

Министерство образования Московской области

Документ Государственного образовательного учреждения высшего образования Московской области
Информация о владельце: «Государственный гуманитарно-технологический университет»
ФИО: Егорова Галина Викторовна
Должность: Проректор по учебной работе
Дата подписания: 29.11.2021 14:56:39
Уникальный программный ключ:
4963a4167398d8232817460cf5aa76d186dd7c25

УТВЕРЖДАЮ
Проректор



31 августа 2021г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

**Б1.В.ДВ.05.02 Эффективное управление жилым пространством
(Основы управления многоквартирным домом)**

Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»

**Направленность (профиль) программы:
Управление социально-экономическими системами**

Квалификация выпускника Бакалавр

Форма обучения очно-заочная

2021г.

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Рабочая программа дисциплины составлена на основе учебного плана 38.03.04 Государственное и муниципальное управление по профилю «Управление социально-экономическими системами» (очно-заочная форма обучения) 2021 года начала подготовки¹.

2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

2.1 Цель освоения дисциплины «Эффективное управление жилым пространством (Основы управления многоквартирным домом)» - формирование у студентов компетенций, необходимых для профессиональной деятельности, и базы знаний о вопросах управления многоквартирным домом при выборе собственниками способа управления домом.

2.2 Задачами курса являются:

- определить возможности участия в разработке социально ориентированных мер регулирующего воздействия на процессы социально-экономического развития на муниципальном уровне,
- изучение нормативно-правового обеспечения ТОС и вопросов организации ТСЖ, в т.ч. управления многоквартирными домами.

2.3 Знания и умения обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

В результате изучения дисциплины студент должен обладать следующими компетенциями:	Коды формируемых компетенций
Профессиональные компетенции (ПК):	
ПК-1 Способен использовать инструменты и технологии регулирующего воздействия для разработки и эффективной реализации управленческих решений, в том числе в условиях неопределенности и рисков	ПК-1
ПК-3 Способен принимать участие в проектировании организационных действий, умением эффективно исполнять служебные (трудовые) обязанности	ПК-3

Индикаторы достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Наименование индикатора достижения универсальной компетенции
ПК-1 Способен использовать инструменты и технологии регулирующего	ПК-1.1 Знает: параметры качества принятия и реализации управленческих решений; методы, приемы и правила их определения;

¹ При изучении дисциплины учтены объекты профессиональной деятельности выпускников (органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные предприятия и учреждения, институты гражданского общества, общественные организации, некоммерческие и коммерческие организации, международные организации, научные и образовательные организации). При этом в общем аспекте социально-экономическая система (СЭС) рассматривается как целостная совокупность взаимосвязанных и взаимодействующих социальных и экономических элементов (субъектов) и отношений по поводу распределения и потребления материальных и нематериальных ресурсов, производства, распределения, обмена и потребления товаров и услуг. Подчеркнем существенное разнообразие СЭС:

–локальные СЭС (предприятия, учреждения, институты, организации, объединения, отрасли);
–региональные СЭС (регион, муниципальные образования);
–национальные СЭС (национальная экономика, страна).

воздействия для разработки и эффективной реализации управленческих решений, в том числе в условиях неопределенности и рисков	ПК-1.2 Умеет: согласовывать решения с принятыми ранее решениями и нести ответственность за их реализацию; ПК-1.3 Владеет: навыками проведения корректирующих процедур при принятии управленческих решений; навыками выбора оптимального варианта решения.
ПК-3 Способен принимать участие в проектировании организационных действий, умением эффективно исполнять служебные (трудовые) обязанности	ПК-3.1 Знает: аспекты организационной деятельности; технологию, принципы проектирования организационных изменений, инструменты управления; ПК-3.2 Умеет: выполнять поручения, служебные (трудовые) обязанности и функции; организовать обмен идеями, проводить первичный стратегический анализ организации; ПК-3.3 Владеет: навыками организации собственной профессиональной деятельности; навыками самоменеджмента.

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина «**Эффективное управление жилым пространством (Основы управления многоквартирным домом)**» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений Б1.В.ДВ.05.02.

Программа дисциплины предполагает наличие у студентов знаний по дисциплине:

Б1.В.04	Управление проектами
Б1.В.ДВ.02.01	Государственная служба и кадровая политика
Б1.В.ДВ.02.02	Организация, нормирование и оплата труда на предприятиях
Б1.В.ДВ.03.01	Антикризисное управление
Б1.В.ДВ.03.02	Управление изменениями
Б1.В.ДВ.04.01	Экономика городского хозяйства

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Раздел/тема	Семестр	Виды учебных занятий				Промежуточная аттестация
			Контактная работа			СРС	
			Лекции		ПЗ		Экзамен
1.	Модуль 1. Введение в дисциплину	9	6		12	80	
2.	Тема 1. Нормативно-правовое обеспечение управления многоквартирными домами	9	2		4	25	
3.	Тема 2. Проведение общих собраний собственников помещений	9	2		4	25	
4.	Тема 3. Стандарт раскрытия информации управления	9	2		4	30	

	многоквартирным домом, договорные отношения при управлении многоквартирным домом						
5.	Модуль 2. Особенности управления ТСЖ	9	8		14	60	
6.	Тема 4. Создание и организация деятельности ТСЖ	9	4		4	20	
7.	Тема 5. Бухгалтерский учет и налогообложение в ТСЖ, ЖСК	9	2		4	20	
8.	Тема 6. Вопросы начисления и оплаты за жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт многоквартирного дома	9	2		6	20	
9.	Промежуточная аттестация	9					экзамен 36
	ИТОГО		14		26	140	

4.2 Содержание дисциплины структурированное по темам (разделам)

Лекционные занятия

Модуль 1. Введение в дисциплину

Тема 1. Нормативно-правовое обеспечение управления многоквартирными домами

Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения жилищных прав граждан. Основные функции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в управлении государственной жилищной политики.

Автоматизированные системы управления жилым пространством. Интеллектуальные системы управления жилым пространством.

Организации и осуществления территориального общественного самоуправления (ТОС).

Договорные основы управления многоквартирным домом (МКД)

Понятие договора на управление многоквартирным домом

Методика заключения договоров при управлении МКД.

Тема 2. Проведение общих собраний собственников помещений

Общее собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Сроки и порядок их проведения.

Тема 3. Создание и организация деятельности ТСЖ

Товарищество собственников жилья (ТСЖ). Отличительные особенности ТОС и ТСЖ. Порядок создания и организации деятельности товарищества собственников жилья.

Системный обзор нормативно-правовых актов действующего законодательства РФ, необходимых для выполнения действий и мероприятий по созданию и организации деятельности ТСЖ.

Модуль 2. Особенности управления ТСЖ

Тема 4. Стандарт раскрытия информации управления многоквартирным домом, договорные отношения при управлении многоквартирным домом

Понятие стандарта раскрытия информации управления многоквартирным домом.

Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов. Об изменении стандарта раскрытия информации в сфере управления многоквартирными домами. Техническое состояние многоквартирного дома.

В рамках данной темы, планируется проведение групповой дискуссии и обсуждение вопросов, способствующих развитию навыков командной работы, межличностных коммуникаций и лидерских качеств обучающихся.

Тема 5. Бухгалтерский учет и налогообложение в ТСЖ, ЖСК

Особенности хозяйственной деятельности жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья. Новое в бухучёте и налогообложении ЖСК и ТСЖ. Отражение налоговых операций в бухгалтерском учёте. О неправомерных налоговых притязаниях к ЖСК и ТСЖ. Капитальный ремонт

В рамках данной темы, планируется проведение групповой дискуссии и обсуждение вопросов, способствующих развитию навыков командной работы, межличностных коммуникаций и лидерских качеств обучающихся.

Тема 6. Вопросы начисления и оплаты за жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт многоквартирного дома

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Работы и услуги по содержанию общего имущества

В рамках данной темы, планируется проведение групповой дискуссии и обсуждение вопросов, способствующих развитию навыков командной работы, межличностных коммуникаций и лидерских качеств обучающихся.

Модуль 1. Введение в дисциплину

Практическое занятие 1.

Тема 1. Нормативно-правовое обеспечение управления многоквартирными домами

Учебные цели: изучить теоретические и законодательные основы управления многоквартирными домами

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

жилой дом

жилое помещение

многоквартирный дом

жилищное право граждан

территориальное общественное самоуправление

управление многоквартирным домом

Практическое занятие 2.

Тема 2. Проведение общих собраний собственников помещений

Учебные цели: изучить особенности процедуры проведения общих собраний собственников помещений

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

собственники жилья

собрание собственников жилья

протокол собрания собственников жилья

повестка дня общего собрания

инициатор собрания

собственник помещения

Практическое занятие 3.

