

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной
деятельности

 А.Б. Петроченков

« 28 » сентября 20 23 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Управление жилой недвижимостью
(наименование)

Форма обучения: очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: магистратура
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: 144 (4)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: 08.04.01 Строительство
(код и наименование направления)

Направленность: Технологии управления недвижимостью
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. 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;

1.2. 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.

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.4	ИД-1ПК-4.4	Знает технологию и правила распределения финансовых ресурсов управляющей организации	Знает правила распределения финансовых ресурсов и активов;	Экзамен
ПК-4.4	ИД-2ПК-4.4	Умеет производить оценку финансовой деятельности управляющей организации, анализ денежных потоков, структуру и способы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги в МКД	Умеет осуществлять оценку эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительной организации и выявление резервов ее повышения;	Отчёт по практическому занятию

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.4	ИД-3ПК-4.4	Владеет навыками разработки предварительного бюджета управляющей организации на эксплуатацию жилой недвижимости, анализа предварительных доходов и расходов управляющей организации	Владеет навыками разработки и контроля выполнения перспективных и текущих финансовых планов, прогнозных балансов и бюджетов денежных средств.	Индивидуальное задание
ПК-4.6	ИД-1ПК-4.6	Знает нормы и правила содержания и технической эксплуатации зданий и инженерных систем жилой недвижимости, основные требования стандартов к техническим и качественным характеристикам объекта жилой недвижимости, технологии и методы управления объектами жилой недвижимостью, современные модели принятия решений по управлению недвижимостью; структуру и способы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги в МКД; структуры органов управления жилой недвижимостью	Знает законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующие организацию действий по разработке и реализации программ развития жилищного фонда; организацию работы по капитальному ремонту жилищного фонда; по внедрению энергосберегающих и инновационных технологий в жилищный фонд	Экзамен
ПК-4.6	ИД-2ПК-4.6	Умеет осуществлять анализ управленческих решений на соответствие нормативно-правовым требованиям законодательства в РФ; проводить расчет долей в праве собственности на движимое и недвижимое имущество; составлять реестр собственников жилья в МКД и реестр членов ТСЖ; составлять комплект документов для проведения собрания	Умеет осуществлять мониторинг достижения количественных и качественных показателей развития жилищного фонда, взаимодействовать со всеми субъектами капитального ремонта; составлять техническое задание для конкурсного отбора подрядчиков; анализировать и обобщать информацию об энергосбережении и инновационных	Отчёт по практическом у занятию

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		<p>собственников жилья в МКД и для собрания членов ТСЖ;</p> <p>разрабатывать систему планово-предупредительных ремонтов (ППР) на период эксплуатации здания и инженерных систем жилой недвижимости; проводить расчеты для обоснования управленческих решений по энергосбережению ресурсов многоквартирного дома; определять экономическую эффективность инвестиционных проектов капитального ремонта, реконструкции зданий и модернизации инженерных систем жилой недвижимости; оценивать качество</p>	<p>технологиях в жилищном фонде, анализировать выполнение плана деятельности подразделения по эксплуатации и обслуживанию общего имущества</p>	
ПК-4.6	ИД-ЗПК-4.6	<p>Владеет методикой расчета долей в праве собственности на движимое и недвижимое имущество; методикой составления реестров собственников и членов ТСЖ; методикой расчета платы собственников за жилищно-коммунальные услуги в МКД; методами расчета тепловых потерь здания и сетей теплоснабжения для решения проблем энергосбережения многоквартирного дома; методами расчета экономической эффективности инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства; методикой составления сметы</p>	<p>Владеет навыками разработки программы развития жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры; обеспечения проведения капитальных ремонтов жилищного фонда; а также мероприятий по повышению энергоэффективности жилищного фонда, внедрения информационных и инновационных технологий</p>	Индивидуальное задание

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		целевых поступлений и расходов управляющей организации; методами оценки качества жилищно-коммунального обслуживания населения; методами оценки качества управления жилой недвижимостью		
ПК-5.11	ИД-1ПК-5.11	Знает требования нормативных документов по обследованию объектов жилой недвижимости	Знает требования нормативных документов по обследованию объектов градостроительной деятельности, методик определения дефектов и иных параметров объектов градостроительной деятельности	Экзамен
ПК-5.11	ИД-2ПК-5.11	Умеет анализировать информацию, полученную при обследовании объекта жилой недвижимости, фиксировать результаты обследования и получать обоснованные выводы	Умеет анализировать информацию, определять критерии анализа объектов в соответствии с выбранной методикой исследования, фиксировать результаты и получать обоснованные выводы;	Отчёт по практическому занятию
ПК-5.11	ИД-3ПК-5.11	Владеет навыками составления программ проведения обследований объектов жилой недвижимости и планирования проведения работ по ним с учетом системы критериев информации об объекте	Владеет навыками составления программ проведения исследований и планирования проведения работ по ним с учетом системы критериев информации об объекте экспертизы.	Индивидуальное задание

