

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

«Луганский государственный университет имени Владимира Даля»

**Институт строительства, архитектуры и жилищно-коммунального
хозяйства**

Кафедра управления жилищно-коммунальным хозяйством

УТВЕРЖДАЮ

Директор института строительства,
архитектуры и жилищно-
коммунального хозяйства
д.т.н., профессор Андрийчук Н.Д.

«17» _____ 2023 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

«УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

По направлению подготовки: 38.04.10 Жилищное хозяйство и коммунальная
инфраструктура

Магистерская программа: «Управление развитием жилищного хозяйства и
модернизацией коммунальной инфраструктуры»

Лист согласования РПУД

Рабочая программа учебной дисциплины «Управление недвижимостью» по направлению подготовки 38.04.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура (магистерская программа «Управление развитием жилищного хозяйства и модернизацией коммунальной инфраструктуры»). – с.

Рабочая программа учебной дисциплины «Управление недвижимостью» составлена с учетом Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.04.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от «07» июля 2020 № 764;

СОСТАВИТЕЛЬ:

к.э.н., доцент, заведующая кафедрой управления жилищно-коммунальным хозяйством Салуквадзе И.Н.

Рабочая программа учебной дисциплины утверждена на заседании кафедры управления жилищно-коммунальным хозяйством «12» 04 2023 года, протокол № 8/1.

Заведующий кафедрой

управления жилищно-коммунальным хозяйством _____ Салуквадзе И.Н.

Переутверждена: « ____ » _____ 20 ____ года, протокол № _____

Рекомендована на заседании учебно-методической комиссии института строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства

«13» 04 2023 года, протокол № 8.

Зам. председателя учебно-методической комиссии института строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства _____ Ремень В.И.

© Салуквадзе И.Н., 2023 год

© ФГБОУ ВО «ЛГУ им. В. ДАЛЯ», 2023 год

Структура и содержание дисциплины

1. Цели и задачи дисциплины, ее место в учебном процессе

Цель изучения дисциплины - углубление уровня освоения компетенций обучающегося в сфере управления государственным, муниципальным и частным жилищным фондом, полномочиями и компетенциями различных уровней управления в сфере создания, распределения, использования и содержания объектов жилищной недвижимости различных форм собственности.

Задачи:

изучение понятийного аппарата дисциплины, основных теоретических положений и методов, привитие навыков применения теоретических знаний для решения практических задач в условиях постоянно изменяющейся внешней среды;

формировании компетенций для реализации их в будущей практической деятельности; выработке практических навыков в отношении процедур внедрения инструментов управления и их использования для принятия обоснованных управленческих решений;

2. Место дисциплины в структуре ООП ВО. Требования к результатам освоения содержания дисциплины

Дисциплина «Управление недвижимостью» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений.

Изучение «Управление недвижимостью» основывается на базе дисциплин бакалавриата и является основой для изучения следующих дисциплин: Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация).

3. Требования к результатам освоения содержания дисциплины

| Код и наименование компетенции | Индикаторы достижений компетенции (по реализуемой дисциплине) | Перечень планируемых результатов |
|---|--|--|
| ОПК-3 Способен принимать обоснованные организационно-управленческие решения, оценивать их эффективность с учетом требований потребителей жилищно-коммунальных услуг | ОПК-3.1 Сбор и систематизация информации о требованиях и предпочтениях потребителей жилищно-коммунальных услуг ОПК-3.2 Выбор методических подходов и инструментов к созданию экономического механизма решения профессиональных задач с учетом требований потребителей жилищно-коммунальных услуг. | Знать: предпочтения потребителей жилищно-коммунальных услуг, методические подходы и инструменты к созданию экономического механизма решения профессиональных задач.; Уметь: анализировать информацию, работать с отчествами, составлять рекомендации по решению экономических задач; Владеть: навыками аналитической работы, опытом принятия управленческих решений, навыками оценки эффективности организационно-управленческой |

