



УТВЕРЖДЕНО:
Ученым советом факультета
экономики, управления и права
Протокол № 1 от «28» августа 2017 г.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Б1.В.ФТД1 УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

**основной образовательной программы высшего образования – программы
*бакалавриата***

по направлению подготовки: *38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»*

направленность (профиль): *Муниципальное управление*

Квалификация: *бакалавр*

Разработчики:

должность	ученая степень и звание, ФИО
<i>профессор кафедры экономики и управления</i>	<i>д.э.н., доц. Хаванова Н.В.</i>
<i>доцент кафедры экономики и управления</i>	<i>к.э.н., доц. Литвинова Е.В.</i>

Оценочные средства согласованы и одобрены директором ООП:

должность	ученая степень и звание, ФИО
<i>профессор кафедры экономики и управления</i>	<i>д.э.н., проф. Морозов В.Ю.</i>



1. Тестовые задания

1. Что не входит в классификацию отраслей ЖКХ:

- а. коммунальное обслуживание;
- б. подсобные предприятия ЖКХ;
- в. коммунальная санитария;
- г. коммунальная энергетика.

2. Жилищно-коммунальное хозяйство – это...

а. сложная, относительно самостоятельная социально - экономическая система, обеспечивающая жизнь и работу населения необходимыми ресурсами воды, газа, тепла, электроэнергии и пр.;

б. сложная, самостоятельная социально - экономическая система, обеспечивающая жизнь и работу населения, а также предприятия различных отраслей национального хозяйства необходимыми ресурсами воды, газа, тепла, электроэнергии и пр.;

в. важная сфера социальной структуры общества, обеспечивающая жизнь и работу населения необходимыми ресурсами воды, газа, тепла, электроэнергии и пр.;

г. простая, относительно самостоятельная социально - экономическая система, обеспечивающая жизнь и работу населения необходимыми ресурсами воды, газа, тепла, электроэнергии и пр.

3. Сфера благоустройства территории города состоит из:

- а. дорожного хозяйства;
- б. садово-паркового хозяйства;
- в. санитарной очистки территории;
- г. жилищно-коммунального хозяйства;
- д. содержания водоемов, пляжей, кладбищ;
- е. водопроводно-канализационного хозяйства;
- ж. все перечисленное.

4. Жилищный фонд – это...

- а. жилые дома;
- б. специализированные дома (общежития, интернаты и т.д.);
- в. складские помещения;
- г. служебные жилые помещения;
- д. все перечисленное.

5. Какого осмотра жилья не бывает –

- а. частичного
- б. общего
- в. технического
- г. внеочередного.

6. Завершите фразу: «Юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса – это ...».

7. Основание ЖКХ в России относится к:

- а. начало XVII в.;



б. начало XVIII в.;

в. конец XX в.

8. К нецентрализованным формам управления жилищным хозяйством относятся:

а. жилищно - строительные кооперативы;

б. товарищества собственников жилья;

в. территориально-общественное самоуправление;

г. управляющие компании;

д. общества взаимного кредитования;

е. все перечисленное.

9. Основными целями регулирования тарифов на коммунальные услуги являются:

а. предложение новых форм оплаты коммунальных услуг, устраняющих уравниловку и обеспечивающих справедливость распределения бремени затрат между различными группами потребителей;

б. защита интересов потребителей от возможного злоупотребления монопольной властью со стороны поставщиков;

в. недопущение намеренного завышения стоимости коммунальных услуг;

г. обеспечение баланса интересов субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг;

д. освобождение бюджетов всех уровней от затрат на финансирование деятельности коммунальных предприятий.

10. Экономически обоснованный тариф означает:

а. возмещение всех затрат коммунальных предприятий по оказанию услуг;

б. возмещение половины затрат коммунальных предприятий по оказанию услуг;

в. дифференциация ставок оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

11. Оценка качества жилищно-коммунальных услуг производится:

а. жильцами самостоятельно

б. приглашенными экспертами

в. представителем управляющей компании

г. представителем органа местного самоуправления

д. все вышеперечисленными

12. Основными видами жилищного фонда являются:

а. частный фонд;

б. государственный фонд;

в. муниципальный фонд;

г. общественный фонд;

д. в коллективной собственности;

е. все перечисленное.

