС) по дисциплине «Основы судебной строительно-технической экспертизы» соответствует требованиям ФГОС ВО.

Предлагаемые формы и средства текущего и промежуточного контроля адекватны целям и задачам реализации основной образовательной программы по направлению подготовки 08.03.01 Строительство.

Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения представлены в полном объеме.

Виды оценочных средств, включенные в представленный фонд, отвечают основным принципам формирования ФОС.

Разработанный и представленный для экспертизы фонд оценочных средств рекомендуется к использованию в процессе подготовки бакалавров, по указанному направлению.

Председатель учебно-методической комиссии института строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства



Ремень В.И.

## Лист изменений и дополнений

№ п/п	Виды дополнений и изменений	Дата и номер протокола заседания кафедры (кафедр), на котором были рассмотрены и одобрены изменения и дополнения	Подпись (с расшифровкой) заведующего кафедрой (заведующих кафедрами)