

Учебно-методическое пособие для студентов направления подготовки
38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»
Института управления, экономики и финансов
Казанского (Приволжского) федерального университета

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРОЙ

Учебно-методическое пособие

Казань

2024

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРОЙ

Учебно-методическое пособие

для студентов направления подготовки 38.03.04
«Государственное и муниципальное управление»
Института управления, экономики и финансов
Казанского (Приволжского) федерального университета

ООО «Базис»

2024

УДК 332.87
ББК 65.441
У67

Составители: к.э.н, доцент Р.Р. Хабибрахманова, старш. преподаватель А.А. Воробьев.

Рецензент: к.э.н., доцент И.С. Глебова.

У67 Управление жилищной сферой: учебно-методическое пособие для студентов направления подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление» Института управления, экономики и финансов Казанского (Приволжского) федерального университета / Сост. Р.Р. Хабибрахманова, А.А. Воробьев. – Казань: ООО «Базис», 2024. – 67 с.

ISBN 978-5-6050650-7-4

Учебно-методическое пособие по курсу «Управление жилищной сферой» предназначено для студентов, обучающихся по направлению 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление». В пособии предлагаются вопросы по темам семинарских занятий, тестовые вопросы, задания и задачи по вопросам управления жилищной сферой и расчета платы коммунальных услуг.

Пособие подготовлено на кафедре государственного и муниципального управления Института управления, экономики и финансов КФУ.

ISBN 978-5-6050650-7-4



УДК 332.87
ББК 65.441

(с) Хабибрахманова Р.Р., Воробьев А.А.

(с) ООО «Базис», 2024

Содержание

I. Организационно-методические указания.....	4
II. Программа курса.....	6
III. Содержание практических занятий.....	9
Тема 1. Общие представления о жилищной сфере и жилищной политике...	9
Тема 2. Государственная жилищная политика и рынок недвижимости: цели, задачи и оценка эффективности.....	14
Тема 3. Зарубежный опыт реализации и мониторинга жилищной политики	21
Тема 4. Структура жилищно-коммунального комплекса (ЖКХ).....	26
Тема 5. Управление многоквартирными домами.....	31
Тема 6. Коммунальное хозяйство и тарифная политика	39
Тема 7. Аварийное жилье. Контроль за жилищной сферой.....	53
IV. Список основной литературы.....	58
V. Список дополнительной литературы	59
VI. Приложения	61

I. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

1. Цель дисциплины

Целью изучения дисциплины «Управление жилищной сферой» является получение студентами комплекса теоретических и практических знаний об особенностях реализации жилищной политики в разные исторические периоды, разновидностях жилищного фонда и способах управления им. У студентов сформируются навыки количественного и качественного анализа реализации жилищной политики, а также расчета стоимости коммунальных услуг.

Знание основ управления жилищной сферой обеспечит качество специальной теоретической подготовки управленцев и экономистов, а также эффективность организаторской деятельности специалистов в данной сфере, расширит компетенции в вопросах управления многоквартирными домами и защиты прав потребителей в сфере ЖКХ.

2. Задачи дисциплины

Задачи курса состоят в следующем:

- изучить понятие «жилищная политика» и особенности управления жилищной сферой в разные исторические периоды развития страны;
- научиться применять различные методы оценки доступности жилья;
- ознакомиться с инструментами реализации государственной жилищной политики;
- изучить документы жилищной политики и градостроительства;
- знать целевые индикаторы региональных жилищных программ;
- знать достоинства и недостатки различных способов управления многоквартирными домами;
- изучить способы формирования фонда капитального ремонта и их особенности;

- знать виды коммунальных услуг и порядок начисления оплаты за их потребление;
- уметь рассчитывать стоимость потребленных коммунальных услуг.

3. Место дисциплины в профессиональной подготовке выпускника

Представляемый курс занимает важное место в структуре учебных дисциплин подготовки бакалавров в области государственного и муниципального управления. Имеет тесные взаимосвязи с такими дисциплинами как «Правовые основы публичной власти и управления», «Количественные методы в сфере публичного управления», «Управление государственной и муниципальной собственностью», «Принятие и исполнение государственных решений», «Анализ и оценка государственных программ и отраслевых политик» и рядом других дисциплин.

4. Требования к уровню подготовки студентов, завершивших изучение дисциплины

Студенты, завершившие изучение дисциплины, должны иметь представление о понятии «жилищная политика» и предпосылках становления жилищной политики; выделять особенности управления жилищной сферой в разные исторические периоды развития страны; знать методы оценки доступности жилья и уметь применять их; разбираться в документах, методах и инструментах реализации государственной жилищной политики; уметь обоснованно выбирать способ управления многоквартирным домом, уметь считать кворум общего собрания собственников помещений многоквартирного дома; обоснованно выбирать способ формирования фонда капитального ремонта; уметь рассчитывать стоимость потребленных коммунальных услуг.

Форма итогового контроля – экзамен

II. ПРОГРАММА КУРСА

N	Разделы дисциплины	Семестр	Виды и часы контактной работы, их трудоемкость (в часах)		Самостоятельная работа
			Лекции	Практические занятия	
1.	Тема 1. Общие представления о жилищной сфере и жилищной политике	8	6	6	6
2.	Тема 2. Государственная жилищная политика и рынок недвижимости: цели, задачи и оценка эффективности	8	6	6	8
3.	Тема 3. Зарубежный опыт реализации и мониторинга жилищной политики	8	6	6	8
4.	Тема 4. Структура жилищно– коммунального комплекса (ЖКХ)	8	6	6	6
5.	Тема 5. Управление многоквартирными домами	8	6	6	6
6.	Тема 6. Коммунальное хозяйство и тарифная политика	8	6	6	6
7.	Тема 7. Аварийное жилье. Контроль за жилищной сферой.	8	4	4	6
	Итого		40	40	46

Тема 1. Общие представления о жилищной сфере и жилищной политике

Нормативно-правовые акты, закрепляющие право на жилье. Уникальность жилья как экономического блага. Роль жилищной сферы в развитии национальной экономики. Исторический процесс формирования жилищной политики в России: социально-экономическая ситуация исследуемого периода, цели жилищной политики, предпринятые меры и основные результаты.

Тема 2. Государственная жилищная политика и рынок недвижимости: цели, задачи и оценка эффективности

Понятие рынка жилья. Анализ развития рынка жилья. Виды сделок с недвижимостью. Основные цели, задачи и принципы разработки и

реализации государственной жилищной политики в Российской Федерации. Основные показатели, характеризующие достижение целевых индикаторов развития жилищной сферы. Индексы доступности жилья. Методики расчета индексов доступности жилья. Анализ действующих программ в области жилищной политики.

Тема 3. Зарубежный опыт реализации и мониторинга жилищной политики

Инструменты, методы и формы реализации современной жилищной политики в зарубежных странах. Возможности использования зарубежного опыта в российских регионах и муниципальных образованиях. Зарубежная практика финансового стимулирования развития рынка жилья. Роль государства в оптимизации инвестиционных процессов в жилищном секторе экономики.

Тема 4. Структура жилищно– коммунального комплекса (ЖКХ)

Понятие жилищно-коммунального комплекса. Функционирование жилищно-коммунального комплекса. Структура жилищно-коммунального хозяйства. Жилищные услуги: общая характеристика. Перечень жилищных услуг. Качество предоставления услуг. Система эксплуатации жилищного фонда. Техническое обслуживание зданий. Текущий ремонт зданий

Тема 5. Управление многоквартирными домами

Особенности жилищно-коммунальной сферы. Управление многоквартирными домами (МКД). Общее собрание собственников помещений: компетенции, виды, формы проведения. Совет МКД: избрание, полномочия, председатель. Выбор способа управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирным домом. Управление домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности. Капитальный ремонт зданий. Региональные программы капитального ремонта. Способы формирования фонда капитального ремонта: характеристика и особенности.

Тема 6. Коммунальное хозяйство и тарифная политика

Понятие коммунального хозяйства. Коммунальные услуги. Исполнители коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги. Тарифы на коммунальные. Утверждение тарифов. Виды тарифов. Ресурсоснабжающие организации. Начисление платы за холодную воду, электричество, газ. Начисление платы за горячую воду. Начисление платы за водоотведение. Начисление платы за отопление. Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды (ОДН). Требования к качеству коммунальных услуг. Фиксация факта предоставления услуги ненадлежащего качества. Учет потребления коммунальных услуг.

Тема 7. Аварийное жилье. Контроль за жилищной сферой.

Понятие аварийного жилья. Решение вопроса об отнесении жилья к аварийному. Виды принимаемых решений: о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания; о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции; о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. Действия жильцов при признании дома аварийным. Защита прав потребителей в сфере ЖКХ. Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ: Государственная жилищная инспекция, Муниципальный жилищный контроль, Прокуратура, Роспотребнадзор.

III. СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Общие представления о жилищной сфере и жилищной политике

1. Вопросы на семинар

1. Дайте определение понятию «рынок».
2. Дайте определение понятию «недвижимость».
3. Что такое рынок недвижимости?
4. Как государство регулирует рынок недвижимости?
5. Определите роль жилищной сферы в развитии экономики.
6. Дайте характеристику жилищного фонда РФ.