12. Что не является функцией управления в жилищном хозяйстве:

а. прогнозирование

б. планирование

в. организация

г. перераспределение



13. В зависимости от потребления жилищно-коммунальные услуги бывают:

- а. индивидуальные*
- б. общественные*
- в. услуги ресурсоснабжения*
- г. все вышеперечисленное*

14. Основной функцией управляющей организации является:

- а. наиболее рациональное распределение ограниченных финансовых ресурсов на оплату различных видов работ, заключением найма или аренды;*
- б. обеспечение финансирования, достаточного для сохранения и улучшения жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры;*
- в. своевременное и качественное выполнение работ в соответствии с заключенным договором подряда.*

15. Товарищество собственников жилья – это...

а. единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых помещений или иных целей, находятся в собственности граждан, юридических лиц РФ, субъектов Федерации, муниципальных образований, а остальные части находятся в их долевой собственности;

б. некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

в. одна из форм участия населения в осуществлении местного самоуправления, представляющая интересы населения, проживающего на соответствующей территории, и осуществляющая хозяйственную деятельность, в соответствии с его уставом, может являться юридическим лицом и подлежит государственной регистрации в организационно-правовой форме некоммерческой организации.

16. Жилищным хозяйством могут управлять (заказывать жилищно-коммунальные услуги)

- а. Управляющие жилищным фондом коммерческие организации*
- б. ТСЖ*
- в. Комитет по управлению имуществом города*
- г. жильцы самостоятельно*
- д. все вышеперечисленные*
- е. А.Б.Г.*
- ж. А.Б.*

17. Жилищное законодательство находится в ведении:

- а) Российской Федерации;*
- б) субъектов РФ;*
- в) совместном ведении РФ и субъектов РФ;*
- г) органов местного самоуправления.*

18. Укажите обязательные признаки жилого помещения:



- а) объект недвижимости;*
- б) вид помещения;*
- в) принадлежность отдельному виду жилищного фонда;*
- г) зарегистрированное в качестве жилого помещения;*
- д) долговечность;*
- е) иммобильность;*
- ж) благоустроенность;*
- з) соответствие нормам жилой площади.*

19. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству находится в ведении:

- а) Министерства экономического развития и торговли РФ;*
- б) Министерства регионального развития РФ;*
- в) Министерства промышленности и энергетики РФ;*
- г) Министерства финансов РФ;*
- д) Правительства РФ.*

20. Представителем школы земельных реформаторов являлся:

- а) П. Фохт;*
- б) А. Вагнер;*
- в) Г. Джордж;*
- г) Ф. Энгельс;*
- д) К. Маркс.*

21. Для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий учитывается:

- а) норма площади жилья;*
- б) социальная норма площади жилья;*
- в) учетная норма площади жилья;*
- г) дополнительная норма площади жилья.*

22. Доход, превышающий среднюю прибыль вследствие относительно лучших условий приложения капитала, называется:

- а) Рента;*
- б) Сверхприбыль;*
- в) Предпринимательский доход.*

23. Сроки муниципальных заимствований не могут превышать:

- а) 5 лет;*
- б) 10 лет;*
- в) 15 лет;*
- г) 20 лет;*
- д) 25 лет.*

24. Совокупность жилых помещений в домах, которые признаны до 1 января 2007 г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации называется:

- а) ветхий жилищный фонд;*
- б) аварийный жилищный фонд;*
- в) маневренный жилищный фонд;*
- г) специализированный жилищный фонд;*



д) все перечисленное неверно.

25. Лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду называется:

- а) предприниматель;
- б) арендатор;
- в) *арендодатель*;
- г) домовладелец.

26. Эффективная процентная ставка по ипотечному кредиту отражает:

- а) *реальную стоимость кредита с учетом не только годовой процентной ставки, но и дополнительных расходов, связанных с обслуживанием кредита;*
- б) только реальную стоимость кредита с учетом годовой процентной ставки;
- в) только дополнительные расходы, связанные с обслуживанием кредита;
- г) расходы банка на ведение ссудного счета;
- д) расходы по страхованию объекта ипотеки.

27. Какая школа городского жилищного вопроса выдвигала на первый план неправильную организацию предложения земельных участков, как основную причину высоких цен на городские земли и, вообще, как основной фактор жилищного вопроса:

- а) Неоманчестерская;
- б) *Административная*;
- в) Марксизм;
- г) Школа земельных реформаторов.

28. Укажите специфические качественные признаки жилого помещения:

- а) объект недвижимости;
- б) вид помещения;
- в) принадлежность отдельному виду жилищного фонда;
- г) зарегистрированное в качестве жилого помещения;
- д) долговечность;
- е) *инвентаризованность*;
- ж) *благоустроенность*;
- з) соответствие нормам жилой площади;
- и) *уникальность*;
- к) *стоимостной признак*.