Тема 3. Создание и организация деятельности ТСЖ

Учебные цели: изучить общие основы и принципиальные отличия организации деятельности ТСЖ

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

товарищество собственников жилья

законодательные основы деятельности ТСЖ

принципы создания ТСЖ

ресурсоснабжающие организации

жилищно-строительные кооперативы

Модуль 2. Особенности управления ТСЖ

Практическое занятие 4.

Тема 4. Стандарт раскрытия информации управления многоквартирным домом, договорные отношения при управлении многоквартирным домом

Учебные цели: изучить Стандарт раскрытия информации управления многоквартирным домом

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Стандарт раскрытия информации управления многоквартирным домом

орган-разработчик Стандарт раскрытия информации управления многоквартирным домом

изменение и дополнение в Стандартах раскрытия информации управления многоквартирным домом

общая информация об управляющей организации

Практическое занятие 5.

Тема 5. Бухгалтерский учет и налогообложение в ТСЖ, ЖСК

Учебные цели: рассмотреть основы ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

бухгалтерский учет в жилищных, жилищно-строительных кооперативах, товариществах собственников

жилья

налоговый учет в жилищных, жилищно-строительных кооперативах, товариществах собственников жилья
Учетная политика жилищных, жилищно-строительных кооперативах, товариществах собственников жилья

Практическое занятие 6.

Тема 6. Вопросы начисления и оплаты за жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт многоквартирного дома

Учебные цели:

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

коммунальные услуги

коммунальные тарифы

единый расчетный центр

капитальный ремонт

тарифные ставки на услуги ЖКУ

оплата оказанных услуг ЖСК

5. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Самостоятельная учебная работа эффективна только в активно-деятельностной форме. Инновационность, вносимая ИКТ в образовательный процесс, – интерактивность, позволяющая развивать активно-деятельностные формы обучения. Это новое качество позволяет рассчитывать на эффективное расширение сектора самостоятельной учебной работы.

Рекомендуемые средства, методы обучения, способы учебной деятельности, применение которых для освоения конкретных модулей рабочей учебной программы наиболее эффективно:

- обучение теоретическому материалу рекомендуется основывать на основной и дополнительной литературе, изданных типографским или электронным способом конспектах лекций; рекомендуется в начале семестра ознакомить студентов с программой дисциплины, перечнем теоретических вопросов для текущего промежуточного и итогового контроля знаний, что ориентирует и поощрит студентов к активной самостоятельной работе;

- на практических занятиях закрепляются и уточняются знания, полученные на лекциях и во время самостоятельной подготовки. Для развития творческих способностей студентов на практических занятиях активно используются такие методы как дискуссия, мозговой штурм, обмен мнениями по проблемным вопросам, обсуждение докладов, сообщений. Подчеркнем, что при использовании интерактивных форм роль преподавателя резко меняется, перестаёт быть центральной, он лишь регулирует процесс и занимается его общей организацией, готовит заранее необходимые задания и формулирует вопросы или темы для обсуждения в группах, даёт консультации, контролирует время и порядок выполнения намеченного плана. Участники обращаются к социальному опыту – собственному и других людей, при этом им приходится вступать в коммуникацию друг с другом, совместно решать поставленные задачи, преодолевать конфликты, находить общие точки соприкосновения, идти на компромиссы.

В результате проведения практических занятий выявляются способности обучаемых применять полученные компетенции для решения задач, связанных с дальнейшей деятельностью выпускника.

Перечень литературы для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

1. Управление многоквартирными домами в городском хозяйстве : учебное пособие / О.Я. Гилева, С.А. Лочан, А.М. Фролов, Е.Е. Ермолаев. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. - 186 с. - ISBN 978-5-9585-0445-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=142975>
2. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина. - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

Задания для реализации самостоятельной работы

Название разделов (модулей) и тем	Задания для самостоятельной работы
Модуль 1. Введение в дисциплину	
Тема 1. Нормативно-правовое обеспечение	Поиск и анализ дополнительной учебной

управления многоквартирными домами	литературы или иного материала. Составление конспекта, поиск и приведение примеров. Поиск и анализ нормативно-правовых актов, соответствующих теме, и их конспект.
Тема 2. Проведение общих собраний собственников помещений	Поиск и анализ дополнительной учебной литературы или иного материала. Составление конспекта, поиск и приведение примеров. Поиск и анализ нормативно-правовых актов, соответствующих теме, и их конспект.
Тема 3. Стандарт раскрытия информации управления многоквартирным домом, договорные отношения при управлении многоквартирным домом	Поиск и анализ дополнительной учебной литературы или иного материала. Составление конспекта, поиск и приведение примеров. Поиск и анализ нормативно-правовых актов, соответствующих теме, и их конспект.
Модуль 2. Особенности управления ТСЖ	
Тема 4. Создание и организация деятельности ТСЖ	Поиск и анализ дополнительной учебной литературы или иного материала. Составление конспекта, поиск и приведение примеров. Поиск и анализ нормативно-правовых актов, соответствующих теме, и их конспект.
Тема 5. Бухгалтерский учет и налогообложение в ТСЖ, ЖСК	Поиск и анализ дополнительной учебной литературы или иного материала. Составление конспекта, поиск и приведение примеров. Поиск и анализ нормативно-правовых актов, соответствующих теме, и их конспект.
Тема 6. Вопросы начисления и оплаты за жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт многоквартирного дома	Поиск и анализ дополнительной учебной литературы или иного материала. Составление конспекта, поиск и приведение примеров. Поиск и анализ нормативно-правовых актов, соответствующих теме, и их конспект.

Вопросы для самостоятельной подготовки

1. Объективное управление недвижимостью.
2. Цели управления жилым пространством.
3. Принципы эффективного управления жилым пространством.
4. Способы эффективного управления жилым пространством.
5. Система эффективного управления жилым пространством.
6. Специфика жилищного фонда, как объекта управления.
7. Управление жилищным фондом как вид деятельности.
8. Муниципальные унитарные предприятия сферы ЖКХ.
9. Муниципальные учреждения сферы ЖКХ.
10. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
11. Доверительное управление имуществом.
12. Договор возмездного оказания услуг, его структура и содержание.
13. Функции собственника жилищного фонда.
14. Функции управляющего жилищной организацией.

15. Роль органов местного самоуправления в формировании эффективной системы управления муниципальным жилищным фондом.
16. Организация управления жилищным фондом в городах России.
17. Образование и организационная структура управляющей организации.
18. Структура и форма рабочих контактов управляющей организации.
19. Договор на управление жилищным фондом.
20. Планирование деятельности по содержанию и обслуживанию. Капитальному ремонту и модернизации жилищного фонда.

Тестовые задания

- 1) В квартире три совершеннолетних собственника, может ли один из них голосовать на общем собрании за всех собственников? (выберите верный ответ)
 - a. Да,
 - b. Нет,
 - c. Да, если другие собственники выдали ему письменную доверенность.
- 2) Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления является обязательным для:
 - a. собственников помещений, принявших участие на общем собрании;
 - b. собственников жилых и нежилых помещений;
 - c. собственников жилых помещений.
- 3) Когда управляющая организация обязана приступить к исполнению обязательств по договору управления многоквартирным домом?
 - a. с момента его подписания собственниками;
 - b. в течение 30 дней с момента его подписания;
 - c. в срок установленный в договоре управления
- 4) Собственники помещений выбрали непосредственный способ управления многоквартирным домом и приняли решение о наделении полномочиями представлять их интересы по отношению к третьим лицам одного из собственников такого дома. Его полномочия должны быть оформлены:
 - a. доверенностью оформленной в простой письменной форме;
 - b. протоколом общего собрания;
 - c. доверенностью оформленной по месту жительства.
- 5) Какие принципы заложены в основу системы управления многоквартирными домами?
 - a. Экономическая целесообразность и энергоэффективность;
 - b. Безопасность проживания и благоприятные условия эксплуатации, надлежащее содержание общего имущества;
 - c. Демократия и свобода выбора, безопасность проживания и благоприятные условия эксплуатации.
- 6) Как выбирается способ управления многоквартирным домом (МКД)?
 - a. По решению председателя совета МКД;
 - b. На общем собрании собственников помещений многоквартирного дома;
 - c. По решению районной администрации.
- 7) Как часто можно менять способ управления домом?
 - a. В любое время года;
 - b. Раз в пять лет;
 - c. Раз в три года.
- 8) Может ли многоквартирным домом управлять сразу две УК?
 - a. Да, с разрешения администрации города;
 - b. Да, с разрешения инспекции Государственного жилищного надзора региона;
 - c. Нет.
- 9) Когда способ управления считается невыбранным и нереализованным?
 - a. Если собственники не провели общее собрание по выбору способа управления; если на собрании не определились с конкретным способом; если выбрали способ управления, но не реализовали его;
 - b. Если собственники не провели общее собрание по выбору способа управления и не реализовали его;
 - c. Если собственники не провели общее собрание по выбору способа управления; если на собрании не определились с конкретным способом; если не поставили в известность о проведении собрания по выбору способа управления районную администрацию и органы жилищного надзора.
- 10) Кто организует и проводит открытый конкурс по выбору управляющей компании, если собственники сами не выберут способ управления?

