МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
федеральное государственное бюджетное учреждение
«Научно-исследовательский институт строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук» (НИИСФ РААСН)
УНИВЕРСИТЕТ МИНСТРОЯ

127238, г. Москва, Локомотивный проезд, д. 21
www.niisf.org • +7 (495) 585-73-20 • info@niisf.org

Профессиональная переподготовка

«Специалист по управлению многоквартирными домами»

Практикум

Одиннадцать практических заданий: по одному на каждый из девяти учебных модулей и два дополнительных по материалам 2026 года. Выполняйте самостоятельно, используя лекции. Обязательной сдачи нет; в конце приведены ответы и разборы для самопроверки.

Все ситуации и числа учебные. Реальные адреса, имена жителей и другие персональные данные не нужны. Сначала выполните задания, затем сравните решение с ответами в конце. Для организационных вопросов допускаются разные обоснованные решения.

1. Кто вправе принять решение? · Модуль 1

Жители предлагают установить дополнительное оборудование на общем имуществе дома. Подрядчик уже готов приступить к работам.

1) Назовите три вопроса, которые нужно выяснить до заказа работ.

2) Укажите, где проверить полномочия участников и основание для выполнения работ.

Результат: четыре–пять предложений. Не нужно искать номера статей или составлять юридические документы.

2. Протечка после дождя · Модуль 2

В управляющую организацию сообщили о мокром пятне на потолке верхнего этажа. Причина пока не установлена.

1) Запишите первые три организационных действия специалиста.

2) Укажите, чем подтвердить результат после устранения причины.

Результат: короткий порядок действий. Самостоятельный выход на кровлю не требуется.

3. Карточка заявки · Модуль 3

Обращения жителей хранятся в переписке, из-за чего часть заявок теряется.

1) Для ситуации из задания 2 составьте карточку из шести полей: номер; дата и время; место и описание; ответственный; статус; подтверждение результата.

2) Назовите условие, при котором заявку можно закрыть.

Результат: одна учебная карточка без персональных данных.

Задания 4–6

4. Посчитайте экономию электроэнергии · Модуль 4

В подъезде 10 светильников мощностью 60 Вт каждый. Предлагается заменить их на светильники мощностью 12 Вт. В обоих вариантах освещение работает 10 часов в сутки, в расчётном месяце 30 дней. Для учебного расчёта цена электроэнергии — 6 руб./кВт·ч.

1) Вычислите месячный расход до и после замены: количество × мощность в кВт × часы в сутки × дни.

2) Найдите экономию кВт·ч и рублей за месяц.

3) Назовите два условия, которые нужно проверить, прежде чем признать замену удачной.

Результат: четыре числа и два условия. Мощность в ваттах разделите на 1000. Покупка и монтаж в этот расчёт не включены.

5. Контейнеры переполнены · Модуль 5

На контейнерной площадке второй раз за неделю наблюдается переполнение. Фактическое время последнего вывоза неизвестно.

1) Назовите три факта, которые нужно зафиксировать или уточнить.

2) Укажите, как определить адресата обращения и чем проверить результат.

Результат: пять–шесть строк. Не предлагайте жителям разбирать или перемещать неизвестные отходы.

6. Хватит ли денег на платёж? · Модуль 6

На начало месяца условный остаток средств — 20 000 руб. Поступление 50 000 руб. ожидается 5-го числа, ещё 30 000 руб. — 20-го. Платежи: 40 000 руб. 10-го числа, 45 000 руб. 15-го и 10 000 руб. 25-го. Других операций нет.

1) Последовательно посчитайте остаток после каждой операции.

2) Найдите дату и размер нехватки средств. Показывает ли положительный остаток в конце месяца, что все платежи можно выполнить вовремя?

3) Предложите одно действие для согласования, не считая его уже одобренным.

Результат: пять остатков, дата и сумма кассового разрыва, одно предложение. Отрицательное значение — расчётная нехватка денег, а не выполненный платёж.

Задания 7–9

7. Ответ жителю без пустых обещаний · Модуль 7

Житель повторно сообщает о протечке. В журнале есть первое обращение, но сведений об осмотре и результате пока нет.