29. Норма площади жилья – это:

а) *норма общей площади в жилом помещении, равная минимальному размеру предоставления жилых помещений, которая устанавливается в определенном размере на одного человека;*

б) максимальный размер предоставления жилых помещений, который устанавливается в зависимости от состава семьи;

в) уровень обеспеченности общей площадью в жилом помещении на одного члена семьи.

30. Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости называется:

- а) *сервитут*;
- б) право застройки;



- в) кадастр;
- г) кондоминиум;
- д) земельная рента.

31. Специализированный жилищный фонд это - это жилые помещения, к которым относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- 8) *все вышеперечисленное верно.*

32. Как называется некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме?

- а) *товарищество собственников жилья;*
- б) жилищно-строительный кооператив;
- в) собрание жильцов;
- г) кондоминиум;
- д) жилищно-накопительный кооператив.

33. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать:

- а) 40%;
- б) 50%;
- в) 60%;
- г) 70%;
- д) 80%.

34. Верно ли утверждение? Неоманчестерская школа отрицает необходимость самостоятельной жилищной политики органов публичной власти, исходя из положения, что частная инициатива и свободная конкуренция делают все возможное для удовлетворения жилищных потребностей населения, так что нет надобности в постороннем вмешательстве:

- а) *Верно;*
- б) Неверно.

35. Передача (продажа) принадлежащих государству предприятий, средств транспорта, жилых зданий и т.п. в частную собственность называется:

- а) национализация;
- б) *приватизация;*
- в) экспроприация;



- г) инвентаризация;
- д) муниципализация.

36. Наниматель после получения ордера обязан заключить договор социального найма в течение:

- а) 2 недель;
- б) 1 месяца;
- в) 15 дней;
- г) 10 дней.

37. Процедура, представляющая собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения называется:

- а) переустройство;
- б) реконструкция;
- в) модернизация;
- г) капитальный ремонт;
- д) все перечисленное неверно.

38. Документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах называется:

- а) кадастр объектов недвижимости;
- б) реестр объектов недвижимости;
- г) список объектов недвижимости;
- г) перечень объектов недвижимости;
- д) номенклатура объектов недвижимости.

39. Размер общей площади квартиры определяется как:

- а) сумма всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат и мест общего пользования в квартире;
- б) сумма всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат за исключением мест общего пользования в квартире;
- в) сумма всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат и мест общего пользования в квартире за исключением площади лоджий и балконов;
- г) все перечисленное неверно.

40. Отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 м²) к среднему годовому доходу семьи (3 человека) за вычетом величины прожиточного минимума, называется:

- а) Индекс доступности жилья;
- б) Модифицированный индекс доступности жилья;
- в) Индекс возможности приобретения жилья с кредитом.

41. Максимальный срок проживания временных жильцов по договору коммерческого найма:

- а) 1,5 месяца;
- б) 6 месяцев;
- в) 3 месяца;
- г) 2 месяца;



д) 1 год.

42. Лицо, связанное с предусмотренной законом деятельностью по совершению операций с объектами недвижимости, а также специалист со специальным образованием в области проведения операций с объектами недвижимости называется:

- а) маклер;
- б) брокер;
- в) дилер;
- г) риэлтор;
- д) оценщик.

43. Крайне высокий уровень прибыли, достигаемый за счет монопольного поведения предприятий – изготовителей товаров и поставщиков товаров на рынок, называется:

- а) *сверхприбыль;*
- б) монопольная рента;
- в) естественная рента;
- г) городская рента.

44. Производство средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в домах типовых серий в районах массовой застройки и размера общей площади жилого помещения называется:

- а) *нормативная стоимость жилого помещения;*
- б) рыночная стоимость жилого помещения;
- в) остаточная стоимость жилого помещения;
- г) стоимость по БТИ;
- д) ликвидационная стоимость.

45. Норматив потребления коммунальных услуг - месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме:

- а) *при отсутствии приборов учета;*
- б) с приборами учета;
- в) все перечисленное верно.

46. При определении нормативов потребления коммунальных услуг учитываются следующие конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома:

- а) этажность;
- б) количество комнат в квартире;
- в) материал стен, крыши, объем жилых помещений;
- г) износ внутридомовых инженерных коммуникаций;
- д) *все перечисленное верно.*

47. Как называются жилые помещения предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения?