- a. Орган жилищного надзора;
 - b. Прокуратура;
 - c. Орган местного самоуправления.
- 11) Где прописаны основные принципы управления МКД?
- a. Жилищный кодекс РФ и Постановление Правительства РФ № 416;
 - b. Постановление Правительства РФ № 354;
 - c. Постановление Правительства РФ № 491.
- 12) Управление многоквартирным домом осуществляется:
- a. Председателем ТСЖ;
 - b. Правлением ТСЖ;
 - c. Общим собранием собственников помещений (жильцов) в этом доме.
- 13) Правление ТСЖ председателя товарищества:
- a. назначает из своего состава;
 - b. избирает из своего состава;
 - c. приглашает опытного менеджера.
- 14) Подготовка к эксплуатации жилого дома в весенне-летней период включает работы:
- a. ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
 - b. приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
 - c. восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре.
- 15) Правление ТСЖ председателя товарищества:
- a. назначает из своего состава;
 - b. избирает из своего состава;
 - c. приглашает опытного менеджера.
- 16) В перечень работ, выполняемых при подготовке зданий к эксплуатации в осеннее - зимний период входят:
- a. укрепление водосточных труб, колен и воронок;
 - b. замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей;
 - c. консервация системы центрального отопления.
- 17) Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества жилищно-коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие:
- a. отсутствие денежных средств;
 - b. нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя;
 - c. обстоятельств непреодолимой силы.
- 18) Составление перечня всех работ, которые требуется произвести исходя из технического состояния дома в соответствии:
- a. с положениями собственников жилья;
 - b. с указаниями специалиста, проводившего осмотр здания;
 - c. с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.
- 19) Объектами жилищных прав являются:
- a. жилой дом или его часть;
 - b. квартира или ее часть;
 - c. жилой дом или его часть, квартира или ее часть, комната.
- 20) Проект плана управления многоквартирным домом готовят:
- a. управляющая организация;
 - b. собственники помещений;
 - c. органы местного самоуправления.
- 21) Одним из способов управления многоквартирным домом является:
- a. управление ДЕЗ;
 - b. управление органами местного самоуправления;
 - c. управление собственниками помещений в многоквартирном доме.
- 22) Договор управления заключается между управляющей организацией и :
- a. каждым жильцом;
 - b. общим собранием собственников помещений;
 - c. каждым собственником помещений, при этом собственники помещений в доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля, промежуточной аттестации приведен в приложении

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1 Основная литература

Управление многоквартирными домами в городском хозяйстве : учебное пособие / О.Я. Гилева, С.А. Лочан, А.М. Фролов, Е.Е. Ермолаев. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. - 186 с. - ISBN 978-5-9585-0445-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=142975>

Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина. - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

7.2 Дополнительная литература

1. ФЗ РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003, № ФЗ-131.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ
3. Байнова М. С., Медведева Н. В., Рязанцева Ю. С.. Основы государственного и муниципального управления: учебное пособие [Электронный ресурс] / М. Берлин: Директ-Медиа, 2016. - 459с. - 978-5-4475-7034-7. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434868>
4. Моисеев А. Д., Московцева Л. В., Шурупова А. С. Муниципальное управление: учебное пособие [Электронный ресурс] / М.: Юнити-Дана, 2015. - 159 с. - 978-5-238-01899-7. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=116721>
5. Мельников, С.Б. Муниципальная управленческая деятельность: учебное пособие / С.Б. Мельников. - Москва; Берлин: Директ-Медиа, 2015. - 77 с. : ил., табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-4475-4882-7; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=288829>.
6. Кузякин, Ю.П. Муниципальное право Российской Федерации : учебник / Ю.П. Кузякин, С.В. Кузякин. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. – 406 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=500643>

8. ПЕРЕЧЕНЬ СОВРЕМЕННЫХ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ БАЗ ДАННЫХ, ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ

Все обучающиеся обеспечены доступом к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам, которые подлежат обновлению при необходимости, что отражается в листах актуализации рабочих программ.

Современные профессиональные базы данных:

1. Административно-управленческий портал. URL: <http://www.aup.ru>
2. Правительство РФ: <http://www.government.gov.ru>
3. Федеральная антимонопольная служба - ФАС России: <http://fas.gov.ru>
4. Счетная палата Российской Федерации: <http://www.ach.gov.ru>
5. Федеральная налоговая служба Российской Федерации: <http://www.nalog.ru>

Информационные справочные системы

1. Справочно-правовая система «Консультант плюс» - <http://base.consultant.ru>
2. Яндекс <https://yandex.ru/>
3. Рамблер <https://www.rambler.ru/>
4. Google <https://www.google.ru/>
5. Mail.ru <https://mail.ru/>

При осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю) используются электронные образовательные ресурсы, размещенные в электронной информационно - образовательной среде университета (ЭИОС ГГТУ):

Краткий слайд-конспект лекций <http://dis.ggtu.ru/course/view.php?id=2796>

9. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения
Учебный корпус № 12: Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, № 156	Переносной проектор, переносной экран, ноутбук, доска, необходимая аудиторная мебель	Предустановленная операционная система Windows 8.1 Single Language OEM-версия. Пакет офисных программ Microsoft Office Professional Plus 2010, лицензия Microsoft Open License № 62445663 от 23.09.2013 г. для ГОУ ВПО Московский государственный областной гуманитарный институт. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - стандартный № лицензии 17E0-180817-150427-290-341. Пакет обучения работы с программными продуктами фирмы "1С", договор №41690-46 от 02.11.2011 г. с ООО "Софттехно".
Учебный корпус № 12: Аудитория для самостоятельной работы, оборудованная местами для индивидуальной работы студента в сети Internet, № 233	Необходимая аудиторная и лабораторная мебель, проекционный экран в лекционной аудитории, мультимедийный стационарный проектор. Учительский компьютер (1 шт.), ученический компьютер (14 шт.), выход в ЭИОС и Интернет	Операционная система Microsoft Windows 10 Home Genuine, лицензия Microsoft Open License № 87081199 от 20.08.2018 г. для Государственный гуманитарно-технологический университет. Обновление операционной системы до версии Microsoft Windows 10 Professional, лицензия Microsoft Open License № 87140326 от 05.09.2018 г. для Государственный гуманитарно-технологический университет. Пакет офисных программ Microsoft Office Professional Plus 2016, лицензия Microsoft Open License № 87140326 от 05.09.2018 г. для Государственный гуманитарно-технологический университет. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - стандартный № лицензии 17E0-180817-150427-290-341. Пакет обучения работы с программными продуктами фирмы "1С", договор № 41690-46 от 02.11.2011 г. с ООО "Софттехно". Автоматизированная система планирования и анализа эффективности инвестиционных проектов Project Expert 7 for Windows, лицензионное соглашение, регистрационный номер № 22318N с ООО "Эксперт Системс", сетевая версия на 13 мест.

10. ОБУЧЕНИЕ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

При необходимости рабочая программа дисциплины может быть адаптирована для обеспечения образовательного процесса инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья. Для этого требуется заявление студента (его законного представителя) и заключение психолого-медико-педагогической комиссии (ПМПК).

Автор: к.э.н. Комарова О.М.



Программа утверждена на заседании кафедры экономики, управления и бизнеса от 31.08.2021 года, протокол № _1_

Зав. кафедрой Каменских Н.А.



Министерство образования Московской области

**Государственное образовательное учреждение высшего образования Московской области
«Государственный гуманитарно-технологический университет»**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ,
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**Б1.В.ДВ.05.02 Эффективное управление жилым пространством
(Основы управления многоквартирным домом)**

Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»

**Направленность (профиль) программы:
Управление социально-экономическими системами**

Квалификация выпускника Бакалавр

Форма обучения очно-заочная

2021 г.

