

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ

Рабочая программа дисциплины (модуля)
ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖКХ

Направление и направленность (профиль)

38.03.04 Государственное и муниципальное управление. Государственное и муниципальное управление

Год набора на ОПОП
2020

Форма обучения
заочная

Владивосток 2024

Рабочая программа дисциплины (модуля) «Основы функционирования ЖКХ» составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению(ям) подготовки 38.03.04 Государственное и муниципальное управление (утв. приказом Минобрнауки России от 10.12.2014г. №1567) и Порядком организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (утв. приказом Минобрнауки России от 06.04.2021 г. N245).

Составитель(и):

Султанова Е.В., кандидат социологических наук, доцент, Кафедра экономики и управления, Ekaterina.Batalova@vvsu.ru

Утверждена на заседании кафедры экономики и управления от 03.04.2024 , протокол № 5

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий кафедрой (разработчика)

Варкулевич Т.В.

| | |
|---|------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сертификат | 1575458423 |
| Номер транзакции | 0000000000BCAFD3 |
| Владелец | Варкулевич Т.В. |

Заведующий кафедрой (выпускающей)

Варкулевич Т.В.

| | |
|---|------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сертификат | 1575458423 |
| Номер транзакции | 0000000000BCAFD4 |
| Владелец | Варкулевич Т.В. |

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Целью освоения дисциплины "Основы функционирования ЖКХ" является формирование у студентов комплексного представления об основах функционирования жилищно-коммунального хозяйства, сущности реформы жилищно-коммунального комплекса, структуре жилищно-коммунального хозяйства и основах технической эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда.

В рамках поставленной цели решаются следующие задачи:

- рассмотрение категории «жилье» как важнейшего фактора социально-экономического развития страны;
- раскрытие таких важнейших понятий, как «жилище», «жилищная сфера», «жилищно-коммунальное хозяйство», «текущий ремонт», «капитальный ремонт», «тарифная политика», «жилищные услуги», «товарищество собственников жилья», «управляющая компания», «квартира», «собственник» и т.д.;
- формирование у студентов знаний основных проблем и перспектив развития сферы ЖКХ в области технической эксплуатации жилых зданий, выбор способа управления многоквартирным домом, тарифной политики в целом.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Планируемыми результатами обучения по дисциплине являются знания, умения, навыки, соотнесенные с компетенциями, которые формирует дисциплина, и обеспечивающие достижение планируемых результатов по образовательной программе в целом. Перечень компетенций, формируемых в результате изучения дисциплины (модуля), приведен в таблице 1.

Таблица 1 – Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)

| Название ОПОП ВО, сокращенное | Код компетенции | Формулировка компетенции | Планируемые результаты обучения | |
|--|-----------------|---|---------------------------------|--|
| 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление» (Б-ГУ) | ПК-3 | Умение применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов | Знания: | - основные положения нормативно-правового регулирования вопросов собственности в РФ |
| | | | Умения: | - анализировать и интерпретировать объем правомочий собственника государственной и муниципальной собственности |

3. Место дисциплины (модуля) в структуре основной образовательной программы

Дисциплина «Основы функционирования ЖКХ» относится к вариативной части учебного плана направления 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление». В соответствии с учебным планом общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единицы. Форма промежуточной аттестации - зачет.

Входными требованиями, необходимыми для освоения дисциплины, является наличие у обучающихся компетенций, сформированных при изучении дисциплин и/или прохождении практик «Государственное и муниципальное управление», «Гражданское право», «Основы менеджмента», «Основы промышленной политики». На данную дисциплину опираются «Оценка регулирующего воздействия».