| | | |
|---|---|--|
| | | деятельности объектов ЖКХ; |
| ОПК-4 Способен организовывать процесс эксплуатации, ремонта и обслуживания объектов профессиональной деятельности с учетом требований потребителей жилищно-коммунальных услуг | ОПК-4.2 Оценка соответствия состояния и режимов работы объекта профессиональной деятельности требованиям нормативных документов, требованиям потребителей жилищно-коммунальных услуг ОПК-4.3 Составление планов (графиков) работ по эксплуатации, ремонту и обслуживанию объектов профессиональной деятельности ОПК-4.4 Контроль соблюдения требований безопасности при эксплуатации, ремонте и обслуживании объектов профессиональной деятельности | Знать: методы организации процесса технической эксплуатации, ремонта и обслуживания объектов ЖКХ, в рамках своей профессиональной деятельности Уметь: составлять планы (графики) по эксплуатации, ремонту и обслуживанию объектов профессиональной деятельности Владеть: навыками по организации процесса технической эксплуатации, ремонта и обслуживанию объектов профессиональной деятельности с учетом требований потребителя жилищно-коммунальных услуг, в рамках своей профессиональной деятельности |
| ПК-3 Способность планировать и организовывать работы по ресурсному обеспечению и реализации процессов ремонта и технической эксплуатации жилищного фонда | ПК-3.1 Подготовка регламента проведения капитального ремонта/технической эксплуатации | знать: методы планирования и организации работ по выполнению научных исследований по проблемам ЖКХ, аналитических исследований по темам сферы ЖКХ; уметь: составлять план и программы выполнения научно-исследовательских работ по проблемам ЖКХ, аналитических исследований; владеть: навыками представления результатов научно-исследовательских работ по проблемам ЖКХ, аналитических исследований по темам сферы ЖКХ в виде |

| | | |
|---|---|--|
| | | докладов и научных публикаций; |
| ПК-5 Способность руководить деятельностью по управлению жилищным фондом | ПК-5.1 Проведение технико-экономического анализа деятельности управляющей организации | Знать: методику составления бизнес-плана деятельности управляющей организации Уметь: проводить технико-экономический анализ деятельности управляющей организации Владеть: методикой проведения технико-экономического анализа деятельности управляющей организации |

4. Структура и содержание дисциплины

4.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

| Вид учебной работы | Объем часов (зач. ед.) | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | Очная форма | Заочная форма |
| Объем учебной дисциплины (всего) | 180 (5 зач. ед) | 180 (5 зач. ед) |
| Обязательная аудиторная учебная нагрузка дисциплины (всего) в том числе: | 85 | 16 |
| Лекции | 17 | 4 |
| Семинарские занятия | | - |
| Практические занятия | 68 | 12 |
| Лабораторные работы | | - |
| Курсовая работа (курсовой проект) | | - |
| Другие формы и методы организации образовательного процесса (расчетно-графические работы, индивидуальные задания и т.п.) | 18 | 18 |
| Самостоятельная работа студента (всего) | 95 | 164 |
| Форма аттестации | экзамен | экзамен |

4.2. Содержание разделов дисциплины

Тема 1. Полномочия и компетенции органов государственной власти, региональных субъектов и органов местного самоуправления в современных условиях реализации жилищной политики

Полномочия и компетенции органов государственной власти и муниципалитетов по вопросам возникновения, осуществления, изменения и прекращения права пользования, владения и распоряжения жилыми помещениями коммунального, государственного и частного жилищного фонда. Компетенции муниципальных органов по нормативному регулированию управления жилищным фондом.

Тема 2. Государственные задачи, связанные с реформированием управления коммунального, государственного и частного жилого фонда.

Основные задачи государственной политики по управлению в жилищной сфере.

Приоритеты государственной политики в жилищной сфере. тенденции организационных изменений в сфере управления многоквартирными домами.

Тема 3. Государственная политика по предоставлению и использованию жилых помещений по договорам социального и специализированного найма.

Государственные программы по развитию правоотношений между различными категориями пользователей. жилых помещений (по договорам социального, коммерческого найма, собственниками, арендаторами).

Современные правовые особенности управления многоквартирными домами и жилыми комплексами

Тема 4. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Переустройство, перепланировка жилых помещений; перевод жилых помещений в нежилые.

Задачи, связанные содержанием и использованием жилищного фонда.

Законодательные требования по переустройству, перепланировке и переоборудованию жилых помещений.

Учёт жилых и нежилых помещений, зданий и многоквартирных домов. Проблемы сохранности жилищного фонда и капитального ремонта МКД. Способы управления многоквартирными домами. Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления по управлению многоквартирными домами и жилыми комплексами.

4.3. Лекции

| № п/п | Название темы | Объем часов | |
|-------|---|-------------|---------------|
| | | Очная форма | Заочная форма |
| 1 | Полномочия и компетенции органов государственной власти и муниципалитетов по вопросам возникновения, осуществления, изменения и прекращения права пользования, владения и распоряжения жилыми помещениями коммунального, государственного и частного жилищного фонда. | 1 | 1 |
| 2 | Компетенции муниципальных органов по нормативному регулированию управления жилищным фондом. | 2 | |
| 3 | Основные задачи государственной политики по управлению в жилищной сфере. | 2 | |
| 4 | Приоритеты государственной политики в жилищной сфере. тенденции организационных изменений в сфере управления | 2 | 1 |