- а) специализированный жилищный фонд;
- б) *общежития;*
- в) маневренный жилищный фонд;



- г) ведомственное жилье;
- д) коммунальная квартира.

48. Бронирование жилого помещения осуществляется на срок:

- а) 1 год;
- б) *6 месяцев;*
- в) 3 года;
- г) 4 года;
- д) 5 лет.

49. Как называется помещение, состоящее из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и / или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования?

- а) отдельная квартира;
- б) *коммунальная квартира;*
- в) жилой дом;
- г) таунхаус;
- д) коттедж.

50. Договор коммерческого найма заключается на срок:

- а) 3 года;
- б) *5 лет;*
- в) 1 год;
- г) до 1 года.

51. Выберите правильный вариант ответа. Коммунальные ресурсы это:

- а) холодная вода;
- б) горячая вода;
- в) газ;
- г) тепловая энергия;
- д) *все перечисленное верно.*

52. Как называется техническое средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом?

- а) прибор учета;
- б) *коллективный прибор учета;*
- в) коммунальный счетчик;
- г) измерительный прибор;
- д) средство измерения.

53. Как называется комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости?

- а) *межевание;*
- б) зонирование;
- в) пространственная сегрегация;



- г) рекультивация;
- д) ревалоризация.

54. Верно ли утверждение. Для США характерен неоконсервативный тип жилищной политики:

- а) Верно;
- б) Неверно.

55. Для участия в программе «Молодой семье – доступное жилье» возраст каждого из супругов или 1 родителя в неполной семье не должен превышать:

- а) 20 лет;
- б) 25 лет;
- в) 30 лет;
- г) 35 лет;
- д) 37 лет.

56. Дома маневренного фонда предоставляются:

- а) на период стихийных бедствий;
- б) на период переоборудования (переустройства);
- в) на период капитального ремонта;
- г) вынужденным переселенцам;
- д) военнослужащим.

57. Как называется структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении?

- а) комната;
- б) коммунальная квартира;
- в) квартира;
- г) общежитие;
- д) маневренное жилье.

58. Проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме называется:

- а) текущий ремонт;
- б) реставрация;
- в) модернизация;
- г) капитальный ремонт.
- д) все перечисленное неверно.

59. Жилищная инспекция осуществляет:

- а) учет жилых помещений;
- б) управление жилищным фондом;
- в) контроль за эксплуатацией и сохранностью жилищного фонда.

60. Жилищные кооперативы создаются для:



- а) строительства жилого дома;
- б) переоборудования (переустройства) жилого дома;
- в) приобретения новых жилых домов;
- г) капитального ремонта жилых домов;
- д) реконструкции жилых домов.

61. Как называется изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания?

- а) нежилое помещение;
- б) жилищная единица;
- в) *жилое помещение;*
- г) жилой дом;
- д) ведомственная квартира.

62. Жилищные права могут быть ограничены на основании:

- 1) Жилищного кодекса РФ;
- 2) *федерального закона, в том числе Жилищного кодекса РФ;*
- 3) законов субъектов РФ;
- 4) нормативных правовых актов, принимаемых на федеральном уровне.

63. Ограничение жилищных прав допускается в целях:

- 1) *защиты основ конституционного строя;*
- 2) *защиты здоровья;*
- 3) защиты интересов органов власти;
- 4) *обеспечения обороны страны.*

64. К полномочиям органов государственной власти РФ в области жилищных отношений относятся:

- 1) *определение порядка государственного учета жилищных фондов;*
- 2) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими;
- 3) согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений.

65. Определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодным для проживания находятся в компетенции:

- 1) органов государственной власти РФ;
- 2) органов государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ;
- 3) *органов местного самоуправления.*

66. В компетенцию органов государственной власти РФ не входит:

- 1) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающихся в жилых помещениях;
- 2) определения порядка предоставления малоимущим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях по договору социального найма жилых помещений;
- 3) *установление правил содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;*
- 4) государственный учет жилищного фонда субъектов РФ.

67. Не является принципом жилищного законодательства:



- 1) принцип неприкосновенности жилища;
- 2) принцип равенства всех участников жилищных правоотношений;
- 3) принцип беспрепятственного осуществления, вытекающих из отношений, регулирующих жилищным законодательством, прав;

4) принцип необходимости восстановления нарушенных жилищных прав;

68. К принципам жилищного законодательства относятся:

- 1) принцип обеспечения сохранности жилищного фонда;
- 2) принцип использования жилищных помещений не по назначению;
- 3) принцип административной защиты жилищных прав;
- 4) принцип недопустимости произвольного лишения жилища.