1.1 Индикаторы достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Наименование индикатора достижения универсальной компетенции
ПК-1 Способен использовать инструменты и технологии регулирующего воздействия для разработки и эффективной реализации управленческих решений, в том числе в условиях неопределенности и рисков	<p>ПК-1.1 Знает: параметры качества принятия и реализации управленческих решений; методы, приемы и правила их определения;</p> <p>ПК-1.2 Умеет: согласовывать решения с принятыми ранее решениями и нести ответственность за их реализацию;</p> <p>ПК-1.3 Владеет: навыками проведения корректирующих процедур при принятии управленческих решений; навыками выбора оптимального варианта решения.</p>
ПК-3 Способен принимать участие в проектировании организационных действий, умением эффективно исполнять служебные (трудовые) обязанности	<p>ПК-3.1 Знает: аспекты организационной деятельности; технологию, принципы проектирования организационных изменений, инструменты управления;</p> <p>ПК-3.2 Умеет: выполнять поручения, служебные (трудовые) обязанности и функции; организовать обмен идеями, проводить первичный стратегический анализ организации;</p> <p>ПК-3.3 Владеет: навыками организации собственной профессиональной деятельности; навыками самоменеджмента.</p>

1.2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания²

Оценка уровня освоения компетенций на разных этапах их формирования проводится на основе дифференцированного контроля каждого показателя компетенции в рамках оценочных средств, приведенных в ФОС.

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде	Критерии оценивания
<i>Оценочные средства для проведения текущего контроля</i>				
1.	Тест (показатель компетенции)	Система стандартизированных заданий, позволяющая измерить уровень знаний.	Тестовые задания	Оценка «Отлично»: в тесте выполнено более 90% заданий. Оценка «Хорошо»: в тесте выполнено более 75 % заданий. Оценка «Удовлетворительно»: в тесте выполнено более 60 % заданий. Оценка «Неудовлетворительно»: в тесте выполнено менее 60 % заданий.

² Оценка «Отлично» и «Хорошо» соответствует повышенному уровню освоения компетенции согласно критериям оценивания, приведенных в таблице к соответствующему оценочному средству
Оценка «Удовлетворительно» соответствует базовому уровню освоения компетенции согласно критериям оценивания, приведенных в таблице к соответствующему оценочному средству
Оценка «Неудовлетворительно» соответствует показателю «компетенция не освоена»

	«Знание»)			
2.	Глоссарий (показатель компетенции «Знание»)	Набор материалов, направленных на проверку знания основных понятий дисциплины. Способ проверки степени освоения категориального аппарата.	Список терминов	Оценка « <i>Отлично</i> »: даны определения всех предложенных терминов, все задания выполнены правильно. Оценка « <i>Хорошо</i> »: даны грамотные определения всех представленных терминов, однако имеются отдельные недочёты. Оценка « <i>Удовлетворительно</i> »: большая часть терминов охарактеризована правильно, но все определения имеют недочёты; все определения представлены, но допущено несколько грубых ошибок. Оценка « <i>Неудовлетворительно</i> »: большая часть определений не представлена, либо представлена с грубыми ошибками.
3.	Опрос (показатель компетенции «Умение»)	Форма работы, которая позволяет оценить кругозор, умение логически построить ответ, умение продемонстрировать монологическую речь и иные коммуникативные навыки. Устный опрос обладает большими возможностями воспитательного воздействия, создавая условия для неформального общения.	Вопросы к опросу	Оценка « <i>Отлично</i> »: продемонстрированы предполагаемые ответы; правильно использован алгоритм обоснований во время рассуждений; есть логика рассуждений. Оценка « <i>Хорошо</i> »: продемонстрированы предполагаемые ответы; есть логика рассуждений, но неточно использован алгоритм обоснований во время рассуждений. Оценка « <i>Удовлетворительно</i> »: продемонстрированы предполагаемые ответы, но неправильно использован алгоритм обоснований во время рассуждений; отсутствует логика рассуждений. Оценка « <i>Неудовлетворительно</i> »: ответы не представлены.
4.	Реферат (показатель компетенции «Умение»)	Продукт самостоятельной работы, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где раскрывается суть исследуемой проблемы, приводятся различные точки зрения, а также авторский взгляд на нее.	Тематика рефератов	Оценка « <i>Отлично</i> »: показано понимание темы, умение критического анализа информации. Используется основная литература по проблеме, дано теоретическое обоснование актуальности темы, проведен анализ литературы, показано применение теоретических положений в профессиональной деятельности, работа корректно оформлена (орфография, стиль, цитаты, ссылки и т.д.). Изложение материала работы отличается логической последовательностью, наличием иллюстративно-аналитического материала (таблицы, диаграммы, схемы и т. д. – при необходимости), ссылок на литературные и нормативные источники. Оценка « <i>Хорошо</i> »: показано понимание темы, умение критического анализа информации. В работе использована основная литература по теме (методическая и научная), дано теоретическое обоснование темы, раскрыто основное содержание темы, работа выполнена преимущественно самостоятельно, содержит проблемы применения теоретических положений в профессиональной деятельности. Изложение материала работы отличается логической последовательностью, наличием иллюстративно-аналитического материала (таблицы, диаграммы, схемы и т. д. - при необходимости), ссылок на литературные и нормативные источники. Имеются недостатки, не носящие принципиального характера, работа корректно оформлена. Оценка « <i>Удовлетворительно</i> »: не показано понимание темы, умение критического анализа информации. Библиография ограничена, нет должного анализа литературы по проблеме, тема работы раскрыта частично, работа выполнена в основном самостоятельно, не содержит элементов анализа реальных проблем. Не все рассматриваемые вопросы изложены достаточно глубоко, есть нарушения логической последовательности. Оценка « <i>Неудовлетворительно</i> »: не раскрыта тема работы. Работа выполнена несамостоятельно, носит описательный характер, ее материал изложен неграмотно, без логической последовательности, нет ссылок на литературные и нормативные источники.
5.	Доклад (показатель компетенции)	Расширенное письменное или устное сообщение на основе совокупности ранее	Тематика докладов	Оценка « <i>Отлично</i> »: показано умение критического анализа информации. Тема актуальна, содержание соответствует заявленной теме, тема полностью раскрыта, проведено рассмотрение дискуссионных вопросов по проблеме, сопоставлены различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, язык изложения

	ции «Умение»)	опубликованных исследовательских, научных работ, изложение результатов проведённых исследований, экспериментов и разработок по соответствующей отрасли научных знаний, имеющих значение для теории науки и практического применения.		<p>научен, соблюдается логичность и последовательность в изложении материала, использованы новейшие источники по проблеме, выводы четкие, оформление работы соответствует предъявляемым требованиям.</p> <p>Оценка «Хорошо»: показано умение критического анализа информации. Тема актуальна, содержание соответствует заявленной теме, язык изложения научен, заявленная тема раскрыта недостаточно полно, отсутствуют новейшие литературные источники по проблеме, при оформлении работы имеются недочеты.</p> <p>Оценка «Удовлетворительно»: не показано умение критического анализа информации. Содержание работы не в полной мере соответствует заявленной теме, тема раскрыта недостаточно полно, использовано небольшое количество научных источников, нарушена логичность и последовательность в изложении материала, при оформлении работы имеются недочеты.</p> <p>Оценка «Неудовлетворительно»: содержание работы не соответствует заявленной теме, содержание работы изложено не научным стилем, материал изложен неграмотно, без логической последовательности, при оформлении работы имеются грубые недочеты.</p>
6.	<p>Презентация</p> <p>(показатель компетенции «Умение»)</p>	Работа, направленная на выполнение комплекса учебных и исследовательских задач.	Тематика презентации	<p>Оценка «Отлично»: показано умение критического анализа информации. Содержание презентации полностью соответствует заявленной теме, рассмотрены дискуссионные вопросы по проблеме, слайды расположены логично, последовательно, завершается презентация четкими выводами. Присутствуют иллюстративно-аналитические материалы (таблицы, диаграммы, схемы и т. д.).</p> <p>Оценка «Хорошо»: показано умение критического анализа информации. Содержание презентации полностью соответствует заявленной теме, но тема раскрыта недостаточно полно, при оформлении презентации имеются недочеты. Присутствуют иллюстративно-аналитические материалы (таблицы, диаграммы, схемы и т. д.).</p> <p>Оценка «Удовлетворительно»: не показано умение критического анализа информации. Содержание презентации не в полной мере соответствует заявленной теме, тема раскрыта недостаточно полно, нарушена логичность и последовательность в расположении слайдов. Иллюстративно-аналитические материалы не представлены.</p> <p>Оценка «Неудовлетворительно»: презентация не соответствует заявленной теме, материал изложен непоследовательно, язык презентации не отражает научного стиля.</p>
7.	<p>Проблемная ситуация (кейс)</p> <p>(показатель компетенции «Владение»)</p>	Метод кейсов (метод ситуационного анализа) - проблемное задание, в котором предлагают осмыслить реальную профессионально-ориентированную ситуацию. Средство, демонстрирующее владение методологией системного анализа проблемы и оценки ситуации, разработки возможных решений и выбора наиболее оптимальных из них.	Проблемная ситуация	<p>Оценка «Отлично»: дан конструктивный анализ рассматриваемой ситуации и приведено его качественное обоснование.</p> <p>Оценка «Хорошо»: предложенный вариант решения направлен на достижение положительного эффекта. В предлагаемом решении ситуации нет достаточного обоснования.</p> <p>Оценка «Удовлетворительно»: представлен вариант решения ситуации нейтрального типа. Ответ не имеет обоснования или приведенное обоснование является не существенным.</p> <p>Оценка «Неудовлетворительно»: вариант решения ситуации отсутствует.</p>