2. Тестовые задания

1. На каком этапе формирования жилищной политики было построено рекордное количество жилья, сократилось число проживающих в бараках и коммуналках, произошел отказ от «архитектурных излишеств» в строительстве и в значительной степени реализована задача посемейного заселения квартир?
 - а) Довоенный период (1917-1940 гг.);
 - б) Послевоенный период (1945-1970 гг.);
 - в) Период 1970-1980-х гг. и период Перестройки;
 - г) Период либеральных реформ 1990-е гг. – 2005 гг.;
 - д) Современный этап (2005– по настоящее время).
2. На каком этапе формирования жилищной политики был принят Закон «О приватизации жилищного фонда в России», проведена реформа оплаты жилья и коммунальных услуг, было решено создать систему ипотечного жилищного кредитования по американской модели и учреждено Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и принят Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
 - а) Довоенный период (1917-1940 гг.);
 - б) Послевоенный период (1945-1970 гг.);

- в) Период 1970-1980-х гг. и период Перестройки;
 - г) Период либеральных реформ 1990-е гг. – 2005 гг.;
 - д) Современный этап (2005– по настоящее время).
3. На каком этапе формирования жилищной политики были предприняты меры по огосударствлению имеющегося жилого фонда, уплотнению проживания и вселению нуждающихся в квартиры с «избыточной» площадью, принят Декрет «Об отмене прав частной собственности на недвижимость в городах»?
- а) Довоенный период (1917-1940 гг.);
 - б) Послевоенный период (1945-1970 гг.);
 - в) Период 1970-1980-х гг. и период Перестройки;
 - г) Период либеральных реформ 1990-е гг. – 2005 гг.;
 - д) Современный этап (2005– по настоящее время).
4. Для какого периода характерен двойственный и противоречивый характер жилищной политики, возникновение «социального иждивенчества» и перекладывание всей нагрузки по строительству и содержанию жилья на государство, а также попытки государства стимулировать возникновение «очередников» на получение нового жилья?
- а) Довоенный период (1917-1940 гг.);
 - б) Послевоенный период (1945-1970 гг.);
 - в) Период 1970-1980-х гг. и период Перестройки;
 - г) Период либеральных реформ 1990-е гг. – 2005 гг.;
 - д) Современный этап (2005– по настоящее время).
5. Для какого этапа реализации жилищной политики характерны развитие системы мер по минимизации рисков граждан, участвующих в жилищном строительстве на правах долевого участия, повышение прозрачности процесса получения земельных участков и подведения коммунальных систем для жилищного строительства.
- а) Довоенный период (1917-1940 гг.);

- б) Послевоенный период (1945-1970 гг.);
 - в) Период 1970-1980-х гг. и период Перестройки;
 - г) Период либеральных реформ 1990-е гг. – 2005 гг.;
 - д) Современный этап (2005– по настоящее время).
6. Основными документами, регулирующими жилищную политику в России, являются:
- а) программные документы – федеральные государственные жилищные программы, государственные жилищные программы субъектов Российской Федерации и муниципальные жилищные программы;
 - б) документы территориального планирования;
 - в) документы градостроительного зонирования;
 - г) все перечисленное.
- Выберите нормативно-правовые акты, закрепляющие право на жилище:
- а) Международный Пакт об экономических, социальных и культурных правах, принятый ООН;
 - б) Конституции РФ;
 - в) Жилищный кодекс РФ;
 - г) все вышеперечисленное.
7. Индивидуальный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений:
- а) частного жилищного фонда;
 - б) государственного жилищного фонда;
 - в) муниципального жилищного фонда.
8. Уникальность жилья как экономического блага заключается в том, что:
- а) является наиболее дорогостоящим товаром;
 - б) является наиболее доступным товаром;
 - в) представляет собой товар первой необходимости, сравнимый с пищей, водой, одеждой;
 - г) не является товаром первой необходимости;
 - д) верно только «а» и «в»;

- е) верно только «б» и «г»;
- ж) верно только «а» и «г»;
- з) верно только «б» и «в».

9. Жилищный фонд социального использования – это:

- а) совокупность передаваемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений, предоставляемых уполномоченными органами власти;
- б) совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан;
- в) совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами для своего проживания и проживания членов своей семьи;
- г) совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования на основе заключенного между ними договора.

10. Специализированный жилищный фонд – это:

- а) совокупность передаваемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений, предоставляемых уполномоченными органами власти;
- б) совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан;
- в) совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами для своего проживания и проживания членов своей семьи;
- г) совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования на основе заключенного между ними договора.

11. Жилищный фонд коммерческого использования – это:

- а) совокупность передаваемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений, предоставляемых уполномоченными органами власти;
- б) совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан;
- в) совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами для своего проживания и проживания членов своей семьи;
- г) совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования на основе заключенного между ними договора.

3. Задания для практической работы

Задание 1. Заполните таблицу. Дайте характеристику для каждого проекта многоквартирного дома по указанным критериям.

Параметры	1 ком	2 ком	3 ком	Материал стен, перекрытия	Этажность дома	Комнаты раздельные или проходные	Примерные года постройки	Отличительные характеристики проекта
Общая: Жилая: Кухня:								
Ленинградский проект								
Хрущевский проект								
Московский проект								
Венгерский проект								
Сталинский проект								
Малометражный (Малосемейный)								
Старо- Московский проект								
Общежитие								

Задание 2. Провести сравнительную характеристику класса жилья: стандарт-класс, комфорт-класс, бизнес-класс, элитное жилье, выделив самостоятельно критерии оценки.

Критерии оценки
Класс жилья			
Эконом-класс			
Стандарт (комфорт-класс)			
Бизнес-класс			
Элитное жилье			

4. Задание для самостоятельной работы

Проведите анализ Жилищного кодекса РФ. Сделайте указанные ниже задания. Ответьте на вопросы.

1. Укажите все раздела Жилищного кодекса РФ.
2. Укажите наименование глав в каждом разделе.
3. Какие жилищные отношения регулирует жилищное законодательство?
4. Каковы основания возникновения жилищных прав и обязанностей?
5. Каковы полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления в области жилищных отношений?
6. Что такое жилищный фонд? Какой бывает жилищный фонд в зависимости от формы собственности и в зависимости от целей использования?
7. Рассмотрите статьи Жилищного кодекса, где раскрываются содержания используемых в кодексе понятий.
8. В каждом разделе дополнительно изучите 1-2 заинтересовавшие главы. Кратко опишите новую информацию.

Тема 2. Государственная жилищная политика и рынок недвижимости: цели, задачи и оценка эффективности

1. Вопросы на семинар

1. Дайте определение понятию «жилищная политика».

2. Какие вы знаете программы развития жилищной сферы федерального уровня?
3. Какие вы знаете программы развития жилищной сферы регионального уровня (на примере РТ и других регионов РФ)?
4. Какие существуют программы поддержки граждан по приобретению жилья в г.Казани? Других городах России?
5. Назовите основные показатели, характеризующие достижение целевых индикаторов развития жилищной сферы.
6. Какие вы можете назвать проблемы мониторинга и оценки эффективности реализации жилищных программ в российской экономике?

2. Тестовые задания

1. Коэффициент доступности жилья показывает:
 - а) количество лет, необходимое домохозяйству из трех человек для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
 - б) количество лет, необходимое домохозяйству из двух человек, для того чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что 50% средств домохозяйства идут на накопление);
 - в) количество лет, необходимое домохозяйству из двух человек, для того чтобы накопить на среднестатистическое жилье, учитывая расходы на каждого члена семьи на уровне прожиточного минимума;
 - г) долю в стоимости жилья, которую сможет приобрести домохозяйство за год, при условии, что весь годовой доход семьи из трех человек будет направлен на эти цели;
 - д) доступность жилья в кредит в данном регионе.
2. Индекс доступности жилья, рассчитанный по методике ООН-Хабитат, показывает:

- а) количество лет, необходимое домохозяйству из трех человек для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
 - б) количество лет, необходимое домохозяйству из одного человека для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
 - в) количество лет, необходимое домохозяйству из двух человек, для того чтобы накопить на среднестатистическое жилье, учитывая расходы на каждого члена семьи на уровне прожиточного минимума;
 - г) долю в стоимости жилья, которую сможет приобрести домохозяйство за год, при условии, что весь годовой доход семьи будет направлен на эти цели;
 - д) доступность жилья в кредит в данном регионе.
3. Индекс доступности жилья, рассчитанный по методике ФЦП «Жилище», показывает:
- а) количество лет, необходимое домохозяйству из трех человек для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
 - б) количество лет, необходимое домохозяйству из одного человека для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
 - в) количество лет, необходимое домохозяйству из двух человек, для того чтобы накопить на среднестатистическое жилье, учитывая расходы на каждого члена семьи на уровне прожиточного минимума;
 - г) долю в стоимости жилья, которую сможет приобрести домохозяйство за год, при условии, что весь годовой доход семьи будет направлен на эти цели;
 - д) доступность жилья в кредит в данном регионе.
4. Модифицированный индекс доступности жилья показывает:

- а) количество лет, необходимое домохозяйству из трех человек для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
- б) количество лет, необходимое домохозяйству из одного человека для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
- в) количество лет, необходимое домохозяйству из трех человек, для того чтобы накопить на среднестатистическое жилье, учитывая расходы на каждого члена семьи на уровне прожиточного минимума;
- г) долю в стоимости жилья, которую сможет приобрести домохозяйство за год, при условии, что весь годовой доход семьи будет направлен на эти цели;
- д) доступность жилья в кредит в данном регионе.

5. Покупательская способность заработной платы на рынке жилья показывает:

- а) количество лет, необходимое домохозяйству из трех человек для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
- б) количество лет, необходимое домохозяйству из одного человека для того, чтобы накопить на среднестатистическое жилье (при условии, что все средства домохозяйства идут на накопление);
- в) количество лет, необходимое домохозяйству из трех человек, для того чтобы накопить на среднестатистическое жилье, учитывая расходы на каждого члена семьи на уровне прожиточного минимума;
- г) долю в стоимости жилья, которую сможет приобрести домохозяйство за год, при условии, что весь годовой доход семьи будет направлен на эти цели;
- д) величина площади жилого помещения, которая может быть приобретена гражданином на одну месячную заработную плату.

6. Какие допущения приняты для расчёта индекса доступности жилья в кредит по сроку кредитования:

- а) срок кредита – 20 лет;
- б) срок кредита – 25 лет;
- в) срок кредита – 30 лет.

7. Какие допущения приняты для расчёта индекса доступности жилья в кредит по процентной ставке для ипотечного кредита:

- а) 5%
- б) 8%
- в) 10%
- г) 15%

8. При расчете индекса доступности жилья в кредит:

- а) размер ипотечного кредита принимается равным 80%, а оставшиеся 20% стоимости оплачиваются семьей;
- б) размер ипотечного кредита принимается равным 90%, а оставшиеся 10% стоимости оплачиваются семьей;
- в) размер ипотечного кредита принимается равным 85%, а оставшиеся 15% стоимости оплачиваются семьей.

9. Первичный рынок жилья – это:

- а) жилье в строящемся доме или готовое жилье, которое еще не находилось в собственности у физического лица;
- б) квартиры в готовых, полностью построенных домах, на которые права собственности уже оформлены и зарегистрированы в единой базе Росреестра.