1) Напишите ответ из четырёх–пяти предложений: что проверено, что ещё нужно установить, кто организует следующий шаг и как сообщат результат.

2) Не обещайте дату ремонта, если она не согласована. Если сведений не хватает, прямо это укажите.

Результат: короткий понятный ответ. Учебное имя сотрудника или его должность можно придумать.

8. Цифровая карточка оборудования · Модуль 8

Для насосного оборудования хотят завести цифровую карточку, связанную с заявками и документацией.

1) Укажите пять нужных сведений: идентификатор; место; обозначение оборудования; актуальная инструкция; последнее обслуживание.

2) Добавьте источник данных и ответственного за их обновление. Объясните, что делать, если инструкция относится к другой модели.

Результат: пять строк карточки и два–три предложения. Настоящая модель здания или специальная программа не нужна.

9. План небольшого проекта · Модуль 9

Используйте учебный проект замены освещения из задания 4.

1) Запишите цель и пять этапов: обследование; необходимые решения и согласования; закупка; монтаж; проверка и передача в обслуживание.

2) Для каждого этапа укажите ответственного по должности и признак завершения. Сроки можно задать условно.

3) Назовите два риска и способ снизить каждый из них.

Результат: план из пяти строк и два риска. Монтаж выполняет квалифицированный исполнитель; задание не требует самостоятельной работы с электрооборудованием.

Проверьте свои ответы перед переходом к образцам: есть ли у каждого действия понятный исполнитель и подтверждаемый результат? Отделены ли установленные факты от предположений?

Дополнительные задания по темам 2026 года

10. Цифровая карточка обследования

Для одного участка кровли поступили три сообщения о следах увлажнения после дождя. Два автора назвали объект «кровля над подъездом», третий указал соседний участок. Причина не установлена. Составьте структуру карточки и порядок сопоставления сообщений. Перечислите сведения, необходимые до включения мероприятия в план работ. Не назначайте категорию технического состояния по описанию.

11. Инженерный мониторинг и проверка сигнала

В 21:10 оператор видит последнее значение датчика, полученное в 20:10. Новых аварийных сообщений нет. Утверждённый допустимый интервал обновления в условии не задан. Одновременно житель сообщает о признаке неисправности. Что подтверждено, чего нельзя заключить и какие организационные действия необходимы? Укажите, какие данные нужны для карточки и подтверждения результата.

Ответы для самопроверки · 1–5

Ниже приведены ориентиры, а не единственный допустимый текст. Главное — понятная последовательность действий, проверенные данные и подтверждение результата.

1. Полномочия и основание

Нужно уточнить назначение и место установки, влияние оборудования на общее имущество, предполагаемые расходы и обслуживание. Полномочия и порядок принятия решения проверяют по документам дома, договору управления и применимым требованиям из лекции. Если необходимо решение собственников, его оформляют в установленном порядке до заказа работ. Само обращение группы жителей ещё не является достаточным основанием для немедленного заказа.

2. Протечка

Зарегистрировать обращение; оценить срочность и при необходимости передать сообщение аварийно-диспетчерской службе; организовать осмотр компетентным специалистом с фиксацией места и признаков повреждения. Причину до осмотра не назначать. После необходимых работ нужны документы о выполнении и проверка результата, а не только счёт или оплата подрядчику.

3. Карточка

Например: № 001; 10 ноября, 09:00 (учебные дата и время); мокрое пятно на потолке верхнего этажа, причина неизвестна; ответственный — мастер участка; статус — осмотр назначается; результат — пока не подтверждён. Последнее поле заполняют после проверки. Для закрытия нужны сведения о выполненных действиях и подтверждение результата по заявке; отметки «ответ отправлен» недостаточно.

4. Освещение

До замены: 10 × 0,060 × 10 × 30 = 180 кВт·ч в месяц. После: 10 × 0,012 × 10 × 30 = 36 кВт·ч. Экономия: 144 кВт·ч, или 144 × 6 = 864 руб. в месяц. Проверить нужно качество и безопасность освещения, а также сопоставимость режима работы. Это только экономия электроэнергии; срок окупаемости без затрат на покупку и монтаж не определён.