4. Объем дисциплины (модуля)

Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу с обучающимися (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу, приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Общая трудоемкость дисциплины

| Название ОПОП ВО | Форма обучения | Часть УП | Семестр (ОФО) или курс (ЗФО, ОЗФО) | Трудо-емкость (З.Е.) | Объем контактной работы (час) | | | | | СРС | Форма аттес-тации | |
|---|----------------|----------|------------------------------------|----------------------|-------------------------------|------------|-------|------|----------------|-----|-------------------|-----|
| | | | | | Всего | Аудиторная | | | Внеауди-торная | | | |
| | | | | | | лек. | прак. | лаб. | ПА | | | КСР |
| 38.03.04 Государственное и муниципальное управление | ЗФО | Бл1.В | 3 | 3 | 13 | 8 | 4 | 0 | 1 | 0 | 95 | 3 |

5. Структура и содержание дисциплины (модуля)

5.1 Структура дисциплины (модуля) для ЗФО

Тематический план, отражающий содержание дисциплины (перечень разделов и тем), структурированное по видам учебных занятий с указанием их объемов в соответствии с учебным планом, приведен в таблице 3.1

Таблица 3.1 – Разделы дисциплины (модуля), виды учебной деятельности и формы текущего контроля для ЗФО

| № | Название темы | Кол-во часов, отведенное на | | | | Форма текущего контроля |
|---|---|-----------------------------|------|-----|-----|-------------------------|
| | | Лек | Прак | Лаб | СРС | |
| 1 | Нормативно-правовые основы управления жилищно-коммунальным комплексом | 1 | 0 | 0 | 12 | тестирование. |
| 2 | Система управления жилищно-коммунального комплекса. Права и обязанности собственников помещений | 1 | 1 | 0 | 10 | тестирование. |
| 3 | Техническая эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда. | 1 | 1 | 0 | 12 | тестирование |
| 4 | Подготовка жилого фонда к осенне-зимнему период | 1 | 0 | 0 | 12 | тестирование. |
| 5 | Государственное и муниципальное ценовое (тарифное) регулирование и контроль в сфере ЖКХ | 1 | 1 | 0 | 16 | тестирование. |
| 6 | Государственное и муниципальное ценовое (тарифное) регулирование и контроль в сфере ЖКХ | 1 | 0 | 0 | 10 | тестирование |

| | | | | | | |
|-------------------------|--|----------|----------|----------|-----------|--|
| 7 | Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья | 1 | 0 | 0 | 10 | |
| 8 | Управление управляющей организацией | 1 | 1 | 0 | 13 | |
| Итого по таблице | | 8 | 4 | 0 | 95 | |

5.2 Содержание разделов и тем дисциплины (модуля) для ЗФО

Тема 1 Нормативно-правовые основы управления жилищно-коммунальным комплексом.

Содержание темы: Понятие жилищно-коммунального комплекса. Функционирование жилищно-коммунального хозяйства. Структура жилищно-коммунального хозяйства. Жилищные услуги и их характеристика. Рынок жилищных услуг. Порядок предоставления услуг.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: лекция-презентация, доклады-презентации, семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: изучение литературы.

Тема 2 Система управления жилищно-коммунального комплекса. Права и обязанности собственников помещений.

Содержание темы: Понятие жилищно-коммунального комплекса. Функционирование жилищно-коммунального хозяйства. Структура жилищно-коммунального хозяйства. Жилищные услуги и их характеристика. Рынок жилищных услуг. Порядок предоставления услуг.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: лекция-презентация, доклады-презентации, семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: изучение литературы.

Тема 3 Техническая эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда.

Содержание темы: Система технической эксплуатации жилищного фонда. Техническое обслуживание зданий. Текущий ремонт зданий. Капитальный ремонт зданий. Система технической эксплуатации жилищного фонда.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: лекция-презентация, доклады-презентации, семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: изучение литературы.

Тема 4 Подготовка жилого фонда к осенне-зимнему период.

Содержание темы: Мероприятия по подготовке жилого фонда к эксплуатации в зимний период. Подготовка территорий зданий и домовладений. Осмотр оборудования котельной. Определение остаточного ресурса трубопроводов тепловых сетей. Подготовка систем горячего водоснабжения. Паспорт приемки жилого дома, подготовленного к эксплуатации в зимних условиях. Основные мероприятия необходимые для подготовки жилого фонда к эксплуатации в зимний период.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: лекция-презентация, доклады-презентации, семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: изучение литературы.

Тема 5 Государственное и муниципальное ценовое (тарифное) регулирование и контроль в сфере ЖКХ.