10. Вторичный рынок жилья:

- а) жилье в строящемся доме или готовое жилье, которое еще не находилось в собственности у физического лица;
- б) квартиры в готовых, полностью построенных домах, на которые права собственности уже оформлены и зарегистрированы в единой базе Росреестра.

3. Задание для практической работы

Рассчитайте индексы доступности жилья различными методами и сделайте обоснованные выводы. Для этого:

1. Выберите пять регионов для анализа. Предлагаемая группировка регионов представлена таблице в приложении 1.
2. Сформируйте базу данных по пяти выбранным регионам за последние 5 лет, заполнив таблицу данными по следующим показателям:
 - а) среднедушевые денежные доходы населения;
 - б) средняя начисленная заработная плата работников;
 - в) средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке;
 - г) средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на вторичном рынке;
 - д) величина прожиточного минимума.

Форма для заполнения представлена в таблицах 1-5 ниже.

Таблица 1.

Среднемесячный доход на душу населения

Регион	Годы	20..	20..	20..	20..	20..
1						
2						
3						
4						
5						

Таблица 2.

Среднемесячная заработная плата

Регион	Годы	20..	20..	20..	20..	20..
1						
2						
3						
4						
5						

Таблица 3.

Средняя стоимость 1 кв.м. жилья на вторичном рынке

Регион	Годы	20..	20..	20..	20..	20..
1						
2						
3						
4						
5						

Таблица 4.

Средняя стоимость 1 кв.м. жилья на первичном рынке

Регион	Годы	20..	20..	20..	20..	20..
1						
2						
3						
4						
5						

Таблица 5.

Величина прожиточного минимума

Регион	Годы	20..	20..	20..	20..	20..
1						
2						
3						
4						
5						

3. Рассчитайте значения индексов доступности жилья различными методами, приведенными в таблице в приложении 2.
4. Проведите анализ полученных значений индексов доступности жилья:
 - а) по регионам – проследить динамику изменения значения индексов и оценить доступность жилья в течение исследуемого периода;
 - б) по годам – определить среди исследуемых регионов регионы-лидеры и регионы-аутсайдеры по каждому году.

4. Задание для самостоятельной работы

Рассчитайте индексы доступности жилья различными методами по всем регионам конкретного федерального округа. Последовательность выполнения задания аналогична описанному выше. Постойте диаграммы, определите регионы с наибольшим уровнем доступности жилья.

Тема 3. Зарубежный опыт реализации и мониторинга жилищной политики

1. Вопросы на семинар

1. Какие инструменты реализации современной жилищной политики в зарубежных странах вы знаете?
2. Какой зарубежный опыт в сфере жилищной политики можно было бы использовать в регионах и муниципальных образованиях Российской Федерации?
3. Какова зарубежная практика финансового стимулирования развития рынка жилья?
4. Какова роль государства в оптимизации инвестиционных процессов в жилищном секторе экономики?

2. Задание для практической работы

Для выполнения задания ознакомьтесь с монографией «Градостроительное регулирование и доступное жилье: российская и зарубежная практика» Фонда «Институт экономики города». Ссылка на электронный документ содержится в списке дополнительной литературы.

1. Есть ли отличие в понятиях «повышение доступности жилья» и «доступное жилье»? Если да, то в чем оно заключается?

Впишите ответ: _____

2. В какой степени задействованы следующие субъекты в обеспечении населения доступным жильем в России и за рубежом? (впишите ответы)

- Государство – _____

- Регионы – _____

- Муниципалитеты – _____

- Строительные компании – _____

- Некоммерческие организации – _____

3. Продолжите утверждение.

В отличие от зарубежных стран, жилищная политика в России отличается высокой степенью _____.

4. В европейских странах определенные обязательства по созданию доступного жилья накладываются и на _____.

5. Важную роль в обеспечении необходимого предложения доступного жилья играют различные некоммерческие организации, получающие _____.

6. Перечислите документы, регулирующие предложение доступного жилья в России и зарубежных странах

Россия	Европейские страны

7. Дайте характеристику взаимосвязи документов жилищной политики и градостроительства в России и зарубежом

Россия	Европейские страны

8. Характеристика страны по взаимосвязи градостроительного регулирования и жилищной политикой в области доступного жилья: органами и организациями, предоставляющими доступное жилье являются коммерческие и некоммерческие организации; пространственный уровень градостроительного планирования – местный; роль государства в регулировании предложения земли – ограниченная.

Напишите название страны _____

9. Сравнить инструменты регулирования в отношении доступного жилья в России и за рубежом.

	Что есть общего в регулировании	Какие различия
Налоговое регулирование при поддержке спроса на жилье		
Налоговое регулирование при поддержке предложения жилья		
Финансовая помощь при поддержке спроса на жилье		

Финансовая помощь при поддержке предложения жилья		
Прямые законодательные требования при поддержке спроса на жилье		
Прямые законодательные требования при поддержке предложения жилья		

10. Выберите верное утверждение.

- а) На региональном уровне направления реализуемой жилищной политики отличается от направлений жилищной политики на федеральном уровне.
- б) На региональном уровне направления реализуемой жилищной политики идентичны направлениям жилищной политики на федеральном уровне.

11. Есть ли отличие в понятиях «повышение доступности жилья» и «доступное жилье»? Если да, то в чем оно заключается?

Впишите ответ: _____

12. Для региональных программных документов довольно типично _____

между предусмотренными мероприятиями и целевыми индикаторами.

13. Большинство регионов планирует повысить доступность жилья с помощью мероприятий, направленных в основном на поддержку спроса на жилье за счет _____.

14. Реализуемые регионами в рамках жилищных программ мероприятия, относящиеся к инструментам градостроительной политики, довольно _____.

4. Задание для самостоятельной работы

1. Дайте ответы на вопросы.

В чем особенность поддержки спроса на приобретение жилья в собственность в России?	
В чем особенность поддержки предложения жилья в России?	

2. Приведите примеры.

а) наиболее часто встречающихся целевых индикаторов региональных жилищных программ	
б) наименее часто встречающихся целевых индикаторов региональных жилищных программ	
в) наиболее часто встречающихся мероприятий региональных жилищных программ	
г) наименее часто встречающихся мероприятий региональных жилищных программ	

3. Приведите примеры

а) наиболее часто используемых инструментов градостроительной политики в рамках региональных жилищных программ	
б) наименее часто используемых инструментов градостроительной политики в рамках региональных жилищных программ	

Тема 4. Структура жилищно-коммунального комплекса (ЖКХ)

1. Вопросы на семинар

1. Какие сегменты рынка жилья вы можете выделить.
2. Дайте определение понятию потока жилищных услуг.
3. В чем заключается взаимосвязь рынков жилищного фонда и жилищных услуг.
4. Кто контролирует сферу ЖКХ?
5. Что входит в содержание дома?

2. Тестовые задания

1. Особенностью многоквартирного дома (МКД), важной с точки зрения управления, является наличие в нем:
 - а) жилых и нежилых помещений, у которых есть свои собственники;
 - б) общего имущества собственников жилых и нежилых помещений;
 - в) четырех и более квартир на одной лестничной площадке.
2. Какие из перечисленных видов деятельности относятся к жилищному хозяйству (несколько верных ответов):
 - а) банно-прачечные услуги;
 - б) водоотведение и канализация;
 - в) газоснабжение;
 - г) озеленение и освещение улиц;
 - д) ремонтно-эксплуатационные работы;
 - е) ритуальные услуги;
 - ж) содержание и управление жилищным фондом;
 - з) уборка и санитарная очистка территории;
 - и) электроснабжение.
3. Какие из перечисленных видов деятельности относятся к ресурсоснабжающим организациям (несколько верных ответов):
 - а) банно-прачечные услуги;
 - б) водоотведение и канализация;

- в) газоснабжение;
- г) озеленение и освещение улиц;
- д) ремонтно-эксплуатационные работы;
- е) ритуальные услуги;
- ж) содержание и управление жилищным фондом;
- з) уборка и санитарная очистка территории;
- и) электроснабжение.

4. Какие из перечисленных видов деятельности относятся к благоустройству территории (несколько верных ответов):

- а) банно-прачечные услуги;
- б) водоотведение и канализация;
- в) газоснабжение;
- г) озеленение и освещение улиц;
- д) ремонтно-эксплуатационные работы;
- е) ритуальные услуги;
- ж) содержание и управление жилищным фондом;
- з) уборка и санитарная очистка территории;
- и) электроснабжение.

5. Какие из перечисленных видов деятельности относятся к бытовому обслуживанию (несколько верных ответов):

- а) банно-прачечные услуги;
- б) водоотведение и канализация;
- в) газоснабжение;
- г) озеленение и освещение улиц;
- д) ремонтно-эксплуатационные работы;
- е) ритуальные услуги;
- ж) содержание и управление жилищным фондом;
- з) уборка и санитарная очистка территории;
- и) электроснабжение.

6. Содержание общего имущества многоквартирного дома, уборка придомовой территории, вывоз мусора, освещение общественных мест и двора и т.п. – все это жилищно-коммунальные услуги.

Вопрос 1. К какому типу относятся эти услуги?

- а) I тип
- б) II тип
- в) III тип

Вопрос 2. Какова форма потребления данного вида услуг?

- а) обезличенная;
- б) индивидуальная;
- в) групповая.

Вопрос 3. Каков характер связи исполнителя данного вида услуг с потребителем услуг?

- а) опосредованный;
- б) обезличенный;
- в) непосредственный.

Вопрос 4. Каковы источники финансирования затрат на оказание данного вида услуг?

- а) Платежи собственников жилья, бюджетные субсидии льготным категориям граждан;
- б) Местный бюджет, частные инвестиции;
- в) Индивидуальная оплата потребителем услуг, бюджетные ассигнования льготным категориям потребителей.

7. Верно ли, что на рынке жилищно-коммунальных услуг существует территориальный монополизм:

- а) да, верно;
- б) нет, не верно.

8. Верно ли, что на отдельных крупных сегментах рынка жилищно-коммунальных услуг существуют естественные локальные монополии:

- а) да, верно;

б) нет, не верно.

9. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на земельном участке объекты – являются:

- а) общим имуществом собственников жилых помещений;
- б) общим имуществом собственников нежилых помещений;
- в) общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений;
- г) собственностью УК или ТСЖ.

10. Кто принимает решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме)?

- а) Местная администрация;
- б) общее собрание собственников помещений;
- в) совет многоквартирного дома;
- г) региональное министерство.