8.	Практические задания (показатель компетенции «Владение»)	Направлено на овладение методами методиками изучаемой дисциплины. и	Практическое задание	Оценка <i>«Отлично»</i> : продемонстрировано свободное владение профессионально-понятийным аппаратом, владение методами и методиками дисциплины. Показаны способности самостоятельного мышления, творческой активности. Оценка <i>«Хорошо»</i> : продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом, при применении методов и методик дисциплины незначительные неточности, показаны способности самостоятельного мышления, творческой активности. Оценка <i>«Удовлетворительно»</i> : продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом на низком уровне; допускаются ошибки при применении методов и методик дисциплины. Оценка <i>«Неудовлетворительно»</i> : не продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом, методами и методиками дисциплины.
----	--	--	----------------------	---

Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

1.	Экзамен	Контрольное мероприятие, которое проводится по окончании изучения дисциплины.	Вопросы к экзамену	Оценка <i>«Отлично»</i> : знание теории вопроса, понятийно-терминологического аппарата дисциплины (состав и содержание понятий, их связей между собой, их систему); умение анализировать проблему, содержательно и стилистически грамотно излагать суть вопроса; глубоко понимать, осознавать материал; владение аналитическим способом изложения вопроса, научных идей; навыками аргументации и анализа фактов, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии. Оценка <i>«Хорошо»</i> : знание основных теоретических положений вопроса; умение анализировать явления, факты, действия в рамках вопроса; содержательно и стилистически грамотно излагать суть вопроса. Но имеет место недостаточная полнота по излагаемому вопросу. владение аналитическим способом изложения вопроса и навыками аргументации. Оценка <i>«Удовлетворительно»</i> : знание теории вопроса фрагментарно (неполнота изложения информации; оперирование понятиями на бытовом уровне); умение выделить главное, сформулировать выводы, показать связь в построении ответа не продемонстрировано; владение аналитическим способом изложения вопроса и владение навыками аргументации не продемонстрировано. Оценка <i>«Неудовлетворительно»</i> : знание понятийного аппарата, теории вопроса, не продемонстрировано; умение анализировать учебный материал не продемонстрировано; владение аналитическим способом изложения вопроса и владение навыками аргументации не продемонстрировано.
----	----------------	---	--------------------	---

1.3. Типовые контрольные задания или иные материалы для проведения текущего контроля, промежуточной аттестации, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и/или опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Вопросы к экзамену

1. Нормативно-правовое обеспечение управления многоквартирными домами
2. Договорные основы управления многоквартирным домом
3. Понятие договора на управление многоквартирным домом
4. Методика заключения договоров при управлении МКД.
5. Проведение общих собраний собственников помещений
6. Общее собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводятся ежегодно.
7. Сроки и порядок их проведения.
8. Создание и организация деятельности ТСЖ
9. Системный обзор нормативно-правовых актов действующего законодательства РФ, необходимых для выполнения действий и мероприятий по созданию и организации деятельности ТСЖ.
10. Порядок создания и организации деятельности товарищества собственников жилья.
11. Стандарт раскрытия информации управления многоквартирным домом, договорные отношения при управлении многоквартирным домом.
12. Понятие стандарта раскрытия информации управления многоквартирным домом.

13. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов.
14. Об изменении стандарта раскрытия информации в сфере управления многоквартирными домами.
15. Бухгалтерский учет и налогообложение в ТСЖ, ЖСК
16. Особенности хозяйственной деятельности жилищных, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья.
17. Новое в бухучёте и налогообложении ЖСК и ТСЖ.
18. Отражение налоговых операций в бухгалтерском учёте.
19. О неправомерных налоговых притязаниях к ЖСК и ТСЖ.
20. Вопросы начисления и оплаты за жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт многоквартирного дома.
21. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
22. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
23. Управление государственной жилищной политикой.
24. Функции Департамента жилищной политики и жилищного фонда МО.
25. Организационно-управленческие решения, оценка результатов и последствий принятого управленческого решения в сфере управления жилым пространством.
26. Оптимальность организационно-управленческих решений.
27. Инструменты и технологии регулирующего воздействия для разработки и эффективной реализации управленческих решений в области ТСЖ.
28. Проектирование организационных действий и служебные (трудовые) обязанности в области ТСЖ.

Список терминов (гlossарий)

1. Недвижимость
2. Объект управления
3. Местное самоуправление
4. Имущество
5. Собственник
6. Рыночные отношения
7. Планирование
8. Арендатор
9. Жилищная организация
10. Жилое пространство
11. Жилищный фонд
12. Договор найма
13. Управление пространством
14. Унитарное предприятия сферы ЖКХ
15. Оперативное управление
16. Модернизация ЖКХ
17. Санитарное содержание объектов ЖКХ
18. Эксплуатация жилищного помещения
19. Жилищно-коммунальное хозяйство
20. Товарищество собственников жилья

Вопросы к опросу

Тема 1. Нормативно-правовое обеспечение управления многоквартирными домами

Вопросы:

1. В чем заключается управление многоквартирным домом?
2. методика заключения договоров социального найма?
3. Что такое автоматизированная система управления жилым пространством?
4. Что такое интеллектуальная система управления жилым пространством?

Тема 2. Проведение общих собраний собственников помещений

Вопросы:

1. Что такое общее собрание собственников жилья?
2. Каковы сроки и порядок проведения собраний?
3. Как правильно провести общее собрание собственников в многоквартирном доме?
4. Что необходимо выполнить чтобы решение общего собрания собственников жилья имело юридическую силу?

Тема 3. Создание и организация деятельности ТСЖ

Вопросы:

1. Каков порядок создания и организации деятельности товарищества собственников жилья?
2. В чем выражаются преимущества и недостатки ТСЖ?
3. В каких нормах заключается правовое регулирование деятельности ТСЖ?
4. Каковы достоинства и недостатки деятельности некоммерческой организации ТСЖ?

Тема 4. Стандарта раскрытия информации управления многоквартирным домом

Вопросы:

1. Для чего нужны Стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами?
2. Какова структура Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами?
3. Как определить техническое состояние многоквартирного дома?

4. Как и кем осуществляется контроль за соблюдением требований стандарта раскрытия информации?

Тема 5. Бухгалтерский учет и налогообложение в ТСЖ, ЖСК

Вопросы:

1. Как вести бухгалтерский учет в ТСЖ?
2. Как отражаются операции по целевому финансированию в системе бухгалтерского учета в ТСЖ?
3. В чем заключаются особенности бухгалтерского учета операций капитального ремонта?
4. В чем выражаются особенности бухгалтерского учета в ТСЖ и ЖСК?

Тема 6. Вопросы начисления и оплаты за жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт многоквартирного дома

Вопросы:

1. Какие работы и услуги относятся к услугам по содержанию общего имущества?
2. Входит ли капитальный ремонт в коммунальные платежи в 2019 году?
3. Как начисляется плата за жилищно-коммунальные услуги?
4. Как проверить правильность начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги?

Тестовые задания

1. Кто является учредителем органа территориального общественного самоуправления в муниципальном образовании:

- а) глава муниципального образования;
- б) представительный орган местного самоуправления;
- в) собрание, конференция граждан, проживающих на данной территории.

2. С какого возраста жители имеют право принимать участие в собраниях, конференциях по организации и осуществлению ТОС:

- а) 14 лет;
- б) 16 лет;
- в) 18 лет;
- г) 21 год.

3. Руководителем комитета территориального общественного самоуправления является:

- а) назначаемый представительным органом местного самоуправления;
- б) делегированный на эту должность старшими домов, находящимися на территории ТОС;
- в) избранный на общем собрании (конференции) жителей, проживающих на территории ТОС.

4. Высшим органом территориального общественного самоуправления (ТОС) является:

- а) совет (комитет) ТОС;
- б) собрание (конференция) жителей, на территории ТОС;
- в) общее собрание старших домов, улиц

5. Кому подотчетен орган территориального общественного самоуправления:

- а) представительному органу местного самоуправления;
- б) главе муниципального образования;
- в) собранию, конференции граждан осуществляющих территориальное общественное самоуправление.