69. Действие актов жилищного законодательства заключается в следующем:

1) не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие;

2) имеют обратную силу, если иное не предусмотрено соответствующим актом;

3) имеют обратную силу только в случаях, прямо предусмотренных соответствующим актом;

4) применяются к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения их действие, если жилищные отношения возникли ранее в силу договора.

70. Акт жилищного законодательства может применяться к договорным жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, при наличии следующих условий одновременно:

1) если это предусмотрено данным актом;

2) если права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в силу;

3) если стороны договора не возражают против этого;

4) если акт регулирует частноправовые отношения между сторонами договора, а не публичные отношения;

Время на ответ – 1-2 минуты.

2. Контрольные вопросы

Вопросы для обсуждения.

1. Роль и значение ЖКК.
2. Состав ЖКК, важнейшие отрасли и подотрасли.
3. В чем заключается социальное значение ЖКК.
4. Проблемы сочетания крупного и малого бизнеса в ЖКК.
5. Как в ЖКК сочетаются производственные и непроизводственные функции.
6. Чем обусловлена необходимость реформы ЖКК.
7. Проблемы проведения и реализации реформы. Эффективность проведения реформы.
8. Ресурсное обеспечение жилищной реформы.
9. Система государственных федеральных стандартов.



10. Основные результаты реформы ЖКХ.
11. Жилищный фонд – основные характеристики.
12. Классификация жилищного фонда.
13. Требования, предъявляемые к жилищному фонду.
14. В чем заключается отличие реконструкции от модернизации жилищного фонда.
15. Сохранность жилищного фонда, способы и возможности осуществления.
16. Понятие жилищной политики.
17. Федеральная жилищная политика – основные параметры.
18. Проблемы, требующие решения в ходе разработки и реализации жилищной политики.
19. Итоги реализации жилищной политики в РФ.
20. Жилищно-коммунальные услуги – состав.
21. Потребители и поставщики жилищно-коммунальных услуг.
22. Содержание факторов, влияющих на спрос и предложение жилищно-коммунальных услуг.
23. Рынок жилищно-коммунальных услуг и рынок жилищного фонда, есть ли взаимосвязь?
24. Классификация рынков жилищно-коммунальных услуг.
25. Какими нормативно-правовыми актами регламентируется деятельность предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса.
26. Роль и значение Жилищного кодекса.
27. Жилищный кодекс – основное содержание.
28. Государственная политика в области доступности жилья населению.
29. Законодательная практика субъектов РФ.
30. Какие федеральные органы обладают полномочиями в жилищно-коммунальном комплексе.
31. Функции и полномочия Росстроя.
32. Функции и полномочия Жилищной инспекции.
33. Система органов управления жилищно-коммунальным комплексом на региональном уровне.
34. Нормативно-правовое обеспечение выбора способа управления многоквартирным домом.
35. Организация и участие в конкурсе по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом.
36. Объективность оценки управляющей компании по принятым критериям.
37. Требования к содержанию управления многоквартирным домом.
38. Сущность тарифной политики.
39. Понятие и виды тарифов. Экономически обоснованные тарифы.
40. Факторы, влияющие на уровень тарифов в ЖКХ.
41. Полномочия органов власти в сфере формирования тарифов.
42. Проблемы снижения тарифов в ЖКХ.
43. Содержание маркетингового подхода к управлению жилищным хозяйством города.
44. Организация маркетинговой деятельности в управлении жилищным хозяй-



СТВОМ.

45. Понятие и роль стратегического управления в жилищной сфере.

46. Анализ внешних и внутренних условий формирования стратегии развития жилищного хозяйства.

47. Стратегия жилищной организации.

Типовые вопросы для промежуточной аттестации (1 семестр)