3. Задание для самостоятельной работы

1. Подготовьте презентацию на одну из предложенных тем.

Темы для презентации и их примерное содержание:

1. Вывоз и утилизация ТБО.

- основные понятия;
- способы утилизации ТБО;
- организация процесса вывоза и утилизации ТБО на примере выбранного города (управление сферой, цифры и показатели);
- проблемы вывоза и утилизации ТБО;
- лучшие зарубежные практики по утилизации ТБО.

Готовят (ФИО студентов): _____

2. Благоустройство города.

- основные понятия;

- виды благоустройства;
- организация процесса благоустройства на примере выбранного города (органы управления, цифры и показатели);
- проблемы благоустройства города;
- лучшие отечественные и зарубежные практики по благоустройству территории.

Готовят (ФИО студентов): _____

3. Бытовое обслуживание.

- основные понятия;
- сферы бытового обслуживания;
- проблемы бытового обслуживания населения;
- бытовое обслуживание на примере выбранного города (органы управления, цифры и показатели);
- основные направления развития бытового обслуживания населения на примере выбранного города.

Готовят (ФИО студентов): _____

4. Ритуальные услуги.

- традиции различных культур и конфессий;
- проблемы оказания ритуальных услуг и способы погребения в мировой практике;
- организация мест захоронения и ритуальных услуг на примере выбранного города.

Готовят (ФИО студентов): _____

5. Характеристика жилого фонда на примере выбранного города.

- основные понятия;
- классификация жилья;
- характеристика районов города по составу жилого фонда и благоустроенности жилья;
- проблемы жилищной сферы города;
- жилищная сегрегация: понятие и проявления в разных странах.

Готовят (ФИО студентов): _____

6. Реформирование ЖКХ.

- этапы реформирования ЖКХ в России;
- регулирование цен и тарифов;
- дотации и льготы населению по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Готовят (ФИО студентов): _____

Тема 5. Управление многоквартирными домами

1. Вопросы на семинар

1. Собственник: какие у него права и обязанности?
2. Общее имущество в многоквартирном доме.
3. Что решается на общем собрании собственников помещений?
4. Как проводится общее собрание собственников помещений?
5. Собрание в заочной форме: как его провести?
6. Как создать ТСЖ?
7. Что такое непосредственное управление?

2. Тестовые задания

1. К компетенции общего собрания собственников помещений относятся:
 - а) контроль за проведением конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
 - б) обоснование норматива потребления коммунальной услуги;
 - в) принятие решения о текущем ремонте общего имущества в МКД;
 - г) принятие решения о получении кредитов или займов на капитальный ремонт.
2. Правом голосования на общем собрании собственников помещений обладают:
 - а) только собственники квартир данного МКД;
 - б) собственники квартир и нежилых помещений данного МКД;

- в) только собственники квартир данного МКД и арендаторы жилья в данном доме;
- г) собственники квартир и нежилых помещений МКД и арендаторы жилья в данном доме.

3. Формы проведения общего собрания собственников помещений:

- а) Очная, заочная.
- б) Очная, очно-заочная.
- в) Очная, очно-заочная, вечерняя.
- г) Очная, очно-заочная, заочная.

4. Найдите соответствие

Способы управления МКД	Достоинства способа управления
1. Непосредственное управление	<ul style="list-style-type: none"> а) не возникает расходов на оплату услуг по управлению общим имуществом; б) денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома в) домом управляют профессионалы
2. ТСЖ, ЖК и т.п.	
3. Управляющая организация	

5. Условиями выдачи лицензии Управляющей компании являются (два или более вариантов ответа):

- а) регистрация организации на территории РФ;
- б) регистрация организации допускается на любой территории;
- в) наличие у руководителя организации квалификационного аттестата, который выдается при успешной сдаче квалификационного экзамена на право осуществлять руководство организацией по управлению МКД;
- г) регистрация в правовой форме некоммерческой организации;
- д) наличие высшего образования по юридической специальности.

6. Вес голоса собственника квартиры на Общем собрании собственников помещений:

- а) равен единице – «один собственник – один голос»;
- б) пропорционален квадратным метрам, которыми собственник владеет;
- в) зависит от управляющей компании.

7. Региональная программа капитального ремонта должна содержать (два варианта ответа):
- а) перечень всех МКД в регионе;
 - б) перечень услуг и работ по капремонту, которые будут производиться в домах;
 - в) перечень должников за капремонт.
8. Владельцем специального счета в банке может быть (несколько вариантов ответа):
- а) ТСЖ, жилищный, жилищно-строительный кооператив;
 - б) Управляющие организации;
 - в) Региональный оператор;
 - г) Житель МКД, которого выбрали на общем собрании собственников помещений;
 - д) Местная администрация;
 - е) Региональный орган власти.
9. Особенности внеочередных собраний собственников помещений являются (несколько вариантов ответов):
- а) если не набрался кворум, то его придется провести повторно;
 - б) жильцы обязаны провести его в течение второго квартала года, следующего за отчетным;
 - в) является добровольным собранием;
 - г) для кворума необходимо присутствие собственников, обладающих не менее чем 50% голосов, а по некоторым вопросам не менее чем 2/3 голосов собственников помещений в МКД.
10. Размер взноса за капремонт при формировании фонда капремонта на спецсчете не может быть:
- а) ниже установленного региональным законодательством;
 - б) выше установленного региональным законодательством;
 - в) на региональном уровне размер взноса за капремонт не устанавливается.

11. Новостройки могут освобождаться от уплаты взносов на капитальный ремонт максимум на срок до:
- а) 3 лет
 - б) 5 лет
 - в) 4 лет
 - г) 10 лет
12. Основной принцип деятельности регионального оператора:
- а) ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой;
 - б) ежемесячно платят те дома, которые в последние три года ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой;
 - в) ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке решения жильцов на ОССП.
13. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на земельном участке объекты – являются:
- а) Общим имуществом собственников жилых помещений;
 - б) Общим имуществом собственников нежилых помещений;
 - в) Общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений;
 - г) Собственностью УК или ТСЖ.
14. Кто может инициировать ОССП (два или более варианта ответа)?
- а) банк, в котором открыт спецсчет на капитальный ремонт;
 - б) УО по вопросам, входящим в компетенцию ОССП (кроме вопросов по выбору УК или смене способа управления МКД);
 - в) Государственный комитет по тарифам;
 - г) УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, другие потребительские кооперативы по письменному обращению собственников, обладающих 10% голосов.
15. Требования к ОССП в заочной форме (два или более варианта ответа):
- а) голосование может быть проведено только по идентичной очному собранию повестке дня, которое не имело кворума;
 - б) голосование может быть проведено с любой повесткой дня;

- в) оповещение о заочном собрании производят за 10 дней до раздачи бюллетеней для голосования;
- г) результаты заочного голосования не требуют оформления протоколом.

3. Задания для практической работы

Задание 1. Определите вес голоса собственника на общем собрании собственников помещений. Учитывайте площадь квартиры собственника, площадь всех жилых и нежилых помещений в доме, а также вид права собственности на недвижимость. Формулы расчета веса голоса собственника представлены в приложении 3.

1. У жителя дома N в собственности находится квартира общей площадью 78 кв.м. Он единственный собственник. Площадь всех помещений в доме – 7604 кв.м. Определите «вес» голоса данного жителя в ОССП.
2. У жителей А, Б и В дома N в общей долевой собственности находится квартира общей площадью 127 кв.м. У всех 1/3 доля в праве собственности. Площадь всех помещений в доме – 5504 кв.м. Определите «вес» голоса каждого собственника.
3. У жителей А, Б и В дома N в общей долевой собственности находится квартира общей площадью 72 кв.м. У А – $\frac{1}{2}$ доля, у Б и В – по $\frac{1}{4}$ доли в праве собственности. Площадь всех помещений в доме – 6304 кв.м. Определите «вес» голоса каждого собственника.
4. У жителей А и Б дома N в общей долевой собственности находится квартира общей площадью 80 кв.м. У «А» – $\frac{3}{4}$, у Б – $\frac{1}{4}$ доли в праве собственности. Площадь всех помещений в доме – 6920 кв.м. Определите «вес» голоса каждого собственника.
5. У жителей А, Б и В дома N в общей долевой собственности находится квартира общей площадью 84,6 кв.м. У «А» – $\frac{5}{8}$, у Б – $\frac{1}{8}$ и у В – $\frac{1}{4}$ доли в праве собственности. Площадь всех помещений в доме – 5804 кв.м. Определите «вес» голоса каждого собственника.

6. У жителей А, Б и В дома N в общей совместной собственности находится квартира общей площадью 64 кв.м. Площадь всех помещений в доме – 3804 кв.м. Определите «вес» голоса каждого собственника.

Задание 2. Рассмотрите «шахматку квартир». Определите вес голосов собственников и наличие кворума на общем собрании собственников помещений.

А) Инициативной группой было принято решение о созыве общего собрания собственников дома N для определения меры поощрения за ведение рутинных работ по дому Председателя и членов Совета МКД.

Данные по дому:

2к-1 квартиры, S– 60 кв.м.	2к-2 квартиры, S– 54 кв.м.	3к квартиры, S– 84,5 кв.м.	1к-1 квартиры, S– 42,8 кв.м.	1к-2 квартиры, S– 45 кв.м.
16	17	18	19	20
11	12	13	14	15
6	7	8	9	10
1	2	3	4	5
Нежилое помещение 1 – 350 кв.м.			Нежилое помещение 2 – 120 кв.м.	

У жильцов квартир 6, 8,13, 16, 18,– общая долевая собственность. У всех доля в праве – $\frac{1}{4}$

У жильцов квартир 5, 7, 9, 12, 19, 20 – общая долевая собственность (1/3 доля у каждого).

У жильцов остальных квартир – либо общая совместная собственность, либо житель является единственным собственником.

На собрание в указанный день явились по три собственника из квартир 6, 8,13. По 1 собственнику из квартир 16, 18. По 2 собственника из квартир 5, 7, 9, 12, 19

У всех, кто явился один из других квартир письменные соглашения о совместном принятии решения.

Не явились на собрание жители следующих квартир – 1, 2, 3, 4, 14, 15, 20

Будет ли кворум на ОССП:

а) если собственники нежилых помещений придут?

б) если собственники нежилых помещений не придут на собрание?