Содержание темы: Тарифная политика в сфере ЖКХ. Сущность тарифной политики. Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг. Субсидии на улучшение жилищных услуг. Действующая

система финансово-экономического регулирования жилищно-коммунального хозяйства.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: лекция- презентация, доклады-презентации, семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: изучение литературы.

Тема 6 Государственное и муниципальное ценовое (тарифное) регулирование и контроль в сфере ЖКХ.

Содержание темы: Тарифная политика в сфере ЖКХ. Сущность тарифной политики. Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг. Субсидии на улучшение жилищных услуг. Действующая система финансово-экономического регулирования жилищно-коммунального хозяйства.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: лекция- презентация.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: изучение литературы.

Тема 7 Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья.

Содержание темы: Деятельность, осуществляемая ТСЖ. Недостатки ТСЖ как формы управления. Создание и становление ТСЖ на современном этапе. Регистрация ТСЖ. Структура ТСЖ. Компетенция правления ТСЖ. Статус и полномочия председателя ТСЖ. Членство в товариществе собственников жилья.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: Лекция-презентация.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: изучение литературы.

Тема 8 Управление управляющей организацией.

Содержание темы: Роль и место управляющих организаций в системе ЖКХ. Взаимосвязь управляющей компании, нанимателя жилого помещения и органа местного самоуправления. Лицензирование деятельности управляющих организаций.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: Семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: изучение литературы.

6. Методические указания по организации изучения дисциплины (модуля)

Самостоятельная работа студентов (СРС) — это деятельность учащихся, которую они совершают без непосредственной помощи и указаний преподавателя, руководствуясь сформировавшимися ранее представлениями о порядке и правильности выполнения операций. Цель СРС в процессе обучения заключается, как в усвоении знаний, так и в формировании умений и навыков по их использованию в новых условиях на новом учебном материале. Самостоятельная работа призвана обеспечивать возможность осуществления студентами самостоятельной познавательной деятельности в обучении, и является видом учебного труда, способствующего формированию у студентов самостоятельности.

Методические указания для самостоятельной работы студентов:

Самостоятельная работа студентов включает:

- самостоятельное изучение ряда тем курса, связанное с поиском и привлечением основных и дополнительных источников информации и выполнением заданий по изучаемой теме;
- поиск и изучение дополнительной литературы и профессиональных баз данных в соответствии с программой курса;
- консультации с преподавателем по наиболее сложным темам, разделам проектов; вопросам рассматриваемых конкретных ситуаций;

– выполнение самостоятельной тематической, аналитической и исследовательской работы, предложенной преподавателем или членами проектной команды (анализ источников, подбор и анализ данных, реферирование источников, подготовка презентации или её разделов);

– подготовка к практическим занятиям.

СРС реализуется: - непосредственно в процессе аудиторных занятий - на лекциях и практических занятиях;

- при личном контакте с преподавателем вне рамок расписания - на консультациях, в ходе творческих контактов, при выполнении индивидуальных заданий и т.п.;

- в библиотеке при выполнении студентом учебных, исследовательских и творческих задач.

Задания для СРС обеспечивают усвоение материала, проработанного в аудитории и самостоятельную работу над новым материалом по изучаемой теме, ориентирующую на повторение пройденного, работу с различными источниками и критическое сравнение (сопоставление) знаний, получаемых из различных источников

Особенности организации обучения для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.

При необходимости обучающимся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов (по заявлению обучающегося) предоставляется учебная информация в доступных формах с учетом их индивидуальных психофизических особенностей:

- для лиц с нарушениями зрения: в печатной форме увеличенным шрифтом; в форме электронного документа; индивидуальные консультации с привлечением тифлосурдопереводчика; индивидуальные задания, консультации и др.

- для лиц с нарушениями слуха: в печатной форме; в форме электронного документа; индивидуальные консультации с привлечением сурдопереводчика; индивидуальные задания, консультации и др.

- для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: в печатной форме; в форме электронного документа; индивидуальные задания, консультации и др.