| | | | |
|---------------|--|-----------|----------|
| | многоквартирными домами. | | |
| 5 | Государственные программы по развитию правоотношений между различными категориями пользователей. жилых помещений (по договорам социального, коммерческого найма, собственниками, арендаторами). | 2 | 1 |
| 6 | Современные правовые особенности управления многоквартирными домами и жилыми комплексами | 2 | |
| 7 | Задачи, связанные содержанием и использованием жилищного фонда. | 2 | |
| 8 | Законодательные требования по переустройству, перепланировке и переоборудованию жилых помещений. | 2 | |
| 9 | Учёт жилых и нежилых помещений, зданий и многоквартирных домов. Проблемы сохранности жилищного фонда и капитального ремонта МКД. Способы управления многоквартирными домами. Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления по управлению многоквартирными домами и жилыми комплексами. | 2 | 1 |
| Итого: | | 17 | 4 |

4.4. Практические занятия

| № п/п | Название темы | Объем часов | |
|-------|---|-------------|---------------|
| | | Очная форма | Заочная форма |
| 1 | Полномочия и компетенции органов государственной власти и муниципалитетов по вопросам возникновения, осуществления, изменения и прекращения права пользования, владения и распоряжения жилыми помещениями коммунального, государственного и частного жилого фонда. Участники жилищных правоотношений: органы власти, субъектами предпринимательства потребители. Законодательные нормы и правила, регулирующие деятельность участников жилищных правоотношений. Компетенции муниципальных органов по нормативному регулированию управления жилищным фондом. | 12 | 2 |
| 2 | Приоритеты государственной политики в жилищной сфере. тенденции организационных изменений в сфере управления многоквартирными домами. | 8 | 2 |
| 3 | Основные задачи государственной политики по управлению в жилищной сфере. | 8 | 2 |

| | | | |
|---------------|--|-----------|-----------|
| 4 | Государственные программы по развитию правоотношений между различными категориями пользователей жилых помещений (по договорам социального, коммерческого найма, собственниками, арендаторами). | 8 | 1 |
| 5 | Современные правовые особенности управления многоквартирными домами и жилыми комплексами. | 8 | 1 |
| 6 | Задачи, связанные содержанием и использованием жилищного фонда. Законодательные требования по переустройству, перепланировке и переоборудованию жилых помещений. | 8 | 1 |
| 7 | Учёт жилых и нежилых помещений, зданий и многоквартирных домов. Проблемы сохранности жилищного фонда и капитального ремонта МКД | 8 | 1 |
| 8 | Способы управления многоквартирными домами. Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления по управлению многоквартирными домами и жилыми комплексами. | 8 | 1 |
| 9 | Регулирование ГК и ЖК форм и способов управления многоквартирными домами и жилищными комплексами в целях повышения эффективности управления. | 8 | 1 |
| Итого: | | 68 | 12 |

4.5. Лабораторные работы

Не предусмотрены учебным планом.

4.6. Самостоятельная работа студентов

| № п/п | Название темы | Вид СРС | Объем часов | |
|-------|--|---|-------------|---------------|
| | | | Очная форма | Заочная форма |
| 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 1. | Полномочия и компетенции органов государственной власти, региональных субъектов и органов местного самоуправления в современных условиях реализации жилищной политики. | Самостоятельное изучение отдельных разделов темы. Подготовка к устному и письменному опросам. | 12 | 20 |
| 2. | Государственные задачи, связанные с реформированием управления в сфере государственного и муниципального жилищного фонда. | Самостоятельное изучение отдельных разделов темы. | 12 | 20 |
| 3. | Государственная политика по предоставлению и использованию жилых помещений по договорам социального и специализированного найма. | Самостоятельное изучение отдельных разделов темы. Подготовка к устному | 12 | 20 |

| | | | | |
|--------|---|---|----|-----|
| | | и письменному опросам. | | |
| 4. | Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Переустройство, перепланировка жилых помещений; перевод жилых помещений в нежилые. | Самостоятельное изучение отдельных разделов темы. | 12 | 20 |
| 5. | Организационно-правовые формы и способы управления. Договора управления многоквартирными домами. | Самостоятельное изучение отдельных разделов темы. Подготовка к устному и письменному опросам. Выполнение индивидуального задания. | 35 | 60 |
| 6. | Государственные программы как инструмент регулирования жилищных правоотношений жилищным и гражданским законодательством. | Самостоятельное изучение отдельных разделов темы. Подготовка к экзамену. | 12 | 24 |
| Итого: | | | 95 | 164 |

4.7. Курсовые работы/проекты

Не предусмотрены учебным планом.

