

## АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

### «Управление жилой недвижимостью»

Дисциплина «Управление жилой недвижимостью» является частью программы магистратуры «Технологии управления недвижимостью» по направлению «08.04.01 Строительство».

#### **Цели и задачи дисциплины**

Цель: формирование компетенций в области управления недвижимостью, позволяющих разрабатывать концепции управления отдельными многоквартирными домами на основе принципов и подходов к управлению жилой недвижимостью, специфики управления ее отдельными видами, обуславливаемыми экономическими, правовыми и техническими особенностями. Задачи учебной дисциплины: • изучение способов организации управления жилой недвижимостью, норм и правил содержания и технической эксплуатации зданий и инженерных систем жилой недвижимости; • формирование умения проводить анализ управленческих решений МКД на соответствие нормативно-правовым требованиям законодательства в РФ; • формирование навыков оценки качества жилищно-коммунального обслуживания населения, выполнения расчетов экономической эффективности инвестиционных проектов капитального ремонта в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

#### **Изучаемые объекты дисциплины**

- основные положения жилищного законодательства, - способы организации управления жилой недвижимостью и структура органов ее управления; - техническая эксплуатация жилой недвижимости; - финансово-хозяйственная деятельность управляющей организации; - качество жилищно-коммунального обслуживания населения; - эффективность инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства..

### Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах	
		Номер семестра	
		3	
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	36	36	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	8	8	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	26	26	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	72	72	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен	36	36	
Дифференцированный зачет			
Зачет			
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	144	144	