Б) Инициативной группой было принято решение о созыве общего собрания собственников дома N для определения меры поощрения за ведение рутинных работ по дому Председателя и членов Совета МКД.

Данные по дому:

2к-квартира, S– 55 кв.м.	2к-квартира S– 61 кв.м.	3к квартиры, S– 110 кв.м.	1к-квартира, S– 38 кв.м.	1к-квартира, S– 44 кв.м.
11	12	13	14	15
6	7	8	9	10
1	2	3	4	5
Нежилое помещение 1 – 125 кв.м.			Нежилое помещение 2 – 95 кв.м	

У жильцов квартир 6, 8,13 – общая долевая собственность. У всех доля в праве – ¼

У жильцов квартир 5, 7, 9, 12 – общая долевая собственность (1/3 доля у каждого).

У жильцов остальных квартир – либо общая совместная собственность, либо житель является единственным собственником.

На собрание в указанный день явились по три собственника из квартир 6, 8,13. По 2 собственника из квартир 5, 7, 9, 12.

У всех, кто явился один из других квартир письменные соглашения о совместном принятии решения.

Не явились на собрание жители следующих квартир – 1, 2, 3, 4, 14, 15.

Будет ли кворум на ОССП:

а) если собственники нежилых помещений придут?

б) если собственники нежилых помещений не придут на собрание?

4. Задание для самостоятельной работы

1. Рассмотрите «шахматку квартир». Определите вес голосов собственников и наличие кворума на общем собрании собственников помещений.

Инициативной группой было принято решение о созыве общего собрания собственников дома N для избрания способа формирования фонда капитального ремонта и окончательное утверждение размера взноса на капитальный ремонт.

Данные по дому:

2к-квартира, S– 50 кв.м.	2к-квартира S– 58 кв.м.	3к квартиры, S– 85 кв.м.	1к-квартира, S– 32 кв.м.	1к-квартира, S– 42 кв.м.
11	12	13	14	15
6	7	8	9	10
1	2	3	4	5
Нежилое помещение 1 – 105 кв.м.			Нежилое помещение 2 – 88 кв.м	

У жильцов квартир 6, 8,13 – общая долевая собственность. У всех доля в праве – $\frac{1}{4}$

У жильцов квартир 5, 7, 9, 12 – общая долевая собственность (1/3 доля у каждого).

У жильцов остальных квартир – либо общая совместная собственность, либо житель является единственным собственником.

На собрание в указанный день явились по три собственника из квартир 6, 8,13. По 2 собственника из квартир 5, 7, 9, 12. У всех, кто явился один из других квартир письменные соглашения о совместном принятии решения.

Не явились на собрание жители следующих квартир – 1, 2, 3, 4, 14, 15.

Будет ли кворум на ОССП:

а) если собственники нежилых помещений придут?

б) если собственники нежилых помещений не придут на собрание?

2. Письменно раскройте содержание следующих тем.

а) Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на недвижимость.

б) Особенности договор купли-продажи.

в) Особенности договора мены.

г) Особенности договор дарения.

д) Особенности договора пожизненного содержания с иждивением (ренты).

е) Особенности договора приватизации квартиры.

ж) Свидетельство о праве на наследство.

з) Решение суда.

и) Особенности договора участия в долевом строительстве, договора уступки прав требования.

к) Справка о выплате пая в ЖСК (ГСК, с/т)

Тема 6. Коммунальное хозяйство и тарифная политика

1. Вопросы на семинар

1. На что имеет право потребитель жилищно-коммунальных услуг?

2. Каковы размеры платы за коммунальные услуги?

3. Как зафиксировать факт ненадлежащего качества услуг и работ или их выполнение с перерывами, превышающими установленную продолжительность их выполнения?

4. Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества?

5. Как ввести счетчик в эксплуатацию?

6. Как пересчитывают плату за коммунальные услуги, если жители квартиры временно отсутствуют?

7. В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?

8. Какие работы входят в капремонт?

9. Региональные программы капитального ремонта. Региональный оператор.
10. Как накопить средства на капремонт?

2. Тестовые задания

1. Если у вас заключен договор управления с УК, то исполнителем коммунальных услуг является:
- а) Управляющая компания;
 - б) Ресурсоснабжающая организация;
 - в) Местная администрация.
2. ОДН – это:
- а) коммунальные услуги, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом;
 - б) жилищные услуги, которые оказываются собственникам квартир;
 - в) такого понятия в жилищной сфере нет.
3. Кто утверждает тарифы на коммунальные ресурсы?
- а) коммунальные службы;
 - б) ТСЖ или УК;
 - в) ресурсоснабжающие организации;
 - г) региональные органы государственной власти;
 - д) местная администрация.
4. Тарифы на коммунальные услуги бывают (два варианта ответа):
- а) однокомпонентные
 - б) двухкомпонентные
 - в) трехкомпонентные
 - г) четырехкомпонентные
5. Справка, в которой отражается информация о владельцах квартиры, лицах, зарегистрированных по данному адресу, или гражданах, которые были когда-то прописаны в ней, называется:
- а) финансово-лицевой счет;
 - б) выписка из домовой книги;

- в) справка об отсутствии задолженности по квартплате.
6. Является ли обращение с твердыми бытовыми отходами коммунальной услугой?
- а) да, является;
 - б) нет, не является.
7. Плата за горячую воду рассчитывается по:
- а) однокомпонентному тарифу;
 - б) двухкомпонентному тарифу;
 - в) трехкомпонентному тарифу;
 - г) четырехкомпонентному тарифу.
8. Для расчета размера платы за коммунальные услуги необходимо знать:
- а) тариф на коммунальный ресурс;
 - б) объем потребления коммунального ресурса;
 - в) все вышеперечисленное.
9. Если жители не передали показания счетчиков по потреблению воды до 3х месяцев, то расчет платы за воду осуществляется:
- а) по нормативу;
 - б) по среднемесячному потреблению (по данным за последние 6 месяцев);
 - в) не начисляется, копится долг.
10. Каковы требования к качеству горячей воды:
- а) должна быть круглосуточно;
 - б) температура воды должна быть 60-75 градусов;
 - в) допускается ежегодное 14-дневное отключение на профилактические и ремонтные работы;
 - г) разрешается ее отсутствие из-за аварий, но не более 8 часов в месяц в целом и 4 часов одновременно;
 - д) все перечисленное верно.

Задания для практической работы

Задание 1. Рассчитайте плату за горячее водоснабжение. Все формулы для расчёта коммунальных ресурсов приведены в приложении 4.

Задача 1. Рассчитайте плату за потребление горячей воды тремя способами – по счетчику, по среднемесячному потреблению (за последние три месяца) и по нормативу.

Исходные данные:

- Тариф за холодную воду – 19,64 руб за куб.м
- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 3,2 куб.м.
- Норматив потребления горячей воды на одного человека – 4,745 куб.м.
- Расход за последние три месяца – 4,3; 3,8 и 4,5 куб.м.
- Коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды – 0,0653
- Компонент на тепловую энергию – 1737,53 руб/Гкал
- В квартире зарегистрировано 4 человека.

Задача 2. Рассчитайте плату за потребление горячей воды тремя способами – по счетчику, по среднемесячному потреблению (за последние три месяца) и по нормативу.

Исходные данные:

- Тариф за холодную воду – 19,64 руб за куб.м
- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 2,9 куб.м.
- Норматив потребления горячей воды на одного человека – 4,745 куб.м.
- Расход за последние три месяца – 4,1; 3,9 и 3,8 куб.м.
- Коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды – 0,0653
- Компонент на тепловую энергию – 1922,76 руб/Гкал
- В квартире зарегистрировано 2 человека.

Задача 3. Рассчитайте плату за потребление горячей воды тремя способами – по счетчику, по среднемесячному потреблению (за последние три месяца) и по нормативу.

Исходные данные:

- Тариф за холодную воду – 19,64 руб за куб.м
- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 3,8 куб.м.
- Норматив потребления горячей воды на одного человека – 4,745 куб.м.
- Расход за последние три месяца – 4,1; 3,9 и 4,2 куб.м.
- Коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды – 0,0653
- Компонент на тепловую энергию – 1737,53 руб/Гкал
- В квартире зарегистрировано 3 человека.

Задача 4. Рассчитайте плату за потребление горячей воды тремя способами – по счетчику, по среднемесячному потреблению (за последние три месяца) и по нормативу.

Исходные данные:

- Тариф за холодную воду – 19,64 руб за куб.м
- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 2,8 куб.м.
- Норматив потребления горячей воды на одного человека – 4,745 куб.м.
- Расход за последние три месяца – 2,9; 3,1 и 3,1 куб.м.
- Коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды – 0,0653
- Компонент на тепловую энергию – 1737,53 руб/Гкал
- В квартире зарегистрирован 1 человек.

Задача 5. Рассчитайте плату за потребление горячей воды тремя способами – по счетчику, по среднемесячному потреблению (за последние три месяца) и по нормативу.

Исходные данные:

- Тариф за холодную воду – 19,64 руб за куб.м

- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 3,5 куб.м.
- Норматив потребления горячей воды на одного человека – 4,745 куб.м.
- Расход за последние три месяца – 4,3; 3,8 и 4,5 куб.м.
- Коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды – 0,0653
- Компонент на тепловую энергию – 1737,53 руб/Гкал
- В квартире зарегистрировано 4 человека.

Задание 2. Рассчитайте плату за водоотведение.

Задача 1. Рассчитайте плату за водоотведение двумя способами – по счетчику и по нормативу.

Исходные данные:

- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 3,6 куб.м.
- Расход холодной воды за текущий месяц по счетчику – 10,17 куб.м.
- Тариф на водоотведение и очистку сточных вод – 16,44 руб/за куб.м.
- Норматив потребления холодной воды – 6,73 куб.м./чел.
- Норматив потребления горячей воды – 4,75 куб.м./чел.
- В квартире зарегистрировано 4 человека.

Задача 2. Рассчитайте плату за водоотведение двумя способами – по счетчику и по нормативу.

Исходные данные:

- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 4,8 куб.м.
- Расход холодной воды за текущий месяц по счетчику – 11,17 куб.м.
- Тариф на водоотведение и очистку сточных вод – 16,44 руб/за куб.м.
- Норматив потребления холодной воды – 6,73 куб.м./чел.
- Норматив потребления горячей воды – 4,75 куб.м./чел.
- В квартире зарегистрировано 5 человек.