3. 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	

4. 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	
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 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 международного права.</p> <p>Тема 2. Нормативно-правовая база в содержании жилья и управлении жилой недвижимостью. 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.</p> <p>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</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>найма. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Расторжение и 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 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</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
заочного голосования. Порядок принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Общая характеристика способов управления многоквартирным домом. Выбор способа управления многоквартирным домом.				
Раздел 2. Организация управления многоквартирным домом.	2	0	9	26
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. 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. 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 содержанию и ремонту общего имущества. Договоры на предоставление				

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>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>Структура, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроки ее внесения. Счет-</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
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 должников по оплате жилищно-коммунальных платежей.				
Раздел 3. Оценка качества жилищно-коммунального обслуживания населения и эффективности управления многоквартирным домом.	4	0	9	24
Тема 16. Оценка качества предоставления услуг по содержанию здания многоквартирного дома и его придомовой территории. Федеральная целевая программа «Жилище». Принципы теории всеобщего качества. Общая характеристика и классификация методов экспертных оценок. Критерии оценки качества предоставления услуг по содержанию здания многоквартирного дома и его придомовой территории. Коцептуальная модель оценки качества предоставления услуг по содержанию здания многоквартирного дома и его придомовой территории. Тема 17. Оценка качества предоставления коммунальных услуг населению жилых помещений многоквартирного дома. Внутренние и внешние взаимодействия в жилищно-коммунальном обслуживании. Требования участников процесса жилищно-коммунального обслуживания населения. Понятие оценки качества жилищно-коммунального обслуживания жилых домов. Методики оценки качества жилищно-коммунального обслуживания населения жилых помещений многоквартирного дома. Набор требований по ЖКО населения. Система показателей качества ЖКО населения. Коцептуальная модель системы жилищно-коммунального обслуживания населения. Тема 18. Оценка финансово-хозяйственной деятельности органа управления многоквартирным домом. Виды деятельности управляющей организации. Методы расчета экономической эффективности инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Проект ежегодной сметы целевых расходов и целевых поступлений. Ежегодная отчетность по исполнению целевых				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
расходов и целевых поступлений. Ревизии финансово-хозяйственной деятельности органа управления многоквартирным домом. Аудит. Тема 19. Модель комплексной оценки качества управления многоквартирным домом. 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. Коцептуальная модель комплексной оценки качества управления многоквартирным домом.				
ИТОГО по 3-му семестру	8	0	26	72
ИТОГО по дисциплине	8	0	26	72

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Комплект документов, сопровождающих собрание членов ТСЖ многоквартирного дома (расположенного по адресу)
2	Проект и исполнение сметы целевых поступлений и расходов (ТСЖ)
3	Комплект квитанций на оплату коммунальных услуг
4	Разработка модели комплексного оценивания предоставления услуг по содержанию жилого фонда (на примере МКД, расположенного по адресу)

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при которой учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установления связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и принятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям, лабораторным работам и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

6. Перечень учебно-методического и информационного обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Печатная учебно-методическая литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1. Основная литература		
1	Гассуль В. А. Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ : пособие для работников управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК и собственников помещений многоквартирного дома / В. А. Гассуль. - Санкт-Петербург[и др.]: Питер, 2015.	3
2	Ильина И. Н. Экономика городского хозяйства : учебное пособие / И. Н. Ильина. - Москва: КНОРУС, 2016.	5
3	Леванкова Т.Е. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : Учеб. пособие / Т.Е.Леванкова,Н.Ф.Чертоляс. - М.: Изд-во АСВ, 2003.	5
4	Шефель О. М. Первая полная энциклопедия ЖКХ / О. М. Шефель. - Москва: Астрель, 2013.	1
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Ряховская А. Н. Коммунальная деятельность как сфера общественных благ и естественной монополии : монография / А. Н. Ряховская, Ф. Г. Таги- Заде. - Москва: ИНФРА-М, Магистр, 2012.	2
2	Фаррахов А. Г. Энерго- и ресурсосбережение в строительстве и городском хозяйстве : учебное пособие / А. Г. Фаррахов. - Москва: Изд-во АСВ, 2016.	3
3	Экономика строительства : учебник для вузов / А. Н. Богданов [и др.]. - Москва: Юрайт, 2004.	20
2.2. Периодические издания		
	Не используется	
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Градостроительный кодекс	1
2	Жилищный кодекс РФ	1
3	МДС 81-35.2004 Методика определения сметной стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации	1