### Краткое содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
3-й семестр				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Раздел 2. Организация управления многоквартирным домом.	2	0	9	26
<p>Тема 10. Управление многоквартирным домом с привлечением управляющей организации. Выбор способа управления многоквартирным домом. Открытый конкурс по отбору управляющей организации. Процедура проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации. Совет многоквартирного дома, порядок создания и его полномочия. Договор управления многоквартирным домом, его содержание, обязанности, ответственность сторон и срок действия. Условия расторжения договора. Отчетность управляющей организации и порядок предоставления информации в соответствии с требованиями законодательства.</p> <p>Тема 11. Создание в многоквартирном доме товарищества собственников жилья. Создание и государственная регистрация Товарищества собственников жилья (ТСЖ). Права и обязанности ТСЖ. Реорганизация, ликвидация и объединение ТСЖ. Членство в ТСЖ, права членов ТСЖ и собственников жилья в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества. Органы управления ТСЖ. Общее собрание членов ТСЖ и его компетенция. Устав товарищества собственников жилья. Правление ТСЖ, его обязанности и полномочия. Ревизионная комиссия ТСЖ, ее обязанности и полномочия. Средства и имущество ТСЖ. Хозяйственная деятельность ТСЖ.</p> <p>Тема 12. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками его жилых помещений. Условия выбора собственниками жилых помещений способа непосредственного управления многоквартирным домом. Достоинства и недостатки способа непосредственного управления многоквартирным домом. Организация предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам жилых помещений при выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом. Особенности договоров на оказание услуг по</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>содержанию и ремонту общего имущества. Договоры на предоставление коммунальных услуг, его стороны. Ответственность перед собственниками жилых помещений дома за содержание и ремонт общего имущества, а также за качество предоставляемых коммунальных услуг.</p> <p>Тема 13. Предоставление услуг по содержанию жилья и придомовой территории.</p> <p>Нормы и правила технического содержания и эксплуатации помещений зданий инженерных систем жилой недвижимости и придомовой территории. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных сетей. Единая система планово-предупредительных ремонтов (ППР) на период эксплуатации здания и инженерных систем жилой недвижимости. Амортизация, физический и моральный износ зданий и инженерного оборудования. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, его содержание и сроки проведения. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и решение о его проведении. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Фонд капитального ремонта и способы его формирования. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, особенности его открытия и закрытия. Формирование фонда капитального ремонта региональным оператором. Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта. Благоустройство придомовой территории, его цели и задачи.</p> <p>Тема 14. Предоставление коммунальных услуг населению.</p> <p>Нормы и правила поставки коммунальных услуг населению. Ответственность ресурсоснабжающих организаций за качество предоставляемых услуг, предусмотренная законодательством. Обоснование управленческих решений по энергосбережению ресурсов многоквартирного дома. Договоры с ресурсоснабжающими организациями на</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>предоставление коммунальных услуг по поставке отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения и газоснабжения. Протоколы разногласий. Обращения в суд.</p> <p>Тема 15. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.</p> <p>Возникновение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроки ее внесения. Счет-квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг. Общедомовые расходы собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Способы установления и расчет размера жилищно-коммунальных платежей. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальные услуги. Компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Меры воздействия на задолжников по оплате жилищно-коммунальных платежей.</p>				
<p>Раздел 3. Оценка качества жилищно-коммунального обслуживания населения и эффективности управления многоквартирным домом.</p>	4	0	9	24
<p>Тема 16. Оценка качества предоставления услуг по содержанию здания многоквартирного дома и его придомовой территории.</p> <p>Федеральная целевая программа «Жилище».</p> <p>Принципы теории всеобщего качества. Общая характеристика и классификация методов экспертных оценок.</p> <p>Критерии оценки качества предоставления услуг по содержанию здания многоквартирного дома и его придомовой территории.</p> <p>Концептуальная модель оценки качества предоставления услуг по содержанию здания многоквартирного дома и его придомовой территории.</p> <p>Тема 17. Оценка качества предоставления коммунальных услуг населению жилых помещений многоквартирного дома.</p> <p>Внутренние и внешние взаимодействия в жилищно-коммунальном обслуживании.</p> <p>Требования участников процесса жилищно-коммунального обслуживания населения.</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>Понятие оценки качества жилищно-коммунального обслуживания жилых домов.</p> <p>Методики оценки качества жилищно-коммунального обслуживания населения жилых помещений многоквартирного дома.</p> <p>Набор требований по ЖКО населения. Система показателей качества ЖКО населения.</p> <p>Концептуальная модель системы жилищно-коммунального обслуживания населения.</p> <p>Тема 18. Оценка финансово-хозяйственной деятельности органа управления многоквартирным домом.</p> <p>Виды деятельности управляющей организации.</p> <p>Методы расчета экономической эффективности инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Проект ежегодной сметы целевых расходов и целевых поступлений. Ежегодная отчетность по исполнению целевых расходов и целевых поступлений. Ревизии финансово-хозяйственной деятельности органа управления многоквартирным домом. Аудит.</p> <p>Тема 19. Модель комплексной оценки качества управления многоквартирным домом.</p> <p>Системный подход к управлению качеством в жилых домах. Управление и техническое обслуживание жилого дома. Анализ деятельности по управлению жилым домом, его главные характеристики: периодичность и результат работ. Параметры оценки эффективности управления многоквартирным домом. Концептуальная модель комплексной оценки качества управления многоквартирным домом.</p>				
Раздел 1. Основные положения жилищного законодательства, жилищный фонд и органы управления им.	2	0	8	22
<p>Тема 1. Основные положения жилищного законодательства.</p> <p>Цель и назначение государственного законодательства в области управления жилой недвижимостью. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Права и обязанности граждан, соответствующие жилищному законодательству. Защита жилищных прав. Жилищное законодательство и нормы</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>международного права.</p> <p>Тема 2. Нормативно-правовая база в содержании жилья и управлении жилой недвижимостью.</p> <p>Жилищный кодекс РФ. Федеральные законы, Постановления правительства РФ, постановления государственных органов субъектов РФ и органов местного самоуправления, Строительные нормы и правила (СНиПы) в сфере содержания жилья и эксплуатации жилищного фонда. Действие жилищного законодательства во времени.</p> <p>Тема 3. Права и обязанности собственников жилых помещений.</p> <p>Документ, удостоверяющий право собственности на жилое помещение. Права и обязанности собственника жилого помещения. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Выселение граждан, право пользования жилым помещением которых прекращено или которые нарушают правила пользования жилым помещением.</p> <p>Тема 4. Основания и порядок предоставления социального найма жилого помещения. Пользование жилым помещением по договору социального найма и порядок его оформления. Предмет и форма договора социального найма жилого помещения. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения. Права, обязанности и ответственность наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Расторжение и</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>прекращения договора социального найма жилого помещения.</p> <p>Тема 5. Жилищные отношения и его участники. Понятие жилищных отношений и области их законодательного регулирования. Участники жилищных отношений. Полномочия органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в области жилищных отношений. Система контроля и надзора за качественным обслуживанием населения.</p> <p>Тема 6. Жилищный фонд и его классификация. Объекты жилищных прав. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Жилищный фонд и его классификация. Специализированный жилищный фонд. Виды жилых помещений специализированного фонда. Договор найма специализированного жилого помещения. Порядок перевода жилого помещения в нежилое. Органы управления жилищным фондом. Переустройство и перепланировка жилого помещения. Оформление технического паспорта объекта жилой недвижимости.</p> <p>Тема 7. Страхование жилья. Особенности страхования жилой недвижимости. Страхование при долевом строительстве. Страхование при ипотечной сделке. Страхование недвижимости, передаваемой в аренду.</p> <p>Тема 8. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и в коммунальной квартире. Состав общего имущества в многоквартирном доме и в коммунальной квартире и обязанность его содержания. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме и в коммунальной квартире. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и в коммунальной квартире.</p> <p>Тема 9. Собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>многоквартирном доме, его компетенция. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной и заочной форме. Протокол общего собрания собственников помещений в доме. Бюллетень заочного голосования. Порядок принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Общая характеристика способов управления многоквартирным домом. Выбор способа управления многоквартирным домом.</p>				
ИТОГО по 3-му семестру	8	0	26	72
ИТОГО по дисциплине	8	0	26	72