5. Образовательные технологии

Преподавание дисциплины ведется с применением следующих видов образовательных технологий: объяснительно-иллюстративного обучения (технология поддерживающего обучения, технология проведения учебной дискуссии), информационных технологий (презентационные материалы), развивающих и инновационных образовательных технологий.

Практические занятия проводятся с использованием развивающих, проблемных, проектных, информационных (использование электронных образовательных ресурсов (электронный конспект) образовательных технологий.

6. Учебно-методическое и программно-информационное обеспечение дисциплины:

а) основная литература:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Российская газета, № 290, 30.12.2004.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // «Российская газета», № 1, 12.01.2005,
4. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики» [Утратил силу] // «Российская газета», № 15, 23.01.1993.
5. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 06.02.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 06.10.2003, № 40, ст. 3822.
6. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 2014 г. № 30 (часть I) ст. 4213

б) дополнительная литература:

1. Алмаева, Л. Х. Управление жилищно-коммунальным хозяйством на муниципальном уровне [Текст] / Л.Х. Алмаева // Экономическая наука и практика: материалы VI Междунар. науч. конф. (г. Чита, апрель 2018 г.). — Чита: Издательство Молодой ученый, 2018. — С. 56-57.
2. Антипенко, Е. В. Инновации и новые технологии в сфере ЖКХ как способ повышения качества услуг [Текст] / Е.В. Антипенко // Фундаментальные и прикладные исследования: от теории к практике. — 2018. — С. 64–69
3. Асташов, В.В. Применение новых вычислительных технологий / В.В. Асташов // Международный научный журнал «Синергия наук». – 2019. [Электронный ресурс] – URL: <http://synergy-journal.ru/archive/article3843>
4. Бобровская, Н.И. Современная модель системы муниципального управления ЖКХ в России [Текст] / Н. И. Бобровская // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС / Сев.-Кавк. акад. гос. службы. — 2019. — № 4. — С. 77-85
5. Герасимчук, В. И. Реформирование жилищно-коммунальных условий как фактор повышения качества жизни населения [Текст] / В.И. Герасимчук // Жилищно-коммунальное хозяйство и качество жизни в XXI веке: экономические модели, новые технологии и практики управления : материалы II Междунар. науч.-практ. форума (Екатеринбург, 8–9 ноября 2018 г.) – С. 21-24.
6. Елфимова, Ю.В. Перспективы развития рынка управляющих компаний в сфере жилой недвижимости [Текст] / Ю.В. Елфимова // Научно-практические исследования. — 2018. — № 1 (10). — С. 26-29.
7. Комаров, А.В. Жилищно – коммунальное хозяйство как «черная дыра» российской экономики [Текст] / А.В. Комаров // Финансовый университет при Правительстве РФ, г. Москва. — 2019. — №1(46). – с. 187-192

8. Курманбаев, М.М. Лицензирование управляющих компаний в сфере жилищно – коммунального хозяйства [Текст] / М.М. Курманбаев // Научный форум: Экономика и менеджмент: сб. ст. по материалам I междунар. заочной науч.-практ. конф. – № 1 (1). – М.: Изд. «МЦНО», — 2019. — С. 18-24
9. Ларин, С.Н. Подход к оценке влияния инновационных механизмов взаимодействия экономических субъектов сферы ЖКХ на повышение качества ЖКУ [Текст] / С.Н. Ларин // Modern Economy Success. — 2018. — № 1. — С. 9-13.
10. Ломанов, Ю.С. Как работает общественный контроль в ЖКХ: комитет ЖКХ / Ю.С. Ломанов // Городское хозяйство и ЖКХ. — 2018. [Электронный ресурс] – URL: <https://www.gkh.ru/article/102338-obshchestvennyu-kontrol-v-sfere-jkh>
11. Маслак, И.Н. Управление сферой жилищно – коммунального хозяйства в муниципальном образовании [Текст] / И.Н. Маслак // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. — 2018. — № 2-2. — С. 29-42.
12. Матреско, Д.В. Управление жилищно – коммунальным хозяйством в муниципальном образовании [Текст] / Д.В. Матреско // Студенческий научный форум – 2017. – С. 45-46
13. Современное управление инфраструктурой городского хозяйства [Электронный ресурс]: учебник/ В.И. Голованов [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Москва: Научный консультант, 2018.— 314 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/75478.html>
14. Бреусова А.Г. Жилищная политика [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Бреусова А.Г.— Электрон. текстовые данные.— Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2014,— 160 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/24885.html>
15. Иванов А.Р. Реструктуризация сферы услуг ЖКХ [Электронный ресурс]/ Иванов А.Р.— Электрон. текстовые данные.— Москва: Альпина Паблицер, 2019.— 200 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/82460.html>.
16. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция»/ П.В. Алексей [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.— 511 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71178.html>.
17. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Чистякова Ю.А., Рясин В.И.— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>.