7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

В соответствии с требованиями ФГОС ВО для аттестации обучающихся на соответствие их персональных достижений планируемым результатам обучения по дисциплине созданы фонды оценочных средств. Типовые контрольные задания, методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков, а также критерии и показатели, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и характеризующие этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы, представлены в Приложении 1.

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

8.1 Основная литература

1. Николаев, Н. С., Качество услуг в городском хозяйстве : учебное пособие / Н. С. Николаев. — Москва : Русайнс, 2022. — 151 с. — ISBN 978-5-4365-5288-0. — URL: <https://book.ru/book/943390> (дата обращения: 15.05.2024). — Текст : электронный.

2. Под ред. Лимонова Л.Э. УРБАНИСТИКА. ГОРОДСКАЯ ЭКОНОМИКА, РАЗВИТИЕ И УПРАВЛЕНИЕ. Учебник и практикум для вузов [Электронный ресурс] , 2020 - 822 - Режим доступа: <https://urait.ru/book/urbanistika-gorodskaya-ekonomika-razvitie-i-upravlenie-445197>

3. Степанова, В. Е., Предпринимательская деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства : курс лекций / В. Е. Степанова, Г. А. Свешников. — Москва : Русайнс, 2023. — 97 с. — ISBN 978-5-466-01571-3. — URL: <https://book.ru/book/946286> (дата обращения: 15.05.2024). — Текст : электронный.

4. Чашин, А. Н. Муниципальное право : учебное пособие / А.Н. Чашин. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 209 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/1840853. - ISBN 978-5-16-017293-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1927393> (дата обращения: 01.03.2023). – Режим доступа: по подписке.

8.2 Дополнительная литература

1. Жилищное право : практикум / С.И. Мухаметова .— Ставрополь : изд-во СКФУ, 2017. — 98 с. — URL: <https://lib.rucont.ru/efd/671128> (дата обращения: 15.04.2024)

2. Кожевников Сергей Александрович. Государственно-частное партнерство в жилищно-коммунальном хозяйстве региона: проблемы и перспективы развития : Монография [Электронный ресурс] , 2016 - 148 - Режим доступа: <http://znanium.com/go.php?id=1019481>

3. Морозова Татьяна Глебовна. Городское хозяйство : Учебное пособие [Электронный ресурс] , 2017 - 361 - Режим доступа: <http://znanium.com/go.php?id=765722>

8.3 Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы (при необходимости):

1. Научная электронная библиотека «eLIBRARY. RU» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://elibrary.ru/defaultx.asp>

2. Основы функционирования ЖКХ: <https://portfolio.vvsu.ru/schoolbook/details/idm/2145433401/tid/8349/>

3. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. - Режим доступа: <https://www.gks.ru/>

4. Правительство Российской Федерации: официальный сайт <http://government.ru/>

5. справочно-правовая система "КонсультантПлюс" - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

6. справочно-правовая система «Гарант» - Режим доступа: <http://www.garant.ru/>

7. Электронная библиотечная система ZNANIUM.COM - Режим доступа: <http://znanium.com/>

8. Электронно-библиотечная система "BOOK.ru"

9. Электронно-библиотечная система "ZNANIUM.COM" - Режим доступа: <https://znanium.com/>

10. Электронно-библиотечная система "РУКОНТ"

11. Электронно-библиотечная система издательства "Юрайт" - Режим доступа: <https://urait.ru/>

12. Open Academic Journals Index (ОАИ). Профессиональная база данных - Режим доступа: <http://oaji.net/>

13. Президентская библиотека им. Б.Н.Ельцина (база данных различных профессиональных областей) - Режим доступа: <https://www.prlib.ru/>

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля) и перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю) (при необходимости)

Основное оборудование:

- Мульти. медийный комплект № 2: Проектор Panasonic PT-LX26HE, потолочное крепление Tuarex Corsa, клеммный модуль Kramer WX -1N, коннектор VGA, экран Lumien Escopicture
- Ноутбук Samsung R40 Celeron M430

Программное обеспечение:

- Adobe Reader
- Microsoft Office 2010 Standart

10. Словарь основных терминов

Абонент - юридическое лицо, а также предприниматели без образования юридического лица, имеющие в собственности хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты, системы водоснабжения и (или) канализации, которые непосредственно присоединены к системам коммунального водоснабжения и (или) канализации, заключившие с организацией водопроводно-канализационного хозяйства в установленном порядке договор на отпуск (получение) воды и (или) прием (сброс) сточных вод.

