

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ им. В.Г. ШУХОВА»**  
(БГТУ им. В.Г. Шухова)

УТВЕРЖДАЮ  
Директор института  
В.А. Уваров  
«14» 05 2015 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
**дисциплины**

**УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ**

направление подготовки

08.03.01. Строительство

Направленность программы

Техническая эксплуатация объектов жилищно-коммунального хозяйства и  
городской инфраструктуры

Квалификация

бакалавр

Форма обучения

очная


Институт: Архитектурно-строительный

Кафедра: Строительства и городского хозяйства

Белгород – 2015

Рабочая программа составлена на основании требований:

- Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 12 марта 2015 г. №201
- плана учебного процесса БГТУ им. В.Г. Шухова, введенного в действие в 2015 году.

Составитель: канд. экон. наук, проф.  (А.Г. Козлюк)

Рабочая программа согласована с выпускающей кафедрой строительства и городского хозяйства

Заведующий кафедрой: проф.  (Н.В. Калашников)

« 28 » 04 2015 г.

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры строительства и городского хозяйства

« 28 » 04 2015 г., протокол № 7

Заведующий кафедрой: проф.  (Н.В. Калашников)

Рабочая программа одобрена методической комиссией института

« 08 » 05 2015 г., протокол № 10

Председатель: канд. техн. наук, доцент  (А.Ю. Феоктистов)

## 1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Формируемые компетенции			Требования к результатам обучения
№	Код компетенции	Компетенция	
<b>Общепрофессиональные</b>			
1	ОПК-8	Умение использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности	<p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен</p> <p><b>Знать:</b> основы гражданского, жилищного, градостроительного и земельного права; законодательную и нормативно-правовую базу содержания и обслуживания МКД.</p> <p><b>Уметь:</b> определять отраслевую принадлежность регулируемых правоотношений и ранжировать нормативные документы в профессиональной сфере по степени их юридической значимости.</p> <p><b>Владеть:</b> навыками применять полученные знания в решении практических задач.</p>
<b>Профессиональные</b>			
2	ПК-10	Знание организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования работы персонала и фондов оплаты труда	<p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен</p> <p><b>Знать:</b> состав, структуру жилищного фонда и особенности его содержания; основные способы и формы управления жилищным фондом города.</p> <p><b>Уметь:</b> использовать знания организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности, планирования работы персонала и фондов оплаты труда; анализировать работу структурных отраслей системы управления и эксплуатации жилищного фонда города и специфику их взаимодействия друг с другом.</p> <p><b>Владеть:</b> навыками воспроизводить знания и умения, необходимые при составлении нормативных документов в области ЖКХ; навыками анализа эффективности деятельности управляющих организаций; навыками организации общественного контроля в сфере управления и содержания жилищного фонда города.</p>
3	ПК-12	Способность разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ и результатов производственной деятельности,	<p>В результате освоения дисциплины обучающийся должен</p> <p><b>Знать:</b> методы разработки инвестиционных мероприятий.</p> <p><b>Уметь:</b> разрабатывать модели ценообразования в ЖКХ.</p> <p><b>Владеть:</b> навыками основ составления</p>

	составление технической документации, а также установленной отчетности по утвержденным формам.	тарифов на ЖКУ.
--	--	-----------------

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Содержание дисциплины основывается и является логическим продолжением следующих дисциплин:

№	Наименование дисциплины (модуля)
1	Нормативное и правовое регулирование в жилищно-коммунальном хозяйстве
2	Правоведение (основы законодательства в строительстве)

Содержание дисциплины служит основой для изучения следующих дисциплин:

№	Наименование дисциплины (модуля)
1	Методы разработки управленческих решений в жилищно-коммунальном хозяйстве

## 3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зач. единиц, 72 часов.

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр № 7
Общая трудоемкость дисциплины, час	72	72
<b>Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:</b>	34	34
лекции	17	17
лабораторные	-	-
практические	17	17
<b>Самостоятельная работа студентов, в том числе:</b>	38	38
Курсовой проект	-	-
Курсовая работа	-	-
Расчетно-графическое задания	-	-
Индивидуальное домашнее задание	-	-
<i>Другие виды самостоятельной работы</i>		
Форма промежуточная аттестация (зачет, экзамен)		зачет