г) Интернет-ресурсы:

Министерство образования и науки Российской Федерации – <http://минобрнауки.рф/>

Федеральная служба по надзору в сфере образования и науки – <http://obrnadzor.gov.ru/>

Портал Федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования – <http://fgosvo.ru>

Федеральный портал «Российское образование» – <http://www.edu.ru/>

Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» – <http://window.edu.ru/>

Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов – <http://fcior.edu.ru/>

Электронные библиотечные системы и ресурсы

Электронно-библиотечная система «StudMed.ru» – <https://www.studmed.ru>

Информационный ресурс библиотеки образовательной организации

Научная библиотека имени А. Н. Коняева – <http://biblio.dahluniver.ru/>

7. Материально-техническое и программное обеспечение дисциплины

Освоение дисциплины «Договорные отношения и услуги жилищно-коммунального хозяйства» предполагает использование академических аудиторий, соответствующих действующим санитарным и противопожарным правилам и нормам.

Прочее: рабочее место преподавателя, оснащенное компьютером с доступом в Интернет.

Программное обеспечение:

| Функциональное назначение | Бесплатное программное обеспечение | Ссылки |
|---------------------------|------------------------------------|--|
| Офисный пакет | Libre Office 6.3.1 | https://www.libreoffice.org/ https://ru.wikipedia.org/wiki/LibreOffice |
| Операционная система | UBUNTU 19.04 | https://ubuntu.com/ https://ru.wikipedia.org/wiki/Ubuntu |
| Браузер | Firefox Mozilla | http://www.mozilla.org/ru/firefox/fx |
| Браузер | Opera | http://www.opera.com |
| Почтовый клиент | Mozilla Thunderbird | http://www.mozilla.org/ru/thunderbird |

| | | |
|----------------------|---------------------------------------|---|
| Файл-менеджер | Far Manager | http://www.farmanager.com/download.php |
| Архиватор | 7Zip | http://www.7-zip.org/ |
| Графический редактор | GIMP (GNU Image Manipulation Program) | http://www.gimp.org/ http://gimp.ru/viewpage.php?page_id=8 http://ru.wikipedia.org/wiki/GIMP |
| Редактор PDF | PDFCreator | http://www.pdfforge.org/pdfcreator |
| Аудиоплеер | VLC | http://www.videolan.org/vlc/ |

8. Оценочные средства по дисциплине

Паспорт

фонда оценочных средств по учебной дисциплине

«Управление коммунальным, государственным и частным жилым фондом»

Перечень компетенций (элементов компетенций), формируемых в результате освоения учебной дисциплины (модуля) или практики

| № п/п | Код контролируемой компетенции | Формулировка контролируемой компетенции | Индикаторы достижений компетенции (по реализуемой дисциплине) | Контролируемые темы учебной дисциплины, практики | Этапы формирования (семестр изучения) |
|-------|--------------------------------|---|---|--|---------------------------------------|
| 1 | ОПК-3 | Способен принимать обоснованные организационно-управленческие решения, оценивать их эффективность с учетом требований потребителей жилищно-коммунальных услуг | ОПК-3.1 Сбор и систематизация информации о требованиях и предпочтениях потребителей жилищно-коммунальных услуг ОПК-3.2 Выбор методических подходов и инструментов к созданию экономического механизма решения профессиональных задач с | Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4 Тема 5 | 3 |

| | | | | | |
|---|-------|---|--|--|---|
| | | | учетом требований потребителей жилищно-коммунальных услуг. | | |
| 2 | ОПК-4 | Способен организовывать процесс эксплуатации, ремонта и обслуживания объектов профессиональной деятельности с учетом требований потребителей жилищно-коммунальных услуг | ОПК-4.2 Оценка соответствия состояния и режимов работы объекта профессиональной деятельности требованиям нормативных документов, требованиям потребителей жилищно-коммунальных услуг ОПК-4.3 Составление планов (графиков) работ по эксплуатации, ремонту и обслуживанию объектов профессиональной деятельности ОПК-4.4 Контроль соблюдения требований безопасности при эксплуатации, ремонте и обслуживании объектов профессиональной деятельности | Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4 Тема 5 | 3 |

| | | | | | |
|---|------|---|--|--|---|
| 3 | ПК-3 | Способность планировать и организовывать работы по ресурсному обеспечению и реализации процессов ремонта и технической эксплуатации жилищного фонда | ПК-3.1 Подготовка регламента проведения капитального ремонта/технической эксплуатации | Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4 Тема 5 | 3 |
| 4 | ПК-5 | Способность руководить деятельностью по управлению жилищным фондом | ПК-5.1 Проведение технико-экономического анализа деятельности управляющей организации | Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4 Тема 5 | 3 |