4	Методические рекомендации по составлению договоров подряда. Утв. Межведомственной комиссией по подрядным торгам при Госстрое России.	1
5	Постановление правительства Российской Федерации № 170 от 27.09.2003 г.»Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».	1
6	Постановление правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.»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».	1
7	Постановление правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г. «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».	1
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
	Не используется	
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
	Не используется	

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	Ю. А. Чистякова Экономика и управление стоимостью недвижимости : Теория и практика. Учебно-практическое пособие / Ю. А. Чистякова, В. И. Рясин. - Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.	http://www.iprbookshop.ru/20548.html	локальная сеть; авторизованный доступ
Основная литература	Интеллектуальные технологии управления недвижимостью : учебное пособие для вузов / В. А. Харитонов [и др.]. - Пермь: Изд-во ПНИПУ, 2013.	https://elib.pstu.ru/docview/?fDocumentId=270	локальная сеть; авторизованный доступ

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	Windows 10 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Adobe Acrobat Reader DC. бесплатное ПО просмотра PDF
Офисные приложения.	Microsoft Office Professional 2007. лиц. 42661567
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета	http://lib.pstu.ru/
Электронно-библиотечная система Лань	https://e.lanbook.com/
Электронно-библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru/
Информационно-справочная система нормативно-технической документации "Техэксперт: нормы, правила, стандарты и законодательства России"	https://техэксперт.сайт/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лекция	Ноутбук	1
Лекция	Персональный компьютер	12
Лекция	Проектор	1
Практическое занятие	Ноутбук	1
Практическое занятие	Персональный компьютер	12
Практическое занятие	Проектор	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«Пермский национальный исследовательский политехнический
университет»**

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
«Управление жилой недвижимостью»
Приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки:	08.04.01 Строительство
Направленность (профиль) образовательной программы:	Технологии управления недвижимостью
Квалификация выпускника:	«Магистр»
Выпускающая кафедра:	Строительный инжиниринг и материаловедение
Форма обучения:	Очная

Курс: 2

Семестр: 3

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану: 4 ЗЕ

Часов по рабочему учебному плану: 144 ч.

Форма промежуточной аттестации:

Экзамен: 3 семестр

Пермь 2023

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине является частью (приложением) к рабочей программе дисциплины. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине разработан в соответствии с общей частью фонда оценочных средств для проведения промежуточной аттестации основной образовательной программы, которая устанавливает систему оценивания результатов промежуточной аттестации и критерии выставления оценок. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине устанавливает формы и процедуры текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.

1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине объекты оценивания и виды контроля

Согласно РПД освоение учебного материала дисциплины запланировано в течение одного семестра (3-го семестра учебного плана) и представляет собой 3 учебных раздела. В каждом разделе предусмотрены аудиторские лекционные и практические занятия, а также самостоятельная работа студентов. В рамках освоения учебного материала дисциплины формируются компоненты компетенций *знать, уметь, владеть*, указанные в РПД, которые выступают в качестве контролируемых результатов обучения по дисциплине (табл. 1.1).

Контроль уровня усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений осуществляется в рамках текущего, рубежного и промежуточного контроля при изучении теоретического материала, сдаче отчета по практическим работам, выполненного индивидуального задания и экзамена. Виды контроля сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля			
	Текущий	Рубежный		Итоговый
	С	ОПР	ИЗ	Экзамен
Усвоенные знания				
3.1 Знает технологию и правила распределения финансовых ресурсов управляющей организации (ИД-1пк-4.4)	С			ТВ
3.2 Знает нормы и правила содержания и технической эксплуатации зданий и инженерных систем жилой недвижимости, основные требования стандартов к техническим и качественным характеристикам объекта жилой недвижимости, технологии и методы управления объектами жилой недвижимостью, современные модели принятия решений по управлению недвижимостью; структуру и способы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги в МКД; структуры органов управления жилой недвижимостью (ИД-1пк-4.6)	С			ТВ