Задача 3. Рассчитайте плату за водоотведение двумя способами – по счетчику и по нормативу.

Исходные данные:

- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 4,1 куб.м.
- Расход холодной воды за текущий месяц по счетчику – 8,17 куб.м.
- Тариф на водоотведение и очистку сточных вод – 16,44 руб/за куб.м.
- Норматив потребления холодной воды – 6,73 куб.м./чел.
- Норматив потребления горячей воды – 4,75 куб.м./чел.
- В квартире зарегистрировано 3 человека.

Задача 4. Рассчитайте плату за водоотведение двумя способами – по счетчику и по нормативу.

Исходные данные:

- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 3,5 куб.м.
- Расход холодной воды за текущий месяц по счетчику – 8,7 куб.м.
- Тариф на водоотведение и очистку сточных вод – 16,44 руб/за куб.м.
- Норматив потребления холодной воды – 6,73 куб.м./чел.
- Норматив потребления горячей воды – 4,75 куб.м./чел.
- В квартире зарегистрировано 3 человека.

Задача 5. Рассчитайте плату за водоотведение двумя способами – по счетчику и по нормативу.

Исходные данные:

- Расход горячей воды за текущий месяц по счетчику – 3,2 куб.м.
- Расход холодной воды за текущий месяц по счетчику – 4,2 куб.м.
- Тариф на водоотведение и очистку сточных вод – 16,44 руб/за куб.м.
- Норматив потребления холодной воды – 6,73 куб.м./чел.
- Норматив потребления горячей воды – 4,75 куб.м./чел.
- В квартире зарегистрировано 1 человек.

Задание 3. Рассчитайте плату за отопление. Формулы расчетов представлены в приложении 4.

Задача 1. На доме не установлен общедомовой прибор учета на отопление. Расчет размера платы за отопление производится только в отопительный период.

Исходные данные для расчета:

- Общая площадь Вашей квартиры составляет 61 кв.м.;
- Норматив потребления на отопление для Вашего региона установлен в размере 0,016 гигакалории на 1 квадратный метр общей площади;
- Тариф на тепловую энергию для Вашего поставщика услуг составляет 1 737 рублей за 1 гигакалорию.

Определите размер платы за отопление.

Задача 2. В МКД отсутствует общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Расчет размера платы за отопление производится в течение всего календарного года.

Исходные данные для расчета:

- Общая площадь Вашей квартиры составляет 42 кв.м.;
- Норматив потребления на отопление для Вашего региона установлен в размере 0,016 гигакалории на 1 квадратный метр общей площади;
- Тариф на тепловую энергию для Вашего региона и поставщика услуг составляет 1 737 рублей за 1 гигакалорию;
- Отопительный сезон продолжался 7 месяцев.

Определите Коэффициент периодичности внесения потребителями платы за отопление. Определите размер платы за отопление.

Задача 3. В МКД установлен общедомовой прибор учета на отопление. Индивидуальные приборы учета установлены не во всех помещениях многоквартирного дома. Расчет размера платы за отопление производится только в отопительный период.

Исходные данные для расчета:

- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за январь 2017 года, составляет 160 гигакалорий;
- Общая площадь Вашей квартиры составляет 61 кв.м.;
- Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, составляет 6 950 квадратных метров;

- Тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг, составляет 1737 рублей за 1 гигакалорию.

Определите размер платы за отопление.

Задача 4. В МКД установлен общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Индивидуальные приборы учета на тепловую энергию установлены не во всех помещениях многоквартирного дома. Расчет размера платы за отопление производится только в течение всего календарного года.

Исходные данные для расчета:

- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за 2016 год, составляет 750 гигакалорий;
- Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, составляет 6100 квадратных метров;
- Общая площадь Вашей квартиры составляет 42 кв.м.;
- Тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг, составляет 1737 рублей за 1 гигакалорию;
- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за 2017 год, составляет 850 гигакалорий.

Определите размер платы за отопление. Рассчитайте корректировку платы за отопление.

Задача 5. На Вашем доме установлен общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Индивидуальные приборы учета на тепловую энергию установлены во всех помещениях многоквартирного дома. Расчет размера платы за отопление производится в отопительный период.

Исходные данные для расчета:

- Количество тепловой энергии, потребленной по Вашей квартире за январь 2017 года составляет 1,1 Гкл.
- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за январь 2017 год, составляет 67 гигакалорий.

- Количество тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях за январь 2017 года, составляет 53 Гкл, согласно показаниям индивидуальных приборов учета.
- Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, составляет 6100 квадратных метров.
- Общая площадь Вашей квартиры составляет 54 кв. м.
- Тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг, составляет 1737 рублей за 1 гигакалорию.

Определите размер платы за отопление

Задача 6. В МКД установлен общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Индивидуальные приборы учета на тепловую энергию установлены во всех помещениях многоквартирного дома. Расчет размера платы за отопление производится в течение всего календарного года.

Исходные данные для расчета:

- Количество тепловой энергии, потребленной по Вашей квартире исходя из среднемесячных показаний Вашего индивидуального прибора учета за 2016 год составляет 0,8 Гкл.;
- Количество тепловой энергии, определенное по среднемесячным показаниям общедомового прибора учета за 2016 год, составляет 58 гигакалории;
- Количество тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях, составляет 40 Гкл, исходя из среднемесячных показаний индивидуальных приборов учета за 2016 год;
- Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, составляет 6100 кв.м.
- Общая площадь Вашей квартиры составляет 54 кв. м.;
- Тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг, составляет 1737 рублей за 1 гигакалорию.

- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за 2017 год, составляет 850 гигакалорий.
- Количество тепловой энергии, потребленной фактически за 2017 год по Вашей квартире –10,2 Гкл .

Определите размер платы за отопление в 2017 году. Рассчитайте корректировку платы за отопление

Задача 7. На Вашем доме установлен общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Индивидуальные приборы учета на тепловую энергию установлены во всех помещениях многоквартирного дома. Расчет размера платы за отопление производится:

- а) в отопительный период;
- б) в течение года.

Исходные данные для расчета:

- Количество тепловой энергии, потребленной по Вашей квартире за февраль 2020 года составляет 1,1 Гкл.
- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за февраль 2020 года, составляет 92 гигакалорий.
- Количество тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях за февраль 2020 года, составляет 78 Гкл, согласно показаниям индивидуальных приборов учета.
- Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, составляет 9600 квадратных метров.
- Общая площадь Вашей квартиры составляет 97 кв. м.
- Тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг, составляет 1889 рублей за 1 гигакалорию.

Дополнительные данные для расчета в течение года:

- Количество тепловой энергии, потребленной по Вашей квартире за 2019 год – 6,9 Гкл

- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за 2019 год составляет 750 гигакалорий.
- Количество тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях за 2019 год – 523 Гкл
- Фактическое потребление тепловой энергии за 2020 год – 790 Гкл
- Фактическое потребление тепловой энергии Вашей квартирой за 2020 год – 6 Гкл
- Фактическое потребление тепловой энергии всеми жилыми и нежилыми помещениями за 2020 год – 590 Гкл.

Определите размер платы за отопление.

4. Задание для самостоятельной работы

Рассчитайте плату за отопление. Формулы расчетов представлены в приложении 4.

Задача 1. В МКД есть общедомовой счетчик, но квартирные – НЕ во всех квартирах. Расчет размера платы за отопление производится:

- а) в отопительный период;
- б) в течение года.

Исходные данные для расчета:

- Тариф на тепловую энергию – 1889 руб/ Гкал
- Площадь квартиры – 74 кв.м.
- Площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 14 542 кв.м;
- По общедомовому прибору учета за месяц дом потребил 108,7 Гигакалории тепла

Дополнительные данные для расчета в течение года:

- Объем потребления тепловой энергии за прошлый год по данным общедомового счетчика – 990 Гигакалорий
- Фактически потребленный за год объем тепловой энергии – 900 Гигакалорий

Определите размер платы за отопление по варианту «а» и «б».

Задача 2. В МКД установлен общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Индивидуальные приборы учета на тепловую энергию установлены во всех помещениях многоквартирного дома. Расчет размера платы за отопление производится:

- а) в отопительный период;
- б) в течение года.

Исходные данные для расчета:

- Количество тепловой энергии, потребленной по Вашей квартире за ноябрь 2021 года составляет 0,7 Гкл.
- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за ноябрь 2021 года, составляет 84 гигакалории.
- Количество тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях за ноябрь 2021 года, составляет 68 Гкл, согласно показаниям индивидуальных приборов учета.
- Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, составляет 4721 квадратных метров.
- Общая площадь Вашей квартиры составляет 58 кв. м.
- Тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг, составляет 1889 рублей за 1 гигакалорию.

Дополнительные данные для расчета в течение года:

- Количество тепловой энергии, потребленной по Вашей квартире за 2020 год – 6,6 Гкл
- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за 2020 год составляет 740 гигакалорий.
- Количество тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях за 2020 год – 590 Гкл
- Фактическое потребление тепловой энергии за 2021 год – 856 Гкл

- Фактическое потребление тепловой энергии Вашей квартирой за 2021 год – 5,8 Гкл
- Фактическое потребление тепловой энергии всеми жилыми и нежилыми помещениями за 2021 год – 685 Гкл.

Определите размер платы за отопление.

Задача 3. На Вашем доме установлен общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Индивидуальные приборы учета на тепловую энергию установлены во всех помещениях многоквартирного дома. Расчет размера платы за отопление производится:

- а) в отопительный период;
- б) в течение года.

Исходные данные для расчета:

- Количество тепловой энергии, потребленной по Вашей квартире за февраль 2020 года составляет 1 Гкл.
- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за февраль 2020 года, составляет 90 гигакалорий.
- Количество тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях за февраль 2020 года, составляет 74 Гкл, согласно показаниям индивидуальных приборов учета.
- Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, составляет 5600 квадратных метров.
- Общая площадь Вашей квартиры составляет 91 кв. м.
- Тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг, составляет 1889 рублей за 1 гигакалорию.

Дополнительные данные для расчета в течение года:

- Количество тепловой энергии, потребленной по Вашей квартире за 2019 год – 5,9 Гкл
- Количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета за 2019 год составляет 780 гигакалорий.