1. Что входит в состав ЖКХ?
2. Влияние государственного управления на отрасль ЖКХ.
3. Основные аспекты государственной жилищной политики.
4. Современные тенденции основных направлений жилищной политики.
5. Какие вопросы социальной защиты населения при реализации жилищной политики принимает на себя государство?
6. Что понимают под местным хозяйством?
7. Типы муниципальных хозяйств.
8. История муниципального хозяйства России.
9. Каковы направления муниципального управления в сфере ЖКХ?
10. Дайте характеристику вопросам местного значения сферы ЖКХ.
11. Когда началась реформа ЖКХ, охарактеризуйте данный экономический период.
12. Опишите эволюцию реформы ЖКХ в России.
13. Что является федеральными стандартами, порядок их принятия и условия изменения.
14. Основные аспекты государственной жилищной политики.
15. Какие вопросы социальной защиты населения при реализации жилищной политики принимает на себя государство?
16. Охарактеризуйте понятия «качество жизни» и «благополучие».
17. Как вопросы жилищной политики влияют на качество жизни?
18. Что относят к вопросам государственной жилищной политики в государствах в Германии, Франции, Шотландии, Швеции?
19. Какую часть экономики страны занимает жилье в Великобритании?
20. Перечислите виды жилищного фонда Великобритании.
21. Доля участия государства в вопросах аренды жилья в Великобритании?
22. Дайте характеристику конкурентной среды в жилищной сфере Великобритании.
23. Дайте определение понятию муниципального сектора экономики сферы ЖКХ.
24. Дайте определение понятию рыночного сектора экономики сферы ЖКХ.
25. Этапы развития муниципального и рыночного секторов экономики сферы ЖКХ.
26. Роль реформы местного самоуправления в развитии муниципального и рыночного секторов экономики сферы ЖКХ.
27. Этапы развития рыночных отношений в сфере ЖКХ.
28. Управление многоквартирными домами: понятие, способы управления.
29. Дайте характеристику объекта управления в жилищной сфере.



30. Договор управления многоквартирными домами, существенные условия договора.
31. Основные аспекты объектного учета затрат на содержание многоквартирных домов.
32. Структура оплаты за жилье собственником жилого помещения
33. Структура оплаты за жилье нанимателем жилого помещения
34. Обязанности собственников многоквартирного дома
35. Обязанности управляющих организаций по управлению многоквартирным домом.
36. Особенности проведения и оплаты капитального ремонта многоквартирного дома.
37. Что понимают под оценкой качества оказываемых услуг?
38. Основные принципы оценки качества оказываемых услуг.
39. Что регулируют правила предоставления коммунальных услуг гражданам?
40. Особенности оплаты коммунальных услуг при наличии приборов учета потребленных ресурсов (общедомовых и индивидуальных).
41. Особенности оплаты коммунальных услуг при отсутствии приборов учета потребленных ресурсов.
42. Особенности оплаты коммунальных услуг в зависимости от способа управления многоквартирными домами.
43. Принципы и функции конкуренции в сфере ЖКХ.
44. Основные аспекты ценообразования в жилищной сфере.
45. Методы формирования тарифов организаций коммунального комплекса.
46. Охарактеризуйте действующие схемы (механизмы) финансового взаимодействия в сфере коммунального комплекса.
47. Охарактеризуйте возможные современные схемы (механизмы) финансового взаимодействия в сфере коммунального комплекса.
48. Определите формы государственно - частного партнерства в сфере ЖКХ.
49. Концессия в сфере ЖКХ.
50. Зарубежные модели реализации концессии в сфере ЖКХ.

3. Практические задания

Задание 1.

Составьте макет протокола собрания собственников по выбору способа управления жилым домом.

Задание 2.

Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Цель: Выявление круга договорных связей ТСЖ с внешней средой по обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества дома.

В ходе выполнения задания составляют условия договоров нескольких типов в части преамбулы, обязанностей подрядной организации и прав ТСЖ.

Задание 3.

Подбор подрядчиков и заключение договоров по выполнению текущего ре-



монта.

Цель: Выявить значение процесса планирования для определения общих целей жизнеобеспечения и комфорта жилья. Разработать примерный план работ по текущему ремонту дома.

Задание 4.

Изучение пакета документов на предоставление субсидии для капитального ремонта многоквартирного дома.

Цель: Иллюстрирование процесса подготовки документов и заявления на получение субсидии.

Методические пояснения.

Жилищным кодексом РФ предусмотрен способ предоставления средств на проведение капитального ремонта в жилом доме с наименьшим расходом средств собственников квартир и организации, осуществляющей управление домом. Задача субсидирования расходов по проведению капитального ремонта возлагается на местный бюджет. В целях оказания финансовой помощи из федеральных средств и стимулирования процесса выделения денежных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов из бюджетов органов местного самоуправления Федеральным законом №285 от 21.07.2007 создана Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Выполнение задания дает иллюстрацию порядка предоставления ТСЖ или другой управляющей организации необходимого пакета документов для получения субсидии из местного бюджета. Рассмотрение на примере установленной доли бюджетных средств на капитальный ремонт дает представление о том, что размер субсидии из бюджета может возрастать в зависимости от доли общего имущества, являющегося муниципальной собственностью.