## 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.1 Наименование тем, их содержание и объем

Курс 4 Семестр 7

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа
<b>1. Жилищный фонд современного города</b>					
	Определение жилищного фонда. Жилищная политика и основные документы, регламентирующие её проведение. Определение многоквартирного дома (МКД). Особенности капитального ремонта МКД.	3	3		6
<b>2. Нормативно-правовые акты (НПА) в жилищной сфере</b>					
	Объекты жилищных прав. Жилищный фонд. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения.	3	3		6
<b>3. Нормативно-правовая база содержания и эксплуатации многоквартирных домов</b>					
	Государственные стандарты, нормы и правила, определяющие и регламентирующие порядок управления, содержания и эксплуатации многоквартирных домов.	3	3		7
<b>4. Жилищный кодекс Российской Федерации</b>					
	Жилищные отношения. Участники жилищных отношений. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.	3	3		6
<b>5. НПА, регламентирующие управление и эксплуатацию жилищного фонда</b>					
	Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.	3	3		7
<b>6. Основные формы и способы управления жилищным фондом</b>					
	Способы управления жилищным фондом. Особенности управления МКД посредством управляющей организации.	2	2		6
	<b>ВСЕГО</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>38</b>

### 4.2. Содержание практических (семинарских) занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	К-во часов СРС
семестр № <u>7</u>				
1	Жилищный фонд современного города	Определение физического и морального износа зданий и сооружений жилищного фонда. Организация эксплуатации МКД	3	6

		и нежилых помещений.		
2	Нормативно-правовые акты в жилищной сфере	Основы жилищного законодательства.	3	6
3	Нормативно-правовая база содержания и эксплуатации многоквартирных домов	Изменения и дополнения в ЖК РФ в сфере управления современными МКД города.	3	7
4	Жилищный кодекс Российской Федерации	Защита жилищных прав. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов.	3	6
5	НПА, регламентирующие управление и эксплуатацию жилищного фонда	Разделы постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".	3	7
6	Основные формы и способы управления жилищным фондом	Особенности управления МКД посредством формирования товарищества собственников жилья. Специфика взаимодействия собственников жилья с правлением ТСЖ, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.	2	6
ИТОГО:			17	38
ВСЕГО:				38

### 4.3. Содержание лабораторных занятий

Лабораторные занятия учебным планом не предусмотрены.

## 5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

### 5.1. Перечень контрольных вопросов (типовых заданий)

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
1	Жилищный фонд современного города	1. Определение жилищного фонда города.
2	Нормативно-правовые акты в жилищной сфере.	2. Определение многоквартирного дома.
3	Нормативно-правовая база содержания и эксплуатации многоквартирных домов	3. Основные способы управления МКД.
4	Жилищный кодекс	4. Классификация жилищного фонда в зависимости от формы собственности и целей использования.
		5. Виды и состав имущества в МКД.
		6. Порядок определения и состав общего имущества в МКД.
		7. Права и обязанности собственника жилого и нежилого помещения в МКД.

	Российской Федерации	8. Правила содержания общего имущества в МКД.
5	НПА, регламентирующие управление и эксплуатацию жилищного фонда	9. Техническая эксплуатация МКД, состав мероприятий по технической эксплуатации. 10. Комплекс работ по техническому содержанию МКД. 11. Техническая характеристика жилищного фонда города, способы определения процента износа МКД.
6	Основные формы и способы управления жилищным фондом	12. Основные законодательные и нормативно-правовые документы по организации технической эксплуатации МКД 13. Нормативы города Москвы по эксплуатации жилищного фонда, порядок их разработки, утверждения и контроль их соблюдения. 14. Мониторинг технического состояния МКД, порядок оформления результатов мониторинга. 15. Конструктивные элементы МКД, их характеристика, назначение и порядок технического обслуживания. 16. Классификация жилых зданий по группам капитальности. 17. Степень повреждения и категория технического состояния строительных конструкций МКД. 18. Физический и моральный износ здания, причины, порядок определения. 19. Моральный износ здания, его формы и способы количественной оценки. 20. Мониторинг технического состояния ограждающих конструкций МКД. 21. Государственный контроль технической эксплуатацией МКД. 22. Взаимоотношения ресурсоснабжающих предприятий и организаций, управляющих МКД. 18. Классификация помещений в МКД и нормативные требования к их содержанию. 19. Осмотры и обследования МКД, проводимые в порядке контроля их содержания. 20. Подготовка МКД к весенне-летней эксплуатации. 21. Порядок подготовки МКД к осенне-зимней эксплуатации. 22. Организация аварийно-технического обслуживания МКД. Задачи объединенной диспетчерской службы (ОДС). 23. Текущий ремонт МКД, его классификация, виды, перечень работ и организация их выполнения. 24. Особенности организация и проведения капитального МКД. 25. Порядок разработки проектно-сметной документации на капитальный ремонт, контроль за ходом работ и организация приемки объекта ремонта. 26. Особенности зимней эксплуатации МКД. 27. Основные положения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». 28. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. 29. Порядок проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации. 30. Порядок проведения общего собрания собственников по выбору способа управления МКД 31. Договор управления МКД и особенности его заключения. Структура договора управления МКД.