- Количество тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях за 2019 год – 540 Гкл
- Фактическое потребление тепловой энергии за 2020 год – 680 Гкл
- Фактическое потребление тепловой энергии Вашей квартирой за 2020 год – 5,1 Гкл
- Фактическое потребление тепловой энергии всеми жилыми и нежилыми помещениями за 2020 год – 590 Гкл.

Определите размер платы за отопление.

Тема 7. Аварийное жилье. Контроль за жилищной сферой

1. Вопросы на семинар

1. Характеристики аварийного жилья.
2. Кто принимает решение об отнесении жилья к аварийному.
3. Каковы действия жильцов при признании дома аварийным?
4. Каковы могут быть действия жильцов при предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества?
5. Вопросы, находящие на контроле у Государственной жилищной инспекции.

2. Тестовые задания

1. Выберите из списка ниже то, что контролирует Государственная жилищная инспекция (несколько вариантов ответов):
 - а) соблюдение нормативного уровня и режима обеспечения жителей коммунальными услугами (отоплением, электро-, водо-, газоснабжением и т. д.);
 - б) проведение конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
 - в) соблюдение порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также как происходит процесс перевода их в нежилые;

- г) избрание способа управления домом;
 - д) принятие решения о пользовании общим имуществом собственников МКД.
2. Аварийное жилье – это жилье, имеющее деформацию:
- а) фундаментов;
 - б) стен;
 - в) несущих конструкций;
 - г) значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций;
 - д) всего перечисленного.
3. Кто решает, является ли жилье аварийным или нет?
- а) общее собрание собственников помещений;
 - б) профильное региональное министерство;
 - в) межведомственная комиссия, созданная при органе местного самоуправления.
4. При признании дома аварийным после 1 января 2012 года, жильцы могут принять одно из нижеперечисленных решений. Выберите лишнее.
- а) заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома;
 - б) переселиться в другое жилье за счет федерального или регионального бюджета;
 - в) снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счет переселиться в другое жилье;
 - г) снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств;
 - д) стать нанимателями жилья по договору социального найма.
5. Если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта, а затем был признан аварийным, то:
- а) они сгорают;
 - б) средства направляются на снос или реконструкцию дома;
 - в) выдаются обратно жильцам.
6. Какая информация в сфере ЖКХ НЕ подлежит раскрытию:

- а) общая информация об УО, ТСЖ, ЖК и т.п;
 - б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности УО, ТСЖ, ЖК и т.п. (в части исполнения договоров управления);
 - в) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы;
 - г) информация о персональных данных жильцов многоквартирного дома.
7. Размещению в ГИС ЖКХ в обязательном порядке будет подлежать следующая информация. Выберите лишнее:
- а) жилищном фонде, включая технические характеристики домов;
 - б) перечне и стоимости услуг по управлению общим имуществом, его содержанию и ремонту для каждого многоквартирного дома в отдельности;
 - в) принятых в каждом многоквартирном доме решениях общего собрания собственников или общего собрания членов ТСЖ;
 - г) нормативных актах сферы жилищно-коммунального хозяйства;
 - д) предоставлении коммунальных услуг и поставках коммунальных ресурсов;
 - е) персональные данные жильцов многоквартирного дома.
8. Нарушение прав в сфере ЖКХ распознать сложнее:
- а) при предоставлении жилищных услуг;
 - б) при предоставлении коммунальных услуг.
9. Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ:
- а) Прокуратура;
 - б) Государственная жилищная инспекция;
 - в) Муниципальный жилищный контроль;
 - г) Роспотребнадзор;
 - д) все перечисленное.
10. Если в доме не вывозят мусор вовремя или не вывозят вообще, в подъездах плесень и грязь, сильный шум от соседей, кафе или прилегающей стройки, то необходимо обратиться с заявлением в:

- а) Прокуратуру;
- б) Государственную жилищную инспекцию;
- в) Муниципальный жилищный контроль;
- г) Роспотребнадзор.

3. Задания для практической работы

Задание 1. Заполните таблицу. Впишите полномочия различных органов власти в сфере ЖКХ.

Орган власти	Полномочия в сфере ЖКХ
Государственный комитет по тарифам	
Профильное региональное министерство	
Государственная жилищная инспекция	
Муниципальный жилищный контроль	
Прокуратура	
Роспотребнадзор	

4. Задание для самостоятельной работы

Проведите анализ ГИС ЖКХ. Раскройте содержание следующих разделов.

1. О сайте (дайте краткое описание возможностей сайта).
2. Справка по работе системы (опишите область применения, дайте краткое описание возможностей, необходимого уровня подготовки пользователей).
3. Регламенты и инструкции (зайдите во вкладку, опишите разделы, рассмотрите примеры разных видов инструкций и регламентов).
4. Часто задаваемые вопросы (ознакомьтесь с пятью вопросами, опишите новую полученную информацию).

5. Поиск по сайту (вбейте запрос «инновации» или «инновации в ЖКХ», или другое, ознакомьтесь с найденной информацией, приведите 2-3 примера).
6. Новости и события (задайте диапазон поиска не менее года, рассмотрите 5 новостей, дайте краткое описание).
7. Видео ГИС ЖКХ (дайте краткое описание тематики видеоматериалов).
8. Календарь мероприятий (найдите мероприятия, которые проводились за последние годы. Проводились ли вообще? Дайте их краткое описание).

IV. СПИСОК ОСНОВНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Жилищное право : учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки 'Юриспруденция' / под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексия, В.Н. Ткачева. – 11-е изд., перераб. и доп. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 615 с. – ISBN 978-5–238-02988-7. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1039969> (дата обращения 26.01.2024). – Режим доступа: по подписке
2. Пикулькин, А.В. Система государственного управления: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 080504 'Государственное и муниципальное управление' / А.В. Пикулькин. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017.– 639 с. – (Серия 'Золотой фонд российских учебников). – ISBN 978-5–238-01139-4. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1028611> (дата обращения 26.01.2024). – Режим доступа: по подписке
3. Экономика жилищной сферы: Учебник/ В.В. Бузырев, Н.В. Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. – М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. – 363 с.: (Высшее образование). – ISBN 978-5–369-01471-4. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1009685> (дата обращения: 27.01.2024). – Режим доступа: по подписке.

V. СПИСОК ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Глебова, Е.В. Жилищное право : учебно-методическое пособие / Е.В. Глебова, С.Е. Клещев. – Самара : Самарский юридический институт ФСИН России, 2017. – 146 с. – ISBN 978-5–91612-205-3. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1057410> (дата обращения 26.01.2024). – Режим доступа: по подписке
2. Градостроительное регулирование и доступное жилье: российская и зарубежная практика : монография / Фонда «Институт экономики города» – Текст : электронный. – URL: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gradostroitelnoe_regulirovanie_i_dostupnoe_zhile_-_rossiyskaya_i_zarubezhnaya_praktika.pdf. – Режим доступа: свободный.
3. Коробко, В.И. Экономика многоквартирного дома : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям «Менеджмент организации», «Государственное и муниципальное управление» / В.И. Коробко. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 303 с. – ISBN 978-5–238-02085-3. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1027363> (дата обращения: 26.01.2024). – Режим доступа: по подписке.
4. Куцина, С. И. Жилищное право Российской Федерации : учеб. пособие / С.И. Куцина. – 3-е изд. – Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2017. – 146 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). – <https://doi.org/10.12737/24290>. – ISBN 978-5–369-01666-4. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/795745> (дата обращения 26.01.2024). – Режим доступа: по подписке
5. Немкин, П. В. Экономический механизм развития жилищно-коммунального комплекса крупных городов России : монография / П.В. Немкин, В.С. Чекалин. –М. : ИНФРА-М, 2018. – 124 с. – (Научная мысль). – www.dx.doi.org/10.12737/2823. – ISBN 978-5–16-009333-8. – Текст :

электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/925788> (дата обращения: 27.01.2024). – Режим доступа: по подписке.

6. Ряховская, А. Н. Тарифная и ценовая политика в жилищной и коммунальной сферах : монография / А.Н. Ряховская, Ф.Г. Таги-Заде. – Москва : ИНФРА-М, 2023 – 124 с. – (Научная мысль). – ISBN 978-5-16-011333-3. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1891974> (дата обращения: 27.01.2024). – Режим доступа: по подписке.

VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.

Таблица 1. Регионы для анализа доступности жилья

1) Белгородская область 2) Брянская область 3) Владимирская область 4) Воронежская область 5) Ивановская область	1) Калужская область 2) Костромская область 3) Курская область, 4) Липецкая область 5) Московская область	1) Орловская область 2) Рязанская область 3) Смоленская область 4) Тамбовская область 5) Тверская область,
1) Республика Карелия, 2) Республика Коми, 3) Архангельская область, 4) Вологодская область, 5) Калининградская область,	1) Ленинградская область, 2) Мурманская область, 3) Новгородская область, 4) Псковская область, 5) Ненецкий автономный округ.	1) Республика Адыгея (Адыгея), 2) Республика Калмыкия, 3) Республика Крым, 4) Краснодарский край, 5) Астраханская область,
1) Республика Дагестан, 2) Республика Ингушетия, 3) Кабардино-Балкарская Республика, 4) Карачаево-Черкесская Республика, 5) Республика Северная Осетия – Алания,	1) Республика Башкортостан, 2) Республика Марий Эл, 3) Республика Мордовия, 4) Республика Татарстан (Татарстан), 5) Удмуртская Республика,	1) Чувашская Республика, 2) Пермский край, 3) Кировская область, 4) Нижегородская область, 5) Оренбургская область,
1) Пензенская область, 2) Самарская область, 3) Саратовская область, 4) Ульяновская область. 5) Тульская область (ЦФО)	1) Курганская область, 2) Свердловская область, 3) Тюменская область, 4) Челябинская область, 5) Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,	1) Республика Алтай, 2) Республика Тыва, 3) Республика Хакасия, 4) Алтайский край, 5) Красноярский край,
1) Иркутская область, 2) Кемеровская область, 3) Новосибирская область, 4) Омская область, 5) Томская область.	1) Республика Бурятия, 2) Республика Саха (Якутия), 3) Забайкальский край, 4) Камчатский край, 5) Приморский край	1) Хабаровский край, 2) Амурская область, 3) Магаданская область, 4) Сахалинская область, 5) Еврейская автономная область
1) Ярославская область (ЦФО) 2) Волгоградская область (ЮФО) 3) Ростовская область (ЮФО) 4) Чеченская Республика (С-КФО) 5) Ставропольский край (С-КФО)	1) Ямало-Ненецкий автономный округ (УФО) 2) Чукотский автономный округ (ДВФО) 3) г. Москва. 4) г. Санкт-Петербург, 5) г. Севастополь	1) Московская область 2) Ленинградская область 3) Краснодарский край 4) Республика Татарстан 5) Свердловская область

Приложение 2.