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля			
	Текущий	Рубежный		Итоговый
	С	ОПР	ИЗ	Экзамен
3.3. Знает требования нормативных документов по обследованию объектов жилой недвижимости (ИД-1ПК-5.11)	С			ТВ
Освоенные умения				
У.1 Умеет производить оценку финансовой деятельности управляющей организации, анализ денежных потоков, структуру и способы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги в МКД (ИД-2ПК-4.4)		ОПР		ПЗ
У.2 Умеет осуществлять анализ управленческих решений на соответствие нормативно-правовым требованиям законодательства в РФ; проводить расчет долей в праве собственности на движимое и недвижимое имущество; составлять реестр собственников жилья в МКД и реестр членов ТСЖ; составлять комплект документов для проведения собрания собственников жилья в МКД и для собрания членов ТСЖ; разрабатывать систему планово-предупредительных ремонтов (ППР) на период эксплуатации здания и инженерных систем жилой недвижимости; проводить расчеты для обоснования управленческих решений по энергосбережению ресурсов многоквартирного дома; определять экономическую эффективность инвестиционных проектов капитального ремонта, реконструкции зданий и модернизации инженерных систем жилой недвижимости; оценивать качество жилищно-коммунального обслуживания населения; оценивать качество управления жилой недвижимостью (ИД-2ПК-4.6)		ОПР		ПЗ
У.3. Умеет анализировать информацию, полученную при обследовании объекта жилой недвижимости, фиксировать результаты обследования и получать обоснованные выводы (ИД-2ПК-5.11)		ОПР		ПЗ
Приобретенные владения				
В.1 Владеет навыками разработки предварительного бюджета управляющей организации на эксплуатацию жилой недвижимости, анализа предварительных доходов и расходов управляющей организации (ИД-3ПК-4.4)			ИЗ	ПЗ
В.2 Владеет методикой расчета долей в праве собственности на движимое и недвижимое				

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля			
	Текущий	Рубежный		Итоговый
	С	ОПР	ИЗ	Экзамен
имущество; методикой составления реестров собственников и членов ТСЖ; методикой расчета платы собственников за жилищно-коммунальные услуги в МКД; методами расчета тепловых потерь здания и сетей теплоснабжения для решения проблем энергосбережения многоквартирного дома; методами расчета экономической эффективности инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства; методикой составления сметы целевых поступлений и расходов управляющей организации; методами оценки качества жилищно-коммунального обслуживания населения; методами оценки качества управления жилой недвижимостью (ИД-3ПК-4.6)			ИЗ	ПЗ
В.3 Владеет навыками составления программ проведения обследований объектов жилой недвижимости и планирования проведения работ по ним с учетом системы критериев информации об объекте (ИД-3ПК-5.11)			ИЗ	ПЗ

С – собеседование по теме; ОПР – отчет по практической работе; ИЗ – индивидуальное задание; ТВ – теоретический вопрос экзамена; ПЗ – практическое задание экзамена;

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде экзамена, проводимая с учетом результатов текущего и рубежного контроля.

2. Виды контроля, типовые контрольные задания и шкалы оценивания результатов обучения

Текущий контроль успеваемости имеет целью обеспечение максимальной эффективности учебного процесса, управление процессом формирования заданных компетенций обучаемых, повышение мотивации к учебе и предусматривает оценивание хода освоения дисциплины. В соответствии с Положением о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, специалитета и магистратуры в ПНИПУ предусмотрены следующие виды и периодичность текущего контроля успеваемости обучающихся:

- входной контроль, проверка исходного уровня подготовленности обучаемого и его соответствия предъявляемым требованиям для изучения данной дисциплины;
- текущий контроль усвоения материала (уровня освоения компонента «знать» заданных компетенций) на каждом групповом занятии и контроль посещаемости лекционных занятий;

- промежуточный и рубежный контроль освоения обучаемыми отдельных компонентов «знать», «уметь» заданных компетенций путем компьютерного или бланочного тестирования, контрольных опросов, контрольных работ (индивидуальных домашних заданий), защиты отчетов по лабораторным работам, рефератов, эссе и т.д.

Рубежный контроль по дисциплине проводится на следующей неделе после прохождения модуля дисциплины, а промежуточный – во время каждого контрольного мероприятия внутри модулей дисциплины;

- межсессионная аттестация, единовременное подведение итогов текущей успеваемости не менее одного раза в семестр по всем дисциплинам для каждого направления подготовки (специальности), курса, группы;

- контроль остаточных знаний.

2.1. Текущий контроль усвоения материала

Текущий контроль усвоения материала в форме собеседования студентов проводится по каждой теме. Результаты по 4-балльной шкале оценивания заносятся в книжку преподавателя и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации.