Аварийное обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

Аварийный жилищный фонд - совокупность жилых помещений в домах, которые признаны до 1 января 2007 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.

Арендатор жилого помещения – лицо, которому жилое помещение предоставлено во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендодатель – собственник жилищного фонда или уполномоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

Вентиляция - обмен воздуха в помещениях для удаления избытков теплоты, влаги, вредных и других веществ с целью обеспечения допустимых метеорологических условий и чистоты воздуха в обслуживаемой или рабочей зоне.

Внутренний водопровод - система трубопроводов и устройств, обеспечивающая подачу воды к санитарно-техническим приборам, пожарным кранам и технологическому оборудованию, обслуживающая одно здание или группу зданий и сооружений и имеющая общее водоизмерительное устройство от сети водопровода населенного пункта или промышленного предприятия.

Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

Водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.

Газоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах.

Горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Децентрализованное теплоснабжение – система теплоснабжения, когда источник

теплоты и теплоприёмник практически совмещены, то есть тепловая сеть или очень маленькая, или отсутствует.

Договор найма - соглашение, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги.

Договор социального найма – соглашение, по которому собственник государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) предоставляют во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение, как правило, в виде квартиры в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение.

Долевая собственность - имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве на общую собственность. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади владеемого помещения.

Доля участия - установленная доля собственника помещений в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае — долю голосов на общем собрании членов товарищества собственников жилья.

Домовладелец – собственник помещения в комплексе недвижимого имущества – кондоминиуме, он же участник долевой собственности на общее имущество.

Жилая квартира - конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, имеющая хотя бы два функциональных объема (комнаты) и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования).

Жилая комната - конструктивно обособленная неделимая функциональная часть квартиры, площадь которой в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе жилой площади квартиры. Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения. К термину «жилая комната» относятся спальни, гостиные, кабинеты, комнаты отдыха, столовые и иные аналогичные места. К этому термину не относятся чуланы, холлы, лестницы, помещения для стирки и ванные комнаты.

Жилищная сфера – область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) - совокупность жилищного, коммунального секторов городского хозяйства и инвестиционно-строительного комплекса, связанного с основными формами воспроизводственного процесса (новое строительство, капитальный ремонт, модернизация, реконструкция, реновация).

Жилищно-коммунальный комплекс - сложный технический комплекс зданий, сооружений, инженерных сетей и оборудования, а также промышленного, ремонтно-строительного производства и эксплуатационного обслуживания, созданного для их содержания, ремонта и сохранности.

Жилищное право, жилищное законодательство - совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию жилищного фонда. Основу жилищного права составляют нормы гражданского права, а также административно-правовые нормы и нормы семейного права.

Жилищно-строительный кооператив - добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Жилищное хозяйство - сфера экономики, часть хозяйства страны, обеспечивающая содержание в надлежащем состоянии, функционирование жилого фонда, то есть совокупности жилых и вспомогательных помещений.

Жилищный фонд, жилой фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Жилищный фонд социального использования - совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора найма и представляемых в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

Жилое помещение - помещение, предназначенное для постоянного и преимущественного проживания, изолированное помещение (квартира, комната, комнаты), отвечающее нормативно-техническим требованиям. Жилое помещение дифференцируется на жилой дом, комнату, квартиру.

Жилой дом - здание постоянного типа, в котором жилые помещения составляют более половины площади помещений здания.

Здание - существующий или вновь построенный многоквартирный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.