		<p>32. Непосредственное управление МКД собственниками помещений в многоквартирном доме.</p> <p>33. Управление МКД товариществом собственников жилья.</p> <p>34. Управление МКД управляющей организацией.</p> <p>35. Организация в МКД Совета многоквартирного дома.</p> <p>36. Порядок управления МКД, находящимися в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>37. Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.</p> <p>38. Критерии оценки деятельности управляющих организаций.</p> <p>39. Приложения к примерному договору на предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту МКД.</p> <p>40. Порядок передачи управления МКД при смене управляющей организации.</p> <p>41. Примерная схема и сроки основных мероприятий при смене управляющей организации.</p> <p>42. Особенности внедрения механизмов энергоресурсосбережения в системе управления МКД.</p> <p>43. Особенности организации общественного контроля содержания и эксплуатации МКД.</p> <p>44. Основные направления совершенствования системы управления МКД.</p>
--	--	--

## **5.2. Перечень тем курсовых проектов, курсовых работ, их краткое содержание и объем**

Учебным планом не предусмотрены.

## **5.3. Перечень индивидуальных домашних заданий, расчетно-графических заданий**

Учебным планом не предусмотрены.

## **5.4. Перечень контрольных работ**

Опрос студентов перед каждым практическим занятием.

Проведение контрольных работ в течение семестра. Примерный вариант контрольной работы №1.

Вопрос 1. Выбор одной из предусмотренных ЖК РФ форм управления МКД, определение и аргументация присущей ей достоинств и недостатков.

Вопрос 2. Описание механизма проведения общего собрания собственников жилья в конкретном выбранном МКД.

Примерный вариант контрольной работы №2.

Вопрос 1. Описание механизма действия собственников жилья по заключению энергосервисного контракта (установки общедомовых приборов учета ресурсов и т.п.)

Вопрос 2. Определение объемных и стоимостных показателей объема работ по капитальному ремонту МКД с участием собственников жилья.



Примерный вариант контрольной работы №3.

Вопрос 1. Выбор одной из предусмотренных Жилищным кодексом РФ форм управления МКД, определение и аргументация присущей ей достоинств и недостатков.

Вопрос 2. Описание механизма проведения общего собрания собственников жилья в конкретном выбранном МКД.

## **6. ОСНОВНАЯ И ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

### **6.1. Перечень основной литературы**

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [Текст].

2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) [Текст].

3. "Гражданский кодекс Российской Федерации" от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 29.06.2015 и с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Текст].

4. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 30.12.2015 и с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) [Текст].

5. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015 и с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Текст].

6. Управление в городском хозяйстве [Текст]: Учебное пособие. Гриф Совета УМО / ред. Р. Ж. Сираждинов. - М.: КНОРУС, 2012. - 350 с.

7. Коробко, В. И. Экономика многоквартирного дома [Текст]: учебное пособие. Гриф УМЦ «Профессиональный учебник». Гриф НИИ образования и науки / В. И. Коробко. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2011. - 303 с.

### **6.2. Перечень дополнительной литературы**

1. Федеральный закон от 21.07.2007 №185-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Текст].

2. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. №209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" [Текст].

3. Федеральный закон от 26.03.2003 №35-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об электроэнергетике" [Текст].

4. Федеральный закон №161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" [Текст].

5. Федеральный закон от 30.12.2004 №210-ФЗ (ред. от 29.12.2014) "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" [Текст].

6. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (ред. от 04.09.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") [Текст].

7. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. №306 (ред. от 14.02.2015) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» [Текст].

8. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" [Текст].

9. Постановление Правительства РФ от 30 апреля 2014 года №400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации» (с изменениями на 24 декабря 2015 года) [Текст].