Показатели и критерии оценивания компетенций, описание шкал оценивания

| № п/п | Код контролируемой компетенции | Индикаторы достижений компетенции (по реализуемой дисциплине) | Перечень планируемых результатов | Контролируемые темы учебной дисциплины | Наименование оценочного средства |
|-------|--------------------------------|---|--|--|--|
| 1 | ОПК-3 | ОПК-3.1 ОПК-3.2 | Знать: предпочтения потребителей жилищно-коммунальных услуг, методические подходы и инструменты к созданию экономического механизма решения профессиональных задач; Уметь: анализировать информацию, работать с отчествами, составлять рекомендации по | Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4 Тема 5 | Вопросы для обсуждения (в виде докладов и сообщений), контрольные работы |

| | | | | | |
|---|-------|--------------------------------|---|--|--|
| | | | <p>решению экономических задач;</p> <p>Владеть: навыками аналитической работы, опытом принятия управленческих решений, навыками оценки эффективности организационно-управленческой деятельности объектов ЖКХ;</p> | | |
| 2 | ОПК-4 | ОПК-4.2 ОПК-4.3 ОПК-4.4С | <p>Знать: методы организации процесса технической эксплуатации, ремонта и обслуживания объектов ЖКХ, в рамках своей профессиональной деятельности</p> <p>Уметь: составлять планы (графики) по эксплуатации, ремонту и обслуживанию объектов профессиональной деятельности</p> <p>Владеть: навыками по организации процесса технической эксплуатации, ремонта и обслуживанию объектов профессиональной деятельности с учетом требований потребителя жилищно-коммунальных услуг, в рамках своей профессиональной деятельности</p> | Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4 Тема 5 | Вопросы для обсуждения (в виде докладов и сообщений), контрольные работы |
| 3 | ПК-3 | ПК-3.1. | <p>знать: методы планирования и организации работ</p> | Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4 | Вопросы для обсуждения (в виде докладов и |

| | | | | | |
|---|------|--------|--|--|--|
| | | | <p>по выполнению научных исследований по проблемам ЖКХ, аналитических исследований по темам сферы ЖКХ;</p> <p>уметь:</p> <p>составлять план и программы выполнения научно-исследовательских работ по проблемам ЖКХ, аналитических исследований;</p> <p>владеть:</p> <p>навыками представления результатов научно-исследовательских работ по проблемам ЖКХ, аналитических исследований по темам сферы ЖКХ в виде докладов и научных публикаций;</p> | Тема 5 | сообщений), контрольные работы |
| 4 | ПК-5 | ПК-5.1 | <p>Знать: методику составления бизнес-плана деятельности управляющей организации</p> <p>Уметь: проводить технико-экономический анализ деятельности управляющей организации</p> <p>Владеть: методикой проведения технико-экономического анализа деятельности управляющей организации</p> | Тема 1 Тема 2 Тема 3 Тема 4 Тема 5 | Вопросы для обсуждения (в виде докладов и сообщений), контрольные работы |

Фонды оценочных средств по дисциплине «Управление недвижимостью»

Вопросы для обсуждения (в виде докладов и сообщений):

1. Перспективные направления изменений в предоставлении жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в условиях действия различных видов договорных отношений: договоров социального найма жилых помещений и договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Особенности нормативных требований использования жилых помещений в соответствии с этими видами договорных отношений,

2. Перспективы развития апартаментных объектов недвижимости как объектов жилищной недвижимости и определение возможности включения таких помещений в состав жилищного фонда. Возможности комфортного проживания в условиях сочетания в многоквартирном доме помещений, относящихся к жилищному фонду (квартир) и помещений гостиничного типа для временного пребывания.

3. Определение обязательных требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, эксплуатации и техническому обслуживанию многоквартирного дома (МКД),

4. Определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда. Категории граждан, имеющих основания для получения жилья государственного и муниципального жилищного фонда.

5. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Критерии и шкала оценивания по оценочному средству «доклад/сообщение»

| Шкала оценивания (интервал баллов) | Критерий оценивания |
|------------------------------------|---|
| 5 | Доклад/сообщение представлен на высоком уровне (студент полно осветил рассматриваемую проблематику, привёл аргументы в пользу своих суждений, владеет профильным понятийным(категориальным) аппаратом и т.п.) |
| 4 | Доклад/сообщение представлен на среднем уровне (студент в целом осветил рассматриваемую проблематику, привёл аргументы в пользу своих суждений, допустив некоторые неточности и т.п.) |
| 3 | Доклад/сообщение представлен на низком уровне (студент допустил существенные неточности, изложил материал с ошибками, не владеет в достаточной степени профильным категориальным аппаратом и т.п.) |
| 2 | Доклад/сообщение представлен на неудовлетворительном уровне или не представлен (студент не готов, не выполнил) |

| | |
|--|-----------------|
| | задание и т.п.) |
|--|-----------------|

Вопросы к контрольным работам:

Вариант 1

Задание 1. Контроль за выполнением требований нормативных документов по технической эксплуатации объектов недвижимости осуществляют органы Государственной жилищной инспекции, обеспечивающие государственный и муниципальный жилищный надзор. Необходимость такого контроля вызвана, прежде всего, формированием различных форм собственности на недвижимость, развитием рыночных отношений, установленными требованиями к качеству предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и эффективности использования финансовых средств на техническое обслуживание и ремонт объектов недвижимости.

Привести перечень субъектов, которые могут осуществлять контроль качества эксплуатации объектов недвижимости.

Задание 2. Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД составляет 5000 м². Собственнику принадлежит квартира общей площадью 62 м². Расходы на ремонт подъезда на год составили 140 000 рос.руб. Общее количество голосов в доме — 120.

Требуется определить количество голосов, которыми будет обладать собственник; долю участия собственника в расходах на ремонт.

Вариант 2

Задание 1. Эксплуатационные качества и надежность функционирования объектов недвижимости в значительной степени определяются конструктивными особенностями, факторами производственного характера, изменением физических свойств материалов и конструктивных элементов и другими факторами.

Обосновать, какие факторы на эксплуатационной стадии жизненного цикла объектов недвижимости влияют на интенсивность изменений эксплуатационных качеств, надежность функционирования и их техническое состояние.

Задание 2. Двум собственникам принадлежит на праве общей собственности квартира общей площадью 80 м², Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 7000 м². Расходы на ремонт подъезда на год составили 1 400 000 рос.руб. Общее количество голосов в доме — 200.

Требуется определить долю квартиры в МЕД; долю каждого из собственников в праве общей собственности; количество голосов, приходящихся на каждого собственника; долю расходов на ремонт на каждого из собственников и долю в праве на земельный участок.

Вариант 3

Задание 1. Описать механизм действия собственников жилья по заключению энергосервисного контракта (установки общедомовых приборов учета ресурсов и т.п.).

Задание 2. Контроль технического состояния (диагностика) гидроизоляции подземной части многоквартирного дома выполняется один раз в год. В случае выявления нарушения гидроизоляции проводится капитальный ремонт, предусматривающий ее полное восстановление. При нарушении гидроизоляции происходит увлажнение ограждающих конструкций, приводящее к увеличению энергозатрат на поддержание теплового режима в помещениях МКД. Кроме того, переувлажнение несущих конструкций приводит к их преждевременному износу. По экспертным оценкам ущерб, вызываемый нарушением гидроизоляции, зависит от времени существования неисправности и составляет 88000 руб. в месяц. Изыскательная организация, выполняющая диагностику гидроизоляции, оценивает свои услуги в 30000 руб. Собственники полагают, что ежегодные затраты на оценку технического состояния гидроизоляции весьма велики и предлагают выполнять это мероприятие один раз в три года.

Требуется оценить, будет ли достигнута реальная экономия средств при реализации пожеланий собственников, если известно, что средний срок службы гидроизоляции составляет 25 лет?

Критерии и шкала оценивания по оценочному средству «контрольная работа»

| Шкала оценивания (интервал баллов) | Критерий оценивания |
|------------------------------------|--|
| 5 | контрольная работа представлена на высоком уровне (правильные ответы даны на 90-100% вопросов/задач) |
| 4 | контрольная работа представлена на среднем уровне (правильные ответы даны на 75-89% вопросов/задач) |
| 3 | контрольная работа представлена низком уровне (правильные ответы даны на 50-74% вопросов/задач) |
| 2 | контрольная работа представлена на неудовлетворительном уровне (правильные ответы даны менее чем на 50%) |

Оценочные средства для промежуточной аттестации (экзамен)

Вопросы к экзамену

1. Особенности деятельности субъектов управления государственным и муниципальным жилищным фондом.
2. Основные задачи в области регулирования государственным и муниципальным жилищным фондом.
3. Основы стратегического планирования в жилищной сфере.
4. Жилищный фонд и объекты жилищных прав. Виды и формы жилищного фонда.
5. Основные задачи в области приватизации жилищного фонда.
6. Частный жилищный фонд.
7. Коммерческий жилищный фонд.