Заочное голосование собственников помещений в многоквартирном доме - передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

Инженерные системы жилых зданий - внутреннее инженерное оборудование, а также подводящие коммуникации (сети) и сооружения коммунального назначения, обеспечивающие подачу водо- и энергоресурсов, вертикальный транспорт, мусороудаление, противопожарную безопасность и связь.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Канализация - система трубопроводов и устройств в объеме, ограниченном

наружными поверхностями ограждающих конструкций и выпусками до первого смотрового колодца, обеспечивающая отведение сточных вод от санитарно-технических приборов и технологического оборудования и при необходимости локальными очистными сооружениями, а также дождевых и талых вод в сеть канализации соответствующего назначения населенного пункта или промышленного предприятия.

Капитальный ремонт многоквартирного дома – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Квартира – структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданам бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Коллективный жилищный фонд - фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений.

Коллективный (общедомовой) прибор учета (КПУ) - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поставленных в многоквартирный дом.

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений, принадлежащих двум или более пользователям или собственникам, не являющимися членами одной семьи, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Коммунальное хозяйство - совокупность служб, организаций, технических средств по обслуживанию населения (водоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, городской транспорт, химчистка, бани, дорожное хозяйство, уборка улиц, дворов и др.).

Коммунальные платежи - текущие платежи на покрытие индивидуальных расходов домовладельцев по коммунальным услугам, услугам радиосвязи, телевидения и пр.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Коммунальные услуги надлежащего качества - коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

Комната – жилое помещение, ограниченное стенами от пола до потолка в жилом доме, в структурно-обособленной части иного здания, которое построено, пристроено и т.д. для проживания граждан, имеющее выход в места общего пользования квартиры, многоквартирного или индивидуального жилого дома либо здания.

Кредиторская задолженность по ЖКХ - задолженность предприятиям-поставщикам и подрядчикам за предоставляемые товарно-материальные ценности и выполненные работы, услуги, включая штрафные санкции.

Лифт - стационарный подъемник обычно прерывного действия с вертикальным движением кабины.

Место жительства - жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда,

специальный дом для одиноких престарелых, дом–интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Метод индексации установленных тарифов - метод, при котором тарифы рассчитываются как произведение тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, установленных в предшествующий период, на индексы, отражающие изменения условий деятельности организаций коммунального комплекса.

Метод установления предельных тарифов - метод, предусматривающий установление предельных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса на основе анализа динамики предыдущей деятельности организации и анализа деятельности аналогичных организаций.

Метод установления фиксированных тарифов - метод, при котором тарифы рассчитываются как отношение части объема финансовых потребностей для реализации организацией коммунального комплекса производственной программы, определенных применительно к отдельному виду деятельности этой организации, к расчетному объему соответствующего вида товаров и услуг, реализуемому за период действия тарифов.

Методы регулирования тарифов на товары и услуги организаций ЖКХ - это методы регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, осуществляющих эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры, которые используются в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

Многоквартирный жилой дом (МКД) – жилой дом, в котором имеются две или более жилых единиц, имеющих выход в места общего пользования дома.

Модернизация многоквартирного дома - вид преобразования, при котором производится частичная перестройка и переоборудование многоквартирного дома с целью приведения его в соответствие с современными функциональными и эстетическими требованиями.

Мониторинг программ организации ЖКХ - периодический сбор и анализ информации о выполнении производственной программы и инвестиционной программы организации коммунального комплекса, а также информации о состоянии и развитии систем коммунальной инфраструктуры и объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

Моральный износ многоквартирного дома - постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений, также величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Муниципальный жилищный фонд – фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

Мусоропровод - устройство в многоэтажных (преимущественно жилых) зданиях для удаления мусора по трубам.

Надбавка к тарифам на товары и услуги организации ЖКХ - ценовая ставка, которая устанавливается для организации коммунального комплекса на основе надбавки к цене (тарифу) для потребителей, учитывается при расчетах с указанной организацией за производимые ею товары (оказываемые услуги) и используется для финансирования инвестиционной программы организации коммунального комплекса.

Надбавка к цене (тарифу) для потребителей услуг ЖКХ - ценовая ставка, которая учитывается при расчетах потребителей с организациями коммунального комплекса, устанавливается в целях финансирования инвестиционных программ организаций

коммунального комплекса и общий размер которой соответствует сумме надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, реализующих инвестиционные программы по развитию системы коммунальной инфраструктуры (далее также - надбавка для потребителей).

Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома - деятельность по обеспечению содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических норм в целях создания и поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан в таком доме.

Наймодатель – собственник жилищного фонда или уполномоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение гражданину во владение и пользование для проживания в нем по договору найма или социального найма.

Наниматель жилого помещения – лицо, которому предоставлено жилое помещение во владение и пользование на условиях договора, найма или социального найма.

Недвижимость в жилищной сфере - недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Нежилое помещение - помещение в жилом доме, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

Независимая экспертиза – анализ экономической обоснованности цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, который проводится экспертной организацией с учетом факторов, а также производственно-технической и финансово-экономической информации, представляемой хозяйствующими субъектами.

Неисправность элемента многоквартирного дома - состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

Нормативы потребления коммунальных услуг - нормативы, характеризующие объективно необходимый минимальный объем и качество предоставляемых услуг. В пределах норматива осуществляется расчет субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

Общие плановые осмотры жилых зданий - осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство.

Организация коммунального комплекса – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществляющее эксплуатацию системы коммунальной инфраструктуры, используемой для производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, и осуществляющее эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

Основы ценообразования в сфере ЖКХ – основные принципы и методы формирования цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, а также правила их регулирования и применения, включающие в себя указание на структуру этих цен и тарифов, основания для их пересмотра, установление периода их регулирования, порядок рассмотрения, согласования и утверждения этих цен и тарифов, в том числе устанавливаемых в соответствии со стандартами оплаты жилья и

коммунальных услуг.

Отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

Плата за жилое помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв.метра общей площади жилого помещения.

Плата за наем жилого помещения – плата, взимаемая собственником жилья с нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого и являющаяся доходом собственника жилья от предоставления жилого помещения в наем.

Плата за ремонт жилья – плата, взимаемая с собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого помещения, за текущий ремонт общего имущества жилого дома в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации перечнем связанных с таким ремонтом работ.

Повреждение элемента многоквартирного дома - неисправность элемента многоквартирного дома или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

Подсобное помещение – помещение в составе жилого помещения, предназначенное для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд проживающих (кухня, туалет, ванная, кладовая и др.).

Покупатель квартиры – любое лицо (или лица), приобретающее квартиру посредством добровольной передачи доли участия, закрепленной за квартирой, кроме тех случаев, когда квартира передается как обеспечение долга.

Помещение - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации и муниципальных образований.

Право на жилище – это право, которое обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади.

Предельные индексы изменения тарифов организаций ЖКХ - устанавливаемые в среднем по субъектам Российской Федерации и (или) по муниципальным образованиям на очередной финансовый год, выраженные в процентах индексы максимально и минимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, действующих на конец текущего финансового года.

Поверка средств измерений (приборов учета) - совокупность операций, выполняемых органами Государственной метрологической службы (другими уполномоченными на то органами, организациями) с целью определения и подтверждения соответствия характеристик средства измерения установленным требованиям.

В России поверочная деятельность в отношении подпадающих под Государственный Метрологический Надзор средств измерения регламентирована Законом Правительства Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» и многими другими подзаконными актами. Этими документами поверка определяется как совокупность операций, выполняемых в целях подтверждения соответствия средств измерений метрологическим требованиям и устанавливается перечень средств измерений, поверка которых осуществляется только аккредитованными в установленном порядке в области обеспечения единства измерений государственными региональными центрами метрологии».

Ответственность за ненадлежащее выполнение поверочных работ и несоблюдение требований соответствующих нормативных документов несет соответствующий орган Государственной метрологической службы или юридическое лицо, метрологической службой которого выполнены поверочные работы.

Положительные результаты поверки средств измерений удостоверяются поверительным клеймом или свидетельством о поверке.

Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации (стран СНГ) установлены следующие виды поверки

- Первичная поверка - поверка, выполняемая при выпуске средства измерений из производства или после ремонта, а также при ввозе средства измерений из-за границы партиями, при продаже.
- Периодическая поверка - поверка средств измерений, находящихся в эксплуатации или на хранении, выполняемая через установленные межповерочные интервалы времени.
- Внеочередная поверка - Поверка средства измерений, проводимая до наступления срока его очередной периодической поверки.
- Инспекционная поверка - поверка, проводимая органом государственной метрологической службы при проведении государственного надзора за состоянием и применением средств измерений.
- Комплектная поверка - поверка, при которой определяют метрологические характеристики средства измерений, присущие ему как единому целому.
- Поэлементная поверка - поверка, при которой значения метрологических характеристик средств измерений устанавливаются по метрологическим характеристикам его элементов или частей.
- Выборочная поверка - поверка группы средств измерений, отобранных из партии случайным образом, по результатам которой судят о пригодности всей партии.
- Экспертная поверка - проводится при возникновении разногласий по вопросам, относящимся к метрологическим характеристикам, исправности средств измерений и пригодности их к применению.

Размер платы за услуги - ставка оплаты с одного человека в месяц, рассчитанная исходя из тарифов на услуги и действующих нормативов потребления услуг населением.

Распределитель - средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Расчетный период регулирования – период, на который устанавливаются регулируемые цены и тарифы.

Регулирование цен и тарифов – установление в порядке, предусмотренном настоящим документом, цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений, а также тарифов на коммунальные услуги.

Регулируемая деятельность – деятельность организации, связанная с содержанием, ремонтом жилья и наймом жилых помещений, оказанием коммунальных услуг, осуществляемая по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с настоящим документом.

Реконструкция жилых зданий - это комплекс организационных и технологических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа зданий в целом или отдельных их элементов и систем.

Ремонт многоквартирного дома - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей многоквартирного дома.

Ресурсоснабжающая организация – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещением собственника.

Системы коммунальной инфраструктуры – совокупность производственных и имущественных объектов, в том числе трубопроводов, линии электропередачи и иных объектов, используемых в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, расположенных (полностью или частично) в границах территорий муниципальных образований и предназначенных для нужд потребителей этих муниципальных образований.

Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Социальная норма площади жилья – размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг.

Субсидия на оплату услуг ЖКХ - безналичная форма расчета с гражданами по оплате жилья и коммунальных услуг, предоставляемая при превышении платежей граждан за жилье и коммунальные услуги, потребляемые по социальной норме площади жилья и по нормативам потребления коммунальных услуг сверх установленного субъектами Федерации уровня от совокупного дохода семьи.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Теплоснабжение - снабжение теплом жилых, общественных и промышленных зданий (сооружений) для обеспечения коммунально-бытовых (отопление, вентиляция, горячее водоснабжение) и технологических нужд потребителей.

Техническое обслуживание многоквартирного дома - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов многоквартирного дома и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Управляющие компании - операторы в сфере ЖКХ – организации любой формы собственности и организационно-правовой формы, которым передаются в управление объекты коммунальной инфраструктуры с целью повышения социальной и ресурсной эффективности, оперативной реализации антикризисных мер, привлечения внебюджетных инвестиций для замены изношенных фондов и их модернизации.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Управляющий – профессиональный управляющий, нанятый товариществом для исполнения обязанностей по управлению делами товарищества.

Физический износ многоквартирного дома - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами, а также величина, характеризующая степень таких ухудшений на определенный момент времени.

Функционирование ЖКХ - это обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения жилищно-коммунальными услугами, необходимыми для жизнедеятельности человека, дальнейшего повышения уровня благоустройства и санитарного состояния территорий муниципальных образований, общего комфорта проживания.

Холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки.

Центральное отопление - отопление, при котором от источника тепла (котельной, ТЭЦ), расположенного в отапливаемом здании или вне его, вырабатываемое тепло транспортируется в помещения здания по трубопроводам (или воздуховодам).

Цены (тарифы) для потребителей - ценовые ставки, которые включают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, обеспечивающих производство

товаров (оказание услуг) в целях обеспечения водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, без учета надбавок к ценам (тарифам) для потребителей.

Эксплуатационные показатели многоквартирного дома - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Элементы многоквартирного дома - конструкции и технические устройства, составляющие многоквартирный дом, предназначенные для выполнения заданных функций.