6. Какой институт не входит в систему органов ТОС в муниципальном образовании:

- а) собрания (конференции) граждан, проживающих на территории ТОС;
- б) совет (комитет) ТОС;
- в) товарищество собственников жилья.

7. Конференция граждан по вопросам организации и осуществлению ТОС считается правомочной, если в ней участвуют:

- а) не менее половины избранных делегатов;
- б) не менее двух третей избранных делегатов;
- в) более пятидесяти процентов избранных делегатов.

8. В ведении органов территориального общественного самоуправления находится:

- а) утверждение сметы доходов и расходов районной администрации;
- б) назначение и снятие с работы руководителей муниципальных предприятий и учреждений;
- в) представление интересов населения, проживающих на территории ТОС.

9. Какой вопрос не входит в полномочия домовых и уличных комитетов:

- а) проведение районных культурных и спортивных мероприятий ;
- б) принятие районной сметы расходов на содержание органов ТОС;
- в) осуществление общественного контроля за содержанием жилого фонда и придомовой территории.

10. В компетенцию органов местного самоуправления входят вопросы:

- а) установление структуры органов ТОС;
- б) назначение руководителей органов ТОС;
- в) принятие положения о территориальном общественном самоуправлении.

11. Какая функция не входит в компетенцию органов ТОС:

- а) информационная;
- б) благотворительная;
- в) нормотворческая;

12. Какой орган уполномочен досрочно прекратить полномочия комитета ТОС:

- а) прокурор субъекта Российской Федерации;
- б) представительный орган муниципального образования;
- в) собрание (конференция) граждан, проживающих на территории ТОС.

13. Территориальная организация общества охватывает все вопросы, связанные:

- а) с географическим разделением труда;
- б) с размещением производительных сил;
- с) с расселением людей;
- д) с взаимоотношениями общества и природы;

е) все перечисленное.

14. В территориальной организации населения и хозяйства используются:

- а) демографические и географические методы;
- б) методы социологии и экономики, методы истории, антропологии, этнографии;
- в) методы экологии, методы районной планировки и градостроительства;
- г) математические и статистические методы;
- е) все перечисленное.

15. Общественная география как отдельная ветвь науки ведет свою историю:

- а) с XVI в.;
- б) с XVII в.;
- в) с XVIII в.;
- г) с XIX в.;
- е) с XX в.

16. Когда была разработана первая сетка экономических районов страны?

- а) в 20-е гг. XIX в.;
- б) в 40-е гг. XIX в.;
- в) в 70-е гг. XIX в.;
- г) в 20-е гг. XX в.;
- е) в 40-е гг. XX в.

17. Сколько экономических районов («краев») выделял Д.И. Менделеев?

- а) 5;
- б) 7;
- в) 9;
- г) 16;
- е) 19.

Тематика докладов

1. Плата за жилье: механизм правового регулирования
2. Взаимоотношения территориального общественного самоуправления населения с органами местного самоуправления.
3. Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом
4. Многоквартирные дома: проблемы и решения
5. Недостатки региональной и местной законодательной базы в определении компетенции.
6. Оказание помощи инициативным группам граждан в проведении собраний (сходов), конференций.
7. Информационно-разъяснительная работа органов местного самоуправления среди населения о значении и сущности ТОС.
8. Разработка нормативной документации, регулирующей деятельность ТОС.
9. Установление сфер совместной компетенции, основных направлений совместной работы органов МСУ и ТОС.
10. Особенности ТОС в городских и сельских поселениях.
11. Выявление и подготовка (обучение) лидеров и членов инициативных групп по созданию ТОС.
12. Создание организационных, материальных и финансовых условий для формирования и деятельности органов ТОС.
13. Основные виды целей деятельности ТОС: физические (материальные), социальные, личностные, финансовые и т.д.
14. Основные направления деятельности органов ТОС: хозяйственно-экономическая и финансовая, социально-культурная, организационная, охрана правопорядка, окружающей среды и другие.
15. Собрание (сход), конференция граждан - высший руководящий орган ТОС.
16. Легитимность создаваемых органов ТОС. Исполнительно-распорядительный орган ТОС: порядок формирования, структура и компетенция, организация работы.
17. Члены органа ТОС. Председатель ТОС. Комиссии и комитеты органа ТОС.
18. Деятельность инициативной группы по подготовке собрания (конференции): Информационно-разъяснительная работа среди населения о целях и задачах создания ТОС.
19. Разработка проекта Устава ТОС, ознакомление с ним жителей и сбор предложений. Установление норм представительства.
20. Участие органов ТОС в решении хозяйственно-экономических проблем территории.
21. Передача органам ТОС функции заказчика на выполнение некоторых работ по благоустройству, коммунальному обслуживанию и ряда других общественно значимых работ.
22. Развитие хозяйственной инициативы ТОС через систему муниципального заказа на основе конкурса.
23. Привлечение собственных ресурсов (доходов от собственной деятельности, добровольных сборов и средств спонсоров и т.д.). Организация общественных работ.
24. Управление многоквартирными домами товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом
25. Управление жилыми многоквартирными домами управляющей организацией
26. Условия, правила и принципы заключения договора управления многоквартирным домом.

Тематика рефератов

1. Способы повышения эффективности управления жилищным фондом.
2. Оценка эффективности различных форм управления жилищным фондом.
3. Функции и принципы деятельности Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы
4. Специфика жилищного фонда.
5. Состав управления жилищного фонда.
6. Органы, осуществляющие управление жилищным фондом.
7. Общие положения об управлении жилищным фондом.
8. Законодательные нормы регламентирующие управление жилищным фондом.

**Проблемная ситуация
Кейс 1.**

Заполните ФОРМУ АКТА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Приложение № 2
к приказу министерства
жилищно-коммунального
хозяйства области
от «__» _____ 2011 г.

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА АКТА
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

- Адрес многоквартирного дома _____;
- номер и дата технического паспорта _____;
- серия, тип постройки _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- кадастровый номер земельного участка _____.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе:
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _____ шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей – _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь – _____ кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт.
Технические этажи	Количество – _____ шт. Общая пл. _____ кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _____ шт.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ _____ _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – _____ шт. Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____ _____ _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____;

	4. _____.	3. _____; 4. _____.
Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.		

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундамент	Вид фундамента - _____ Количество продухов - ____шт.	Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта - _____шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – шт. _____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - _____шт.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м _____	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал - _____.	Состояние _____ - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - _____ Материал - _____.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ).
Крыши	Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - _____. Площадь кровли – _____ кв.м	Характеристика состояния _____ - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - _____шт. из них: деревянных - _____шт. металлических _____шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____шт. из них деревянных - _____шт. металлических _____шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - _____шт. из них деревянных - _____шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта - _____шт. из них деревянных - _____шт.

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Лифты и лифтовое оборудование	Количество - _____шт. В том числе: грузовых - _____шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т.	Количество лифтов требующих: замены - _____шт. капитального ремонта - _____шт. текущего ремонта - _____шт.
Мусоропровод	Количество – _____шт. Длина ствола - _____м Количество загрузочных устройств - _____шт.	Состояние _____ ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – _____шт. Количество водосточных труб – _____шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние)	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____шт. ремонта - _____шт. Количество водосточных труб, требующих:

		замены - ____ шт. ремонта - ____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники мест общего пользования	Количество - ____ шт.	Количество светильников, требующих замены - ____ шт.. Количество светильников, требующих ремонта - ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети электроснабжения	Места общего пользования	Требующие замены - ____
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. ____ мм. _____ м. 2. ____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____ м. 2. ____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта - ____ м. (указать вид работ: _____ восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - ____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - ____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____,	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб требующих окраски - ____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. Протяженность труб требующих окраски - ____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____;	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____;

Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: здвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме³		
Общая площадь	земельного участка - _____ га; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столбы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Управляющая организация _____ / _____

Собственники _____ / _____ / _____

³ Включается в состав общего имущества после приобретения права общей долевой собственности на земельный участок в соответствии с действующим законодательством

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
 работ и услуг по содержанию
 общего имущества в многоквартирном доме
 (для домов со всеми видами благоустройства)