5. Отходы

Зафиксировать дату, время и состояние площадки; уточнить предусмотренные график и состав услуг; проверить фактический последний вывоз и повторяемость переполнения. Адресата определяют по договорным обязанностям: отдельно выясняют, кто отвечает за вывоз и кто — за содержание площадки. Результат подтверждают фактическим устранением переполнения и контрольной проверкой, а не только отправленным обращением.

Ответы для самопроверки · 6–9

6. Платёжный календарь

Расчётные остатки: 5-го — 70 000 руб.; 10-го — 30 000 руб.; 15-го — минус 15 000 руб.; 20-го — 15 000 руб.; 25-го — 5 000 руб. Для полного платежа 15-го числа не хватает 15 000 руб. Положительный итог месяца не устраняет нехватку на конкретную дату. Можно вынести на согласование перенос или разделение платежа с контрагентом либо другой допустимый способ покрытия разрыва. Решение и его основание нужно подтвердить; произвольно изменять обязательства нельзя.

7. Возможный ответ жителю

«Ваше повторное обращение зарегистрировано. В журнале найдено первое сообщение о протечке, но подтверждённых сведений об осмотре и устранении причины пока нет. Мастер участка проверит историю заявки и организует уточнение состояния; порядок доступа при необходимости согласуем с вами. После проверки сообщим установленные факты и следующий шаг по согласованному каналу связи. Срок ремонта сможем уточнить после определения причины и необходимых работ».

8. Данные об оборудовании

Пример: идентификатор Н-01; место — техническое помещение; модель — уточняется по маркировке; инструкция — требуется проверка соответствия модели; обслуживание — дата и акт по журналу. Источники: маркировка, паспорт, действующая документация и записи обслуживания. Ответственный — назначенный специалист эксплуатации. Инструкцию другой модели помечают как неподтверждённую, запрашивают подходящий документ и обновляют карточку после проверки. Неверные сведения не используют для эксплуатационного решения.

9. План и риски

Обследование — специалист эксплуатации, перечень светильников и исходных данных. Согласования — уполномоченное лицо, подтверждённое основание и согласованное задание. Закупка — назначенный сотрудник, комплектность и соответствие поставки. Монтаж — квалифицированный исполнитель, выполненные работы и документы. Проверка — ответственный за приёмку, подтверждение результата и передача документации в обслуживание. Риски: задержка поставки — заранее проверить наличие и заложить резерв; неподходящий светильник — проверить требования и характеристики до закупки.

Основа практикума

Лекции 1–9 курса ПП «Специалист по управлению многоквартирными домами»: разделы «Практическая ситуация» и «Самостоятельная работа». Ситуации упрощены для тренировки; числовые данные и образцы ответов подготовлены для этого практикума. Книги и внешние библиотечные материалы не требуются.

Проверьте девять основных заданий и два задания по материалам 2026 года. В каждом решении должно быть понятно: что известно, что сделать, кто отвечает и как проверить результат. Расчёты сверяйте с приведённым разбором.

Разбор дополнительных заданий 2026

10. Сохранить исходные сообщения, дату, автора, проявление и приложения. Для каждой записи определить устойчивый идентификатор зоны; сходное бытовое название ещё не доказывает совпадение объекта. Уточнить положение соседнего участка и связь проявлений компетентной проверкой. Карточка связывает объект, наблюдение, источник, ограничения, ответственного и следующий шаг. Для планирования нужны подтверждённые сведения о состоянии, обоснование состава мероприятий, необходимые решения и связь с заданием. Цифровой интерфейс не устанавливает причину и категорию состояния автоматически.

11. Подтверждены только время последнего полученного значения и наличие нового сообщения жителя. Отсутствие уведомления не доказывает исправность, а без заданного допустимого интервала нельзя произвольно

объявить канал отказавшим по одному числу минут. Проверяют состояние передачи данных, привязку датчика, содержание сообщения и фактические обстоятельства в предусмотренном порядке. При признаках опасности действуют по установленной процедуре, не задерживая реагирование ради заполнения карточки. Сохраняют оба источника, объект, время, ограничения и результат проверки; воздействие на оборудование выполняют только в пределах полномочий и технического регламента.