По завершении занятия выполняется расчетное задание. Определение расходов жильцов на капитальный ремонт в расчете на 1 кв.м (расчет проводится в условных расчетных единицах), если доля бюджетных средств составляет 0,9; 0,5. Стоимость работ в плане проведения капитального ремонта составляет 80 000. Размер расходов населения оказывается в зависимости от того, какая доля общего имущества является муниципальной собственностью.

Задание 5.

Осуществление собственниками контроля качества проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

Цель: Выявление механизмов обеспечения качественного исполнения капитального ремонта.

В ходе выполнения задания студенты должны уяснить возможности участия собственников квартир в контроле качества ремонтно-строительных работ. Письменное задание:

- от имени инициативной группы жильцов составление плана деятельности по устранению некачественных или проводимых с нарушением графика ремонтных работ;

- составление Акта приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома.



Работа в малых группах

Задание 1.

Инициация, проведение собрания по выбору способа управления и оформление протокола для опубликования итогов голосования собственников.

Цель: Выявление нормативных требований для организации процесса голосования и принятия решения о способе управления многоквартирным домом на собрании жильцов.

Методические пояснения.

Участникам занятия предлагается провести имитирование организации и проведения собрания жильцов для многоквартирного дома с не определенным на дату голосования собственниками – физическими лицами в 5 % количества квартир.

Каждый собственник вправе сам определить способ управления своим домом. Инициатива по проведению выбора способа управления жилым объектом заключается в уведомлении всех собственников в определенный срок, подготовке и тиражированию документов:

Задание 2.

Проведение органами местного самоуправления конкурсного отбора управляющей организации.

Цель: Выявить критерии отбора управляющей организации, по которым организатор конкурса - орган местного самоуправления выбрал управляющую организацию.

Методические пояснения

Жители многоквартирных домов – собственники жилых помещений нередко не определяют способ и не реализуют свои полномочия по управлению объектом жилья. Поэтому орган местного самоуправления обязан принимать участие в организации и проведении конкурсного отбора либо выбора специализированной организации на управление домом. При знакомстве с процедурой отбора управляющей организации участникам занятия следует уяснить, какие организации могли претендовать и получить в результате муниципальный заказ. На примере типового муниципального заказа участники занятия выявляют содержание его разделов.

По итогам занятия выполняется задание по вариантам:

- 1) характеристика документа из пакета документов, представляемых участниками конкурса;
- 2) характеристика разделов муниципального контракта, заключаемого по результатам конкурсного отбора.

Задание 3.

Передача многоквартирного дома в управление.

Цель: Ознакомление с процедурой оформления передачи и составом передаваемой документации на многоквартирный дом.

Методические пояснения.

После выбора собственниками или органом местного самоуправления способа управления жилым объектом оформляется передача дома от прежнего лица, управляющего или обслуживающего дом, вновь выбранному лицу. Роль передачи документации состоит в фиксации технического состояния передаваемого в управление



общего имущества, запускаются механизмы расторжения договоров прежней управляющей организации в отношении передаваемого объекта управления и приводится в соответствие учет объекта управления у органов местного самоуправления и муниципальных предприятий и учреждений. При этом составление акта приема-передачи не требуется. Выполнение задания предполагает ознакомление с составом технической документации на многоквартирный дом.

Процедура передачи дома сопровождается осмотром состояния передаваемого общего имущества, и участники занятия также знакомятся с методами осмотра состояния и содержанием такого документа как акт состояния общего имущества, который консультанты рекомендуют составлять при смене управляющей структуры.

По завершении изучаемой ситуации участники выполняют письменное задание:

- 1) характеристика документа из перечня технической документации, передаваемой управляющей структуре;
- 2) заполнение типового акта состояния общего имущества многоквартирного дома.

Задания для текущего контроля

Вид задания: обзор законодательства, учебной, специальной и научной литературы в сфере управления жилищно-коммунальным комплексом с использованием ЭБС и ресурсов информационно- телекоммуникационной сети «Интернет».

Содержание задания:

1. Представить перечень законодательных и нормативно-правовых актов, регламентирующих деятельность в сфере управления ЖКК в соответствии с тематикой первого семестра дисциплины.
2. Привести библиографический список учебной и специальной литературы по дисциплине, представленной в ЭБС <http://www.znanium.com>. Издания должны находиться на «Книжной полке» в личном кабинете студента в ЭБС.
3. Представить результаты сравнительного анализа определений основных категорий в области управления ЖКК, представленных в данной учебной и специальной литературе.
4. Представить краткие аннотации 5-7 научных статей по проблематике дисциплины в журналах открытого доступа на платформе eLibrary: <http://elibrary.ru> по плану:

- Ф.И.О. автора, название статьи, издание;
- проблемы, рассматриваемые в статье
- основные пути решения проблем, предлагаемые автором;
- выводы.