Виды работ	Периодичность
1. Санитарное содержание помещений общего пользования	
1.1. Влажное подметание крылец, полов тамбуров и лестничных клеток	1 раз в неделю
1.2. Влажная уборка тамбуров и лестничных клеток	1 раз в 2 недели
1.3. Подметание полов и влажная уборка кабины лифта	ежедневно
1.4. Очистка и влажная уборка мусорных камер	1 раз в сутки
1.5. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в сутки
1.6. Дезинфекция ствола мусоропровода и мусороприемника	1 раз в месяц
1.7. Уборка чердачного и подвального помещений	по мере необходимости
1.8. Дератизация	1 раз в год
1.9. Дезинсекция	1 раз в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, и вывоз твердых бытовых отходов	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
2.2. Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки
2.3. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.4. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	3 раза в неделю
2.5. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки; начало работ - не позднее 2 часов после начала снегопада
2.6. Полив газонов	в зависимости от погодных условий (норматив – 1 раз в двое суток)
2.7. Стрижка (выкашивание) газонов	при высоте травостоя более 15 см
2.8. Сбрасывание снега с крыш (за исключением мягкой кровли), сбивание сосулек	по мере необходимости
2.9. Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда	по мере необходимости
2.10. Вывоз твердых бытовых отходов	- не реже одного раза в три дня - при температуре воздуха до 14 °С; - ежедневно - при температуре воздуха выше 14 °С
2.11. Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
3.2. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости: - в летний период в течение 3 суток со дня поступления заявки; - в зимний период в течение 1 суток со дня поступления заявки
3.3. Выполнение пунктов 1-5, 7-9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утв. постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267 (в части содержания общего имущества)	в сроки, установленные соответствующим нормативным актом
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
4.1. Проведение технических осмотров, проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	не реже 2 раз в год (весенний и осенний) 2 раза в год 2 раза в год
4.2. Обеспечение освещения помещений общего пользования	постоянно; замена ламп – в течение 7 суток с даты заявки
4.3. Техническое обслуживание и поверка общедомовых приборов учета	ежемесячно, поверка – в сроки, установленные техдокументацией на приборы
5. Устранение аварий на инженерных системах, обеспечение работы лифтового хозяйства и пожарной безопасности	

5.1. Аварийное обслуживание систем: водоснабжения теплоснабжения канализации электроснабжения	постоянно; выполнение заявок - незамедлительно
5.2. Обеспечение бесперебойной работы лифтового хозяйства	постоянно; устранение неисправностей в течение 1 суток
5.3. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности	постоянно

Проблемная ситуация

Кейс 2

На основе представленной информации проведите оценку стоимости видов работ

Оценка стоимости всех видов работ

После того, как сформирован перечень работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, необходимо оценить, сколько средств потребуется собственникам помещений в многоквартирном доме на выполнение каждой работы, и какова общая стоимость всех работ.

Данные о стоимости каждого вида услуг, работ и ремонтов, которые требуется осуществить в многоквартирном доме для достижения поставленных собственниками целей, необходимы на этой стадии планирования, чтобы собственники имели ясное представление о том, какой перечень и объем услуг, работ и ремонтов они могут себе позволить (при условии обеспечения требований законодательства по надлежащему содержанию общего имущества), и какой будет их плата за содержание и ремонт дома.

Ниже приведен примерный состав плановых затрат на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рекомендованный Министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области.

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ПЛАНОВЫХ ЗАТРАТ на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Работы и услуги по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование статей затрат
1	Оплата труда и отчисления в социальные фонды (дворники, уборщицы, сантехники, электрики и пр.)
2	Содержание и амортизация оборудования, используемого для выполнения работ и услуг
3	Приобретение и ремонт инструмента и инвентаря
4	Приобретение материалов
5	Обеспечение техники безопасности, улучшения условий и охраны труда персонала (в том числе приобретение спецодежды, СИЗ) – не менее 0,2 процента суммы затрат на производство работ, услуг (ст. 226 Трудового кодекса РФ)
6	Содержание производственных помещений (в том числе арендная плата, уборка, оплата коммунальных услуг, пожарная безопасность)
7	Аренда машин и оборудования
8	Транспортные расходы
9	Расходы на обеспечение первичных мер пожарной безопасности в доме
10	Расходы на выполнение перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно (в части содержания общего имущества)
11	Расходы в соответствии с договорами на выполнение отдельных видов работ (услуг): тех. обслуживание фасадного газопровода, дезинсекция, вывоз смёта и т.д.

Работы и услуги по текущему ремонту общего имущества

№ п/п	Наименование статей затрат
1	Оплата труда и отчисления в социальные фонды (сантехники, электрики, рабочие по комплексному обслуживанию зданий и сооружений и пр.)
2	Приобретение и ремонт инструмента
3	Приобретение материалов
4	Аренда машин и оборудования
5	Транспортные расходы
6	Расходы на выполнение перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно (в части текущего ремонта)
7	Расходы в соответствии с договорами подряда на выполнение отдельных видов ремонтных работ (согласно сметным расчетам)

Работы и услуги по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование статей затрат
1	Оплата труда и отчисления в социальные фонды по управленческому персоналу
2	Общексплуатационные (накладные) расходы (канцтовары, приобретение и обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, почты, госпошлина и т.д.)
3	Приобретение и обслуживание лицензионного программного обеспечения
4	Обеспечение техники безопасности, улучшения условий и охраны труда управленческого персонала
5	Содержание офисных помещений (в том числе арендная плата, уборка, оплата коммунальных услуг, пожарная безопасность)
6	Транспортные расходы, содержание и амортизация транспортных средств, необходимых для работы управленческого персонала
7	Услуги расчетного центра по сбору платежей
8	Оплата по тарифам за банковское обслуживание расчетного счета

9	Подготовка и переподготовка кадров (ответственные за электро-, теплохозяйство, оформление допусков и т.д.)
---	--

Виды расходов, относимые в равной степени на услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование статей
1	Налоги
2	Плановая рентабельность (%)
3	Услуги платежных агентов по приему платежей населения (в случае сбора средств без привлечения расчетного центра)

При оценке стоимости всех видов работ необходимо также учитывать, будет ли управляющая организация самостоятельно выполнять работы, или привлекать для выполнения отдельных видов работ подрядные организации.

**Проблемная ситуация
Кейс 3**

Разработать план работ по содержанию и текущему ремонту на основе примера, представленного ниже.

Разработка плана работ по содержанию и текущему ремонту

После того, как составлен перечень работ, оценена их стоимость, расставлены приоритеты в зависимости от текущих потребностей дома и пожеланий собственников, следующим шагом будет составление проекта плана работ по содержанию и текущему ремонту на год.

План отличается от перечня работ тем, что, кроме самого перечня, он может включать:

- объем работ;
- сроки выполнения;
- стоимость работ за единицу измерения объема работ,
- гарантийный срок.

План работ по содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год может быть составлен максимально полным, то есть включать в себя весь перечень работ (постоянно выполняемых, периодических и разовых) и ремонтов для всех частей общего имущества, которые управляющая организация считает необходимыми, а собственники помещений хотят (сверх необходимого перечня). Для каждого пункта этого плана необходимо определить приоритетность данной работы/ремонта.

Затем, после оценки затрат на выполнение каждого вида планируемых работ и общей суммы предстоящих расходов, необходимо оценить, могут или нет собственники помещений в данном доме нести предполагаемые расходы. Для этого управляющая организация на основе оценки расходов рассчитывает потенциальный размер платежей собственников (на 1 кв. метр общей площади помещений). Если собственники, предположительно, не смогут нести расходы на реализацию плана, необходимо совместно с управляющей организацией определить наиболее приоритетные с точки зрения управляющей организации и собственников помещений в доме виды работ на год.

Окончательный план работ ремонта дома на предстоящий год утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в соответствии с требованиями ст.45-48 Жилищного кодекса РФ.

Пример формы плана работ по ремонту многоквартирного дома и перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом утверждены Министерства ЖКХ Ростовской области и приведены ниже.

ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА НА 20__ год

№	Объект общего имущества, подлежащий текущему ремонту	вид работ	ед. измерения объема работ	объем работ	стоимость (руб.)	срок исполнения	гарантийный срок
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Отмостка*	ремонт просевших участков	кв.м	5	3000	май 2011	2 года
2	1-4 подъезды, тамбуры, 1-2 этажи	замена ламп накаливания на энергосберегающие	шт.	16	1900	январь 2011	-
3							

* В соответствии с утвержденной сметой

Председатель совета дома
(председатель общего собрания) _____

Представитель управляющей организации _____

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

№	Наименование	Цена
1.	Организация эксплуатации многоквартирного дома	
2.	Мониторинг технического состояния дома	
3.	Составление актов	
4.	Планирование работ по содержанию и ремонту	
5.	Составление сметных расчетов	
6.	Ведение технической документации	
7.	Делопроизводство и хранение документации	
8.	Управление персоналом	
9.	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	
10.	Услуги паспортиста	
11.	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	
12.	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	
13.	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета	
14.	Ведение электронной базы потребителей	
15.	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	
16.	Оформление и доставка квитанций	
17.	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	
18.	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	
19.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	
20.	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	
21.	Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами)	
22.	Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13-17, 21)	
23.	Банковское обслуживание расчетного счета	

Председатель совета дома
(председатель общего собрания) _____

Представитель управляющей организации _____

Официальные документы
- ст.45-48 ЖК РФ;
- приказ министерства ЖКХ от 15.02.2011 № 19.