10. Постановление Правительства РФ от 13 мая 2013 г. №406 "О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения" (с изменениями и дополнениями) [Текст].

11. Гилева, О. Я. Управление многоквартирными домами в городском хозяйстве [Электронный ресурс] : учебное пособие / Гилева О. Я. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2011. - 186 с.

### **6.3. Перечень интернет ресурсов**

Официальный сайт компании "КонсультантПлюс". Законодательство РФ, кодексы и законы в последней редакции. URL: <http://www.consultant.ru/>

## **7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

Для более глубокого усвоения материала студентами в специализированной лаборатории 030 ГУК проводятся практические занятия, где находятся стенды и наглядные материалы по направлению дисциплины.

Для демонстрации материала используется проектор в лекционной аудитории 133 ГУК (компьютерный класс). Выдаются электронные версии лекции по дисциплине.

## 8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений  
Рабочая программа без изменений утверждена на 2016/2017 учебный год.  
Протокол № 15 заседания кафедры СиГХ от «01» 07 2016г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  Л.А. Сулейманова

Директор института \_\_\_\_\_  В.А. Уваров

## 8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений  
Рабочая программа без изменений утверждена на 2017/2018 учебный год.  
Протокол № 15 заседания кафедры СиГХ от «28» 06 2017г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  Л.А. Сулейманова

Директор института \_\_\_\_\_  В.А. Уваров

## 8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений и дополнений  
Рабочая программа без изменений утверждена на 2018 /2019 учебный год.

Протокол № 13 заседания кафедры СиГХ от «13» 06 2018 г.

Заведующий кафедрой  Л.А. Сулейманова

Директор института  В.А. Уваров

## 8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений.

Рабочая программа с изменениями утверждена на 2019 /2020 учебный год.

Протокол № 13 заседания кафедры СиГХ от «06» 06 2019г.

Заведующий кафедрой  Л.А. Сулейманова

Директор института  В.А. Уваров

## 8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений

Рабочая программа без изменений утверждена на 2020 / 2021 учебный год

Протокол № 14 заседания кафедры от «22» мая 2020 г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_

подпись, ФИО

 Л.А. Сулейманова

Директор института \_\_\_\_\_

подпись, ФИО

 В.А. Уваров

## ПРИЛОЖЕНИЯ

**Приложение №1.** Методические указания для обучающегося по освоению дисциплины (включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине).

Курс «Управление жилищным фондом» представляет собой составную часть подготовки бакалавров профиля «Техническая эксплуатация объектов жилищно-коммунального хозяйства и городской инфраструктуры».

Целью изучения дисциплины является получение обучающимися комплексного представления о структуре жилищного фонда и способах управления многоквартирными домами. Курс содержит сведения об основных составляющих жилищного фонда и системы управления многоквартирными домами.

Занятия проводятся в виде лекций и практических занятий. Важное значение для изучения курса имеет самостоятельная работа студентов.

Формы контроля знаний студентов бакалавриата предполагают текущий и итоговый контроль. Текущий контроль знаний проводится в форме систематических опросов, блиц-опросов, проведения письменных контрольных работ. Формой итогового контроля является зачет. При подготовке к зачету необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу и др.

Самостоятельная работа является главным условием успешного освоения изучаемой учебной дисциплины и формирования высокого профессионализма будущих бакалавров профиля Техническая эксплуатация объектов жилищно-коммунального хозяйства и городской инфраструктуры.

Изучение отдельных тем курса необходимо осуществлять в соответствии с поставленными в них целями, их значимостью, основываясь на содержании и вопросах, поставленных в лекции преподавателя и приведенных в планах и заданиях к практическим занятиям.

В учебных пособиях, представленных в *списке рекомендуемой литературы*, содержатся возможные ответы на поставленные вопросы. Инструментами освоения учебного материала являются основные *термины и понятия*, составляющие категориальный аппарат дисциплины. Их осмысление, запоминание и практическое использование являются обязательным условием овладения курсом.

При написании конспекта лекций необходимо кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения, пометать важные мысли, выделять ключевые слова, термины.

Необходимо изучение рекомендуемых нормативно-правовых актов и другой литературы для подготовки к контрольным работам и зачету.

Успешное освоение курса дисциплины возможно лишь при систематической работе, требующей глубокого осмысления и повторения пройденного материала, поэтому необходимо делать соответствующие записи по каждой теме.