2.2. Рубежный контроль

Рубежный контроль для комплексного оценивания усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится в форме защиты практических работ (после изучения каждого раздела учебной дисциплины) и выполнения индивидуального задания.

2.2.2. Защита практических работ

Всего запланировано 4 практических работы. Типовые темы практических работ приведены в РПД.

Защита практической работы проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Типовые шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.3. Индивидуальные задания

Индивидуальное задание выполняется по теме «Оценка качества управляющей организации в доме». Студентам необходимо оценить качество работы управляющей организации в доме по предлагаемой методике оценки. Объекты могут корректироваться преподавателем.

Список примерных объектов приведен ниже:

1. МКД по адресу г. Пермь, ул. Моторостроителей, д. 8;
2. МКД по адресу г. Пермь, ул. Подлесная, д. 3а;
3. МКД по адресу г. Пермь, ул. Подлесная, д. 43;
4. МКД по адресу г. Пермь, ул. Энгельса, д. 18;
5. МКД по адресу г. Пермь, ул. Солдатова, д. 29;
6. МКД по адресу г. Пермь, ул. Солдатова, д. 42/2;
7. МКД по адресу г. Пермь, ул. Беяева, д. 46;
8. МКД по адресу г. Пермь, ул. Революции, д. 52б;
9. МКД по адресу г. Пермь, ул. Локомотивная, д. 27;
10. МКД по адресу г. Пермь, ул. Белинского, д. 3;
11. МКД по адресу г. Пермь, ул. Подлесная, д. 2;

12. МКД по адресу г. Пермь, ул. Куфониная, д. 20;
13. МКД по адресу г. Пермь, ул. Карла Модераха, д. 6;
14. МКД по адресу г. Пермь, ул. Красные Казармы, д. 68;
15. МКД по адресу г. Пермь, ул. Пушкина, д. 23.

2.3. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

Допуск к промежуточной аттестации осуществляется по результатам текущего и рубежного контроля. Условиями допуска является положительная интегральная оценка по результатам текущего и рубежного контроля и сдача отчетов по практическим работам и индивидуального задания.

Промежуточная аттестация, согласно РПД, проводится в виде экзамена по дисциплине устно по билетам. Билет содержит теоретические вопросы (ТВ) для проверки усвоенных знаний, практические задания (ПЗ) для проверки освоенных умений и для контроля уровня приобретенных владений всех заявленных компетенций.

Билет формируется таким образом, чтобы в него попали вопросы и практические задания, контролирующие уровень сформированности *всех* заявленных компетенций. Форма билета представлена в общей части ФОС образовательной программы.

2.3.1. Типовые вопросы и задания для экзамена по дисциплине

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. 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 международного права.

2. 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.

3. Права и обязанности собственников жилых помещений.

4. Основания и порядок предоставления социального найма жилого помещения.

5. 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.

Типовые вопросы и практические задания для контроля освоенных умений:

1. Способы управления многоквартирными домами: современные и существовавшие ранее.

2. Организация и деятельность жилищного кооператива. Основания приема в члены жилищного кооператива. Права и обязанности членов жилищно-

строительного кооператива.

3. На примере рынка недвижимости города Перми описать ситуацию с арендой жилой недвижимости.

4. На примере рынка недвижимости города Перми описать ситуацию с продажей жилой первичной недвижимости.

5. На примере рынка недвижимости города Перми описать ситуацию с продажей жилой вторичной недвижимости.

Типовые комплексные задания для контроля приобретенных владений:

1. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество объекта недвижимости». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.

2. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях жилой недвижимостью.

3. Пояснить основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания.

4. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

5. Основание и порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Полный перечень вопросов для проверки знаний, умений и владений представлен в приложении 1.

Полный перечень теоретических вопросов и практических заданий в форме утвержденного комплекта экзаменационных билетов хранится на выпускающей кафедре.

2.3.2. Шкалы оценивания результатов обучения на экзамене

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания путем выборочного контроля во время экзамена.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при сдаче экзамена для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3. Критерии оценивания уровня сформированности компонентов и компетенций

3.1. Оценка уровня сформированности компонентов компетенций

При оценке уровня сформированности компетенций в рамках выборочного контроля при экзамене считается, что *полученная оценка за компонент проверяемой в билете компетенции обобщается на соответствующий компонент всех компетенций, формируемых в рамках данной учебной дисциплины.*

Типовые критерии и шкалы оценивания уровня сформированности компонентов компетенций приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3.2. Оценка уровня сформированности компетенций

Общая оценка уровня сформированности всех компетенций проводится

путем агрегирования оценок, полученных студентом за каждый компонент формируемых компетенций, с учетом результатов текущего, промежуточного и рубежного контроля в виде интегральной оценки по 5-ти балльной шкале. Все результаты контроля заносятся в оценочный лист и заполняются преподавателем по итогам промежуточной аттестации.