Проблемная ситуация

Кейс 4

Путем участия в деловой игре «Управление муниципальным жилищным фондом» Рассмотрите тему "эффективное управление муниципальной собственностью"

Основной целью предлагаемой деловой игры является выработка основных принципов и методов эффективного управления муниципальной собственностью, посредством анализа представленных участниками программ управления собственностью отдельно взятого [муниципального образования](#). Коллективное обсуждение программ участников позволит выявить наиболее оптимальные пути решения проблемы эффективности управления муниципальной собственностью в современных российских условиях и построить универсальную модель использования муниципальными образованиями потенциала собственных территорий с наибольшей выгодой.

Для удобства разработки программ участникам рекомендуется строить свою работу на основе выделения отдельных групп объектов муниципальной собственности и, следовательно, проводить анализ эффективности управления применительно к каждой группе.

К первой группе можно отнести объекты, управляемые муниципальным образованием непосредственно. Это - средства местных бюджетов, внебюджетных фондов и имущество, закрепленное за [органами местного самоуправления](#). В соответствии с пунктом 3 статьи 215 Гражданского кодекса РФ, эта группа объектов составляет муниципальную казну.

Вторая группа - это объекты социально-экономической системы муниципалитета и объекты социально-культурного назначения: [унитарные предприятия](#), которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, и [акционерные общества](#) с участием муниципалитета (статья 294 Гражданского кодекса РФ); [казенные предприятия](#) и учреждения образования, здравоохранения и культуры, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления (статья 296 Гражданского кодекса РФ).

В третью группу можно выделить муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения. Проблемы, связанные с управлением в данном секторе, сегодня наиболее актуальны в связи с проведением жилищно-коммунальной реформы.

И к четвертой группе относятся муниципальные земли и иные природные ресурсы. Управление данными объектами необходимо рассматривать принимая во внимание нововведения в законодательстве.

Участники и порядок проведения деловой игры

В качестве участников деловой игры выступают отдельные группы лиц, каждая из которых создает свою модель управления муниципальной собственностью на примере гипотетического или реально существующего муниципального образования. Группы участников в свою очередь подразделяются на четыре подгруппы. Каждая подгруппа выбирает одну из вышеперечисленных групп объектов муниципальной собственности и разрабатывает программу управления ею.

Подгруппы как элементы единой системы, которую представляет одна группа в целом, занимаются разработкой своих программ не разрозненно, а в постоянном взаимодействии друг с другом, так как все четыре подгруппы строят модель управления собственностью для одного муниципального образования.

По окончании построения программ, они соединяются в общую программу управления всей совокупностью объектов, находящихся в собственности определенного муниципального образования. Объединенная программа и будет являться моделью управления собственностью выбранного группой муниципалитета.

Затем конечные модели всех групп выносятся на общее обсуждение, на котором жюри из состава участников и независимых экспертов будет дана оценка эффективности каждой модели, исходя из следующих критериев:

- соответствия российскому законодательству; экономической целесообразности и финансовой обоснованности;
- реалистичности претворения; проработанности составляющих модель программ.

Исходя из выбранной группы объектов муниципальной собственности, в процессе разработки программ, подгруппы должны будут выполнить следующие задачи.

Подгруппа, занимающаяся вопросами управления местным бюджетом, внебюджетными фондами и имуществом, закрепленным за органами местного самоуправления, составляет бюджет своего муниципального образования. Главной задачей здесь является определение доходной и расходной части бюджета, так как разработка программ другими подгруппами будет основываться на том, какое количество средств может быть выделено на деятельность и на управление выбранной ими группы объектов.

Форма отчетности: письменная работа

Тематика презентаций

Составьте презентацию, отражающую:

1. Составьте презентацию, отражающую особенности изучения вопросов:
2. Жилищно-коммунальное хозяйство и благоустройство
3. Капитальный ремонт
4. Методические рекомендации
5. Новости по капитальному ремонту
6. Программа капремонта
7. **Рекомендации к выполнению:**

Дидактические требования к составлению мультимедийных презентаций:

1. Должна быть строго определена тема презентации.
2. Презентация должна включать от 10 до 17 слайдов. При этом следует помнить, что активно воспринимаются не более 5-7 слайдов.
3. Первый слайд должен содержать название презентации.
4. _____ Слайды презентации должны содержать фактическую и иллюстративную информацию.
5. Фактическую информацию желательно подавать в виде схем, таблиц, кратких цитат и изречений.
6. _____ Иллюстративная информация может быть в виде графиков, диаграмм, репродукций.
7. Презентация может содержать видео фрагмент продолжительностью до 3-5 минут, во многом дополняющий или иллюстрирующий ранее предложенную информацию.
8. Презентация должна представлять собой целостную логически связанную последовательность слайдов.
9. Обязательно последние слайды презентации должны подводить итог, делать вывод или наводить на самостоятельное размышление.
10. Использование презентации должно сопровождаться комментариями, которые должны дополняться или конкретизироваться содержанием слайдов. Фактическая информация слайдов не должна дублироваться устным выступлением или подменять его.

Форма отчетности: мультимедийная презентация.

Практическое задание

1. Составьте глоссарий в рамках схемы

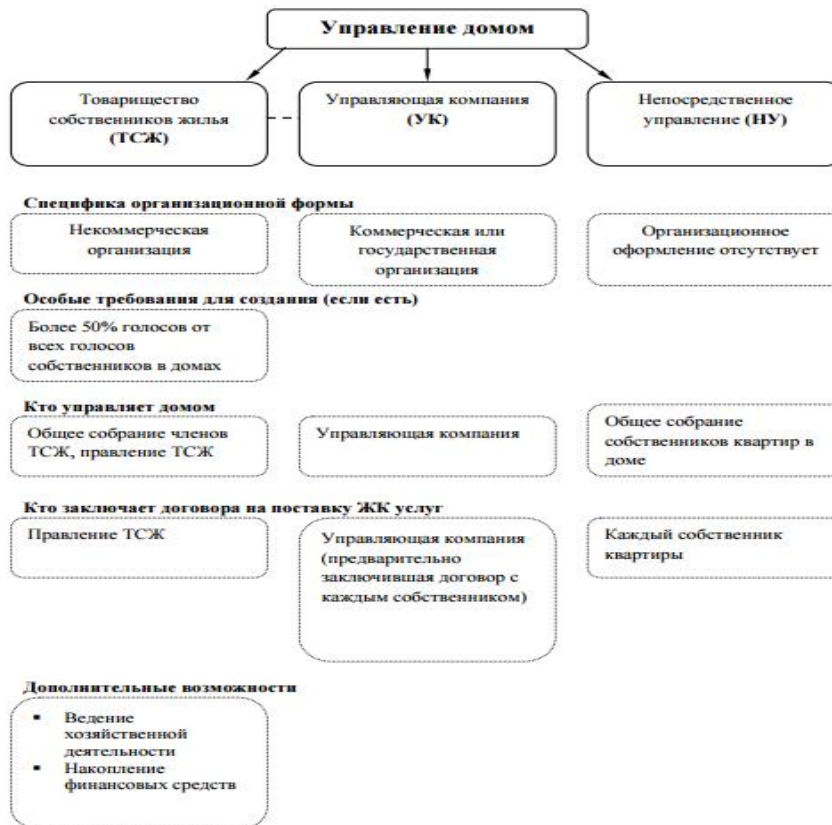


Схема соответствия типовых контрольных заданий и оцениваемых знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Формируемая компетенция	Наименование индикатора достижения компетенции	Типовые контрольные задания
<p>ПК-1 Способен использовать инструменты и технологии регулирующего воздействия для разработки и эффективной реализации управленческих решений, в том числе в условиях неопределенности и рисков</p> <p>ПК-3 Способен принимать участие в проектировании организационных действий, умением эффективно исполнять служебные (трудовые) обязанности</p>	ПК-1.1 ПК-3.1	Вопросы к экзамену Список терминов Тестовое задание
	ПК-1.2 ПК-3.2	Вопросы к экзамену Вопросы к опросу Тематика презентаций Тематика докладов Тематика рефератов
	ПК-1.3 ПК-3.3	Вопросы к экзамену Практические задания Проблемная ситуация