Данная практическая работа выполняется каждым студентом индивидуально. В случае невыполнения работы студент не допускается до зачета по дисциплине. Все разделы работы обязательно должны присутствовать. Результаты выполнения задания предоставляются преподавателю в печатной и электронной форме.

Вид задания: подготовка докладов с презентациями

Одним из элементов самостоятельной деятельности студента в первом семестре дисциплины является подготовка докладов с презентациями. Выполнение таких



видов работ способствует формированию у студента навыков самостоятельной научной деятельности, повышению его теоретической и профессиональной подготовки, лучшему усвоению учебного материала.

Примерная тематика докладов

1. Современное состояние ЖКК в РФ.
2. Научно-теоретические подходы к содержанию ЖКК и классификации подотраслей, входящих в его состав.
3. Реализация национального проекта «Доступное жилье».
4. Эволюция требований к жилищному фонду.
5. Жилищная проблема и жилищная политика.
6. Жилищная политика зарубежных стран (на примере ...)
7. Влияние изменений Жилищного кодекса на состояние ЖКК.
8. Жилищное законодательство зарубежных стран (на примере ...)
9. Опыт управления жилищным фондом (на примере управляющей компании).
10. Преимущества и недостатки различных способов управления многоквартирным домом.
11. Анализ действующих цен и тарифов в ЖКХ
12. Особенности управления ЖКК на примере ... (региона).
13. Зарубежный опыт управления ЖКК, возможность его применения в РФ.
14. Опыт реализации ГЧП в РФ.
15. Анализ действующих цен и тарифов в ЖКХ.
16. Политика энергосбережения и ее реализация в ЖКХ.
17. Динамика развития ТСЖ в РФ.
18. Проблемы выбора управляющей компании.
19. Практика решения проблем взаимодействия с управляющей компанией.
20. Преимущества и недостатки различных способов управления многоквартирным домом.
21. Рынок жилищного фонда в РФ.

Вид задания: защита группового проекта (анализ статистических и фактических материалов по заданной теме).

Содержание задания:

Изучение деятельности управляющей компании (информирование население, тарифы, договор на обслуживание).

Студенты в группе самостоятельно выбирает управляющую компанию, деятельность которой будет рассматриваться подробно.

Рекомендуется следующая структура работы:

1. Общая характеристика управляющей компании.
2. Организационная структура управления управляющей компанией.
3. Характеристика жилищного фонда, обслуживаемого управляющей компанией.
4. Анализ деятельности управляющей компании.

При подборе материала, следует обратить внимание на нормативно-правовые документы, определяющие цели и задачи деятельности управляющей компании, ее



организационную структуру.

Характеристика жилого фонда включает в себя: сведения о количестве домов, годе постройки, общая и жилая площадь, износ жилищного фонда, расчет средней этажности жилищного фонда.

Анализ деятельности управляющей компании заключается в изучении типового договора на обслуживание жилищного фонда, проверке соответствия информации стандарту раскрытия информации, характеристики тарифов на оказываемые услуги, изучения информации, размещенной на официальном сайте компании.

Соответствие информации об управляющих компаниях стандарту раскрытия информации

показатель	Да/нет
1. общая информация об управляющей организации	
1.1 фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации	
1.2 реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица	
1.3 почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты	
1.4 режим работы управляющей организации, часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб	
1.5 перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них	
1.6 перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления	
1.7 сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет	
2. основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации	
2.1 годовая бухгалтерская отчетность	
2.2 сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов)	
2.3 сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).	
3. сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	



3.1 услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	
3.2 услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом	
4. порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
4.1 проект договора управления	
4.2 сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома	
5. сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
6. сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы	
6.1 перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций	
6.2 тарифы (цены) для потребителей	

Сведения о собираемости платежей населения за техническое обслуживание жилищного фонда

Показатель	Значение
Начислено населению по тарифу	
Оплачено населением	
задолженность населения	
% сбора платежей	

Структура официального сайта

№	Раздел официального сайта	Содержание информации
1	главная	
2	

В заключении приводится общий вывод о деятельности выбранной управляющей компании.