Таблица 1. Методы оценки доступности жилья

Название индекса	Характеристика	Формула
1. Индекс доступности жилья (ИДЖ) по методике ООН-Хабитат;	Показывает количество лет, необходимых домохозяйству из одного человека для накопления на среднестатистическое жилье (принято в размере 54 кв.м.) при условии, что весь его доход идет только на эти цели.	$ИДЖ = С_{кв.м} * 54 / Д_{сд} * 12$, где: С _{кв.м.} – средняя стоимость 1 кв.м жилья, руб.; Д _{сд} *12 – среднедушевой ежемесячный доход домохозяйства, состоящего из одного человека, в год, руб.
2. Методика расчета ИДЖ, применяемая в Федеральной целевой программе «Жилище»	Показывает количество лет, необходимых домохозяйству из трех человек для накопления на среднестатистическое жилье (принято в размере 54 кв.м.) при условии, что весь их доход идет только на эти цели.	$ИДЖ = (С_{кв.м} * 54) / Д_{сд} * 3 * 12$, где: С _{кв.м.} – средняя стоимость 1 кв.м жилья, руб.; Д _{сд} *3*12 – среднедушевой ежемесячный доход домохозяйства, состоящего из трех человек, в год, руб.
3. Модифицированный индекс доступности жилья	Показывает количество лет, необходимых домохозяйству из трех человек для накопления на среднестатистическое жилье (54 кв.м.) при условии, что весь их доход за вычетом минимальных расходов и расходов на удовлетворение основных потребностей семьи идет на эти цели.	$МИД = (С_{кв.м} * 54) / (Д_{сд} * 3 * 12 - М * 3 * 12)$, где: С _{кв.м.} – средняя стоимость 1 кв.м жилья, руб. Д _{сд} *3*12 – среднедушевой ежемесячный доход домохозяйства из трех человек в год, руб.; М*3*12 – размер прожиточного минимума на трех человек в год, руб.
4. Коэффициент доступности жилья (КДЖ)	Коэффициент обратный по экономическому содержанию показателю ИДЖ. Показывает, какую долю в стоимости жилья сможет приобрести домохозяйство из трех человек за год, при условии, что весь годовой доход семьи будет направлен на эти цели.	$КДЖ = (Д_{сд} * 3 * 12 / С_{кв.м} * 54) * 100\%$, где Д _{сд} *3*12 – среднедушевой ежемесячный доход домохозяйства из трех человек в год руб. С _{кв.м.} – средняя стоимость 1 кв.м жилья, руб.
5. Покупательская способность заработной	Показывает величину площади жилого помещения, которую может приобрести гражданин на одну месячную заработную плату.	$I = W / С_{кв.м}$, где I – покупательская способность заработной платы на рынке жилья; W – средняя начисленная заработная плата работников; С _{кв.м.} – средняя стоимость 1 кв.м жилья, руб.
6. Индекс доступности жилья с кредитом – HAI (housing affordability index)	Допущения: размер ипотечного кредита всегда принимается равным 80% от стоимости приобретаемого	$HAI = (Д_{ср} * 2 / ПЛД) * 100\%$, где Д _{ср} *2 – среднедушевой ежемесячный доход

	<p>жилья, а оставшиеся 20% стоимости оплачиваются семьей за счет собственных средств.</p> <p>Стандартная площадь жилья – 54 кв.м.</p> <p>Процентная ставка для ипотечного кредита – 10% годовых.</p> <p>Срок кредита – 30 лет.</p> <p>Значение индекса 100% и выше свидетельствует о доступности жилья в кредит.</p>	<p>домохозяйства из двух человек.;</p> <p>ПлД – плановый (необходимый) доход для получения стандартного ипотечного кредита, руб.</p> <p>ПлД = Аннуитет / ПД, где</p> <p>ПД – предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение ипотечного кредита (в России берется значение равное 35%)</p>
--	--	---

Приложение 3.

Формулы расчета веса голоса собственника

При определении веса голоса собственника и наличия кворума на ОССП необходимо знать:

- Площадь всех помещений в доме.
- Площадь конкретной квартиры.
- Вид собственности (долевая собственность или совместная).

1. Подсчет результатов в процентном соотношении, если собственник один или общая совместная собственность:

$$\text{Вес голоса} = (\text{Скв} / \text{Собщ}) * 100, \text{ где}$$

Скв – это площадь квартиры собственника;

Собщ – это площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД.

2. Подсчет результатов в процентном соотношении, если собственность долевая:

$$\text{Вес голоса} = ((\text{Скв} * \text{долю в собственности}) / \text{Собщ}) * 100, \text{ где}$$

Скв – это площадь квартиры собственника;

Доля в собственности – та часть собственности (доля), которая принадлежит конкретному лицу на основе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов;

Собщ – это площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД.

Начисление платы за холодную воду, электричество, газ

Размер платы за КР = Цена за ед. КР * V (объем ресурса) , где
Цена за ед. КР = Тариф на конкретный вид коммунального ресурса
V – объем потребленного ресурса, который может быть исчислен тремя способами:

- 1) по показаниям счетчика (если жители вовремя их передали).
- 2) по среднемесячному объему потребления (если жители не передали показания счетчика вовремя или же не более 3х месяцев = среднее арифметическое из показаний последних шести месяцев).
- 3) по нормативу (если в квартире не стоит счетчик или если жители не передавали его показания более трех месяцев).

Начисление платы за горячую воду

Размер платы за горячую воду = (Тхв + Тт*Кр) * V , где
Тхв – тариф за 1 куб.м. холодной воды;
Тт – тариф за одну гигакалорию тепловой энергии;
Кр – коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра холодной воды до состояния горячей;
V – объем потребленной горячей воды по счетчику, среднемесячному потреблению или нормативу.

Начисление платы за отопление при централизованном отоплении, при условии отсутствия в МКД общедомовых счетчиков учета тепла

Если платим за отопление только в отопительный сезон

Расчет осуществляется по нормативу: $P_i = N_p * S_i * T$, где

N_p – норматив потребления, установленный в данном регионе;

S_i – площадь помещения (квартиры)

T – тариф за тепловую энергию, установленный в данном регионе.

Если платим за отопление в течение года

Расчет осуществляется по нормативу с применением коэффициента периодичности платы за коммунальный ресурс.

$$P_i = S_i * (N_p * K) * T, \text{ где}$$

N_p – норматив потребления, установленный в данном регионе;

S_i – площадь помещения (квартиры);

T – тариф за тепловую энергию, установленный в данном регионе;

K – коэффициент периодичности внесения платы за КУ по отоплению;

$K = \text{кол-во отопительных месяцев} / 12$

Начисление платы за отопление при централизованном отоплении, при условии, что в МКД есть общедомовой счетчик, но квартирных нет

Если платим за отопление только в отопительный сезон

$$P_i = V_m * (S_i / S_{об}) * T, \text{ где}$$

V_m – объем потребления тепла за расчетный период (месяц);

S_i – площадь помещения (квартиры);

$S_{об}$ – площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД;

T – тариф за тепловую энергию, установленный в данном регионе.

Если платим за отопление в течение года

Используем среднемесячное потребление, которое рассчитывается по данным прошлого года:

$$P_i = V_{\text{сред.м на кв.м.}} * S_i * T, \text{ где}$$

$V_{\text{сред.м на кв.м.}}$ – объем среднемесячного потребления тепла на обогрев 1 кв.м. по данным прошлого года;

S_i – площадь помещения (квартиры);

T – тариф за тепловую энергию, установленный в данном регионе.

$$V_{\text{сред.м на кв.м.}} = (V_{\text{прош.год}} / 12) / S_{об}, \text{ где}$$

$V_{\text{прош.год}}$ – объем потребления тепловой энергии за прошлый год

$S_{об}$ – площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД.

После окончания года проводим корректировку платы, делаем перерасчет.

$$P_{\text{коррек}} = V_{\text{ф}} * (S_i / S_{\text{об}}) * T - P_{\text{за год}}$$

$V_{\text{ф}}$ – фактически потребленный за год объем тепловой энергии;

$P_{\text{за год}}$ – сумма всех платежей за год, который внес собственник.

Начисление платы за отопление при централизованном отоплении, при условии, что в МКД есть общедомовой счетчик, во всех квартирах есть индивидуальные счетчики на отопление

Если платим за отопление только в отопительный сезон

$$P_i = (V_{\text{кв/м}} + V_{\text{водн/м}} * (S_i / S_{\text{об}})) * T , \text{ где}$$

$V_{\text{кв/м}}$ – объем потребления тепла помещением (квартирой) за месяц;

$V_{\text{водн/м}}$ – объем потребленного тепла на обогрев мест общего пользования за месяц

S_i – площадь помещения (квартиры);

$S_{\text{об}}$ – площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД.

$$V_{\text{водн/м}} = V_{\text{д}} - V_{\text{всех кв. сч.}} , \text{ где}$$

$V_{\text{д}}$ – объем потребления тепла по общедомовому прибору учета за месяц;

$V_{\text{всех кв. сч.}}$ – сумма показаний всех индивидуальных счетчиков.

Если платим за отопление в течение года

Используем среднемесячное потребление по счетчикам, которое рассчитывается по данным прошлого года

$$P_i = (V_{\text{кв/ср.м}} + V_{\text{водн/ср.м}} * (S_i / S_{\text{об}})) * T , \text{ где}$$

$V_{\text{кв/ср.м}}$ – среднемесячный объем потребления тепла помещением (квартирой) по счетчикам за прошлый год;

$V_{\text{водн/ср.м}}$ – среднемесячный объем потребленного тепла на обогрев мест общего пользования по общедомовому прибору учета за прошлый год;

S_i – площадь помещения (квартиры);

$S_{\text{об}}$ – площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД.

T – тариф за тепловую энергию, установленный в данном регионе. Далее – корректировка.