8. Социальный жилищный фонд.
9. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, страхование.
10. Установление санитарных и технических правил и норм по содержанию жилищного фонда.
11. Признание жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда непригодным для проживания, аварийным, подлежащим сносу.
12. Ответственность государственных и муниципальных органов власти по содержанию и сохранению жилищного фонда.
13. Законодательная политика по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.
14. Ответственность собственников жилищного фонда за проведение капитального ремонта многоквартирных домов.
15. Источники формирования средств на капитальный ремонт организациями по управлению многоквартирными домами.
16. Классификация жилищного фонда в зависимости от формы собственности и целей использования.
17. Правила содержания общего имущества в МКД.
18. Техническая эксплуатация МКД, состав мероприятий по технической эксплуатации. Комплекс работ по техническому содержанию МКД.
19. Содержательные характеристики жилищного фонда и виды жилых помещений. Назначение жилых помещений и пределы их использования
20. Особенности предоставления и использования жилых помещений по договорам социального найма.
21. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма. Учетная норма площади жилого помещения при постановке на учет.
22. Нормы предоставления площади жилого помещения по договорам социального найма.
23. Особенности предоставления и использования жилых помещений по договорам специализированного найма.
24. Виды и назначение жилых помещений по договорам специализированного найма.
25. Права и обязанности участников жилищных отношений при заключении договоров специализированного найма.
26. Особенности оплаты за жилищные и коммунальные услуги различными категориями пользователей.
27. Переустройство, перепланировка жилых помещений. Основания и порядок осуществления и виды переустройств и перепланировок.
28. Перевод жилых помещений в нежилые.
29. Права, обязанности и ответственность субъектов переустройства, перепланировки и перевода жилых помещений в нежилые.

30. Нормативно-правовая документация для проведения переустройства, перепланировки и перевода жилых помещений в нежилые.

31. Регламентация и условия проведения работ по переустройству, перепланировке и переоборудованию жилых помещений.

32. Организационно-правовые и институциональные аспекты функционирования жилищных объединений. Проблемы и задачи.

33. Основные показатели, характеризующие эффективность деятельности управляющих организаций в жилищной сфере.

34. Порядок определения и состав общего имущества в МКД.

35. Классификация жилищного фонда в зависимости от формы собственности и целей использования.

36. Права и обязанности собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

37. Состав и правила содержания общего имущества в МКД.

38. Формы и способы управления многоквартирными домами и жилыми комплексами.

39. Методы государственного и муниципального управления развитием жилищной сферой.

40. Перспективы развития государственной жилищной политики

41. Задачи управления жилищной сферой и его место в социальном экономическом развитии общества.

42. Особенности деятельности субъектов управления государственным и муниципальным жилищным фондом.

43. Лицензирование управления в жилищной сфере. Цели и задачи.

44. Стандарты и нормативные основы управления многоквартирными домами.

45. Государственный контроль за использованием и сохранность жилищного фонда.

46. Основные задачи в области законодательного регулирования в области управления государственным, муниципальным и частным жилищным фондом.

47. Государственная политика в области технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда. Контроль за технической эксплуатацией жилищного фонда.

Критерии и шкала оценивания по оценочному средству промежуточный контроль (экзамен)

| Шкала оценивания (интервал баллов) | Критерий оценивания |
|---------------------------------------|---|
| 1 | 2 |
| отлично (5) | Студент глубоко и в полном объёме владеет программным материалом. Грамотно, исчерпывающе и логично его излагает в устной или письменной форме. При этом знает рекомендованную литературу, проявляет творческий подход |

| | |
|-------------------------|--|
| | в ответах на вопросы и правильно обосновывает принятые решения, хорошо владеет умениями и навыками при выполнении практических задач. |
| хорошо (4) | Студент знает программный материал, грамотно и по сути излагает его в устной или письменной форме, допуская незначительные неточности в утверждениях, трактовках, определениях и категориях или незначительное количество ошибок. При этом владеет необходимыми умениями и навыками при выполнении практических задач. |
| удовлетворительно (3) | Студент знает только основной программный материал, допускает неточности, недостаточно чёткие формулировки, непоследовательность в ответах, излагаемых в устной или письменной форме. При этом недостаточно владеет умениями и навыками при выполнении практических задач. Допускает до 30% ошибок в излагаемых ответах. |
| неудовлетворительно (2) | Студент не знает значительной части программного материала. При этом допускает принципиальные ошибки в доказательствах, в трактовке понятий и категорий, проявляет низкую культуру знаний, не владеет основными умениями и навыками при выполнении практических задач. Студент отказывается от ответов на дополнительные вопросы |

Лист изменений и дополнений

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