Форма оценочного листа и требования к его заполнению приведены в общей части ФОС образовательной программы.

При формировании итоговой оценки промежуточной аттестации в виде экзамена используются типовые критерии, приведенные в общей части ФОС образовательной программы.

Перечень теоретических вопросов и практических заданий для проверки знаний, умений и владений по дисциплине «Управление жилой недвижимостью»

Теоретические вопросы (контроль знаний):

1. 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 международного права.

2. 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.

3. Права и обязанности собственников жилых помещений.

4. Основания и порядок предоставления социального найма жилого помещения.

5. 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.

6. Жилищный фонд и его классификация.

7. Особенности страхования жилой недвижимости. Страхование при долевом строительстве. Страхование при ипотечной сделке. Страхование недвижимости, передаваемой в аренду.

8. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и в коммунальной квартире.

9. Собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

10. Управление многоквартирным домом с привлечением управляющей организации.

11. Создание в многоквартирном доме товарищества собственников жилья.

12. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками его жилых помещений.

13. Предоставление услуг по содержанию жилья и придомовой территории.

14. Предоставление коммунальных услуг населению.

15. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Практические вопросы (контроль умений):

1. Способы управления многоквартирными домами: современные и существовавшие ранее.

2. Организация и деятельность жилищного кооператива. Основания приема в члены жилищного кооператива. Права и обязанности членов жилищно-строительного кооператива.

3. На примере рынка недвижимости города Перми описать ситуацию с арендой жилой недвижимости.
4. На примере рынка первичной недвижимости города Перми описать ситуацию с продажей жилой недвижимости.
5. На примере рынка вторичной недвижимости города Перми описать ситуацию с продажей жилой недвижимости.
6. Определите основные специфические особенности жизненного цикла объектов жилой недвижимости для города Перми.
7. Обосновать возможность автоматизации процессов управления эксплуатацией недвижимости.
8. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения.
9. Отличия договора найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде от договора социального найма. Основания и порядок предоставления специализированных жилых помещений.
10. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья. Объединение товариществ собственников жилья.
11. Правовое положение членов товарищества собственников жилья. Порядок вступления в члены товарищества собственников жилья и прекращения членства.
12. Требования законодательства к степени определенности предмета купли-продажи (мены) недвижимости. Определение цены и порядка выплаты цены договора в договоре купли-продажи. Инвентаризационная оценка недвижимого имущества. Форма договора и порядок его заключения. Продажа недвижимости с рассрочкой платежа, в кредит. Регистрация ограничения права собственности покупателя залогом в пользу продавца.
13. Особенности внесения платы для нанимателей жилых помещений и собственников жилых помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления общим имуществом многоквартирного дома.
14. Раскройте понятие коммунальной услуги и платы за жилое помещение. Охарактеризуйте виды коммунальных услуг.
15. Охарактеризуйте правовое регулирование платы за жилое помещение. Укажите и раскройте: размер платы за жилое помещение, изменение размера платы и освобождение от внесения платы за пользование жилым помещением.

Практический вопрос (контроль владений):

1. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество объекта недвижимости». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
2. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях жилой недвижимостью.
3. Пояснить основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания.
4. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и

- нежилого помещения в жилое помещение.
5. Основание и порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
 6. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество работы управляющей компании объекта недвижимости». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
 7. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество работы ТСЖ». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
 8. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество работы ТСН». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
 9. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Привлекательность застройщика жилой недвижимости для потребителя». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
 10. Обоснуйте, какие на Ваш взгляд, факторы снижают инвестиционно-строительную активность в России.
 11. Обоснуйте, какие на Ваш взгляд, факторы определяют привлекательность жилой и нежилой недвижимости.
 12. Изложите порядок государственной регистрации объектов недвижимости и опишите функцию института государственной регистрации.
 13. Обоснуйте, какие на Ваш взгляд, основные функции должны быть у управляющей организации жилым объектом недвижимости.
 14. Раскройте суть управления эксплуатацией здания.
 15. Объясните, на чем базируется конкурентоспособность объектов жилой недвижимости. Приведите примеры среди объектов города Перми.