

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ

Рабочая программа дисциплины (модуля)
ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖКХ

Направление и направленность (профиль)

38.03.02 Менеджмент. Управление малым бизнесом

Год набора на ОПОП
2020

Форма обучения
очная

Владивосток 2023

Рабочая программа дисциплины (модуля) «Основы функционирования ЖКХ» составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению(ям) подготовки 38.03.02 Менеджмент (утв. приказом Минобрнауки России от 12.01.2016г. №7) 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 12.04.2023 , протокол № 6

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий кафедрой (разработчика)
Варкулевич Т.В.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат	1575458423
Номер транзакции	00000000009C5BD7
Владелец	Варкулевич Т.В.

Заведующий кафедрой (выпускающей)
Варкулевич Т.В.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат	1575458423
Номер транзакции	00000000009C5BD8
Владелец	Варкулевич Т.В.

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Сфера ЖКХ является одной из самых стабильных отраслей экономики, поскольку услуги, оказываемые населению, всегда востребованы. Сегодня все чаще говорится о необходимости более активного вхождения бизнеса в жилищно-коммунальное хозяйство. Активность малого бизнеса в жилищной сфере напрямую зависит от количества созданных товариществ собственников жилья и УК. Самыми привлекательными сегментами для малых предпринимателей сегодня являются: лифтовое хозяйство, установка и обслуживание систем кодовых замков и домофонов, работы по капитальному ремонту; работы по обслуживанию и эксплуатации жилищного и нежилого фонда, внутридомовых сетей; работы по благоустройству территорий, а также сбор и вывоз мусора.

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:

– 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;

- рассмотреть систему управления многоквартирными домами, определить специфику разных форм управления многоквартирными домами.

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	
38.03.02 «Менеджмент» (Б-МН)	ПК-17	Способность оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности, выявлять новые рыночные возможности и формировать новые бизнес-модели	Знания:	концепции, описывающие экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности
			Умения:	оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности

	ОПК-2	Способность находить организационно-управленческие решения и готовностью нести за них ответственность с позиций социальной значимости принимаемых решений	Знания:	принципы, факторы и условия размещения производственных объектов, обеспечивающие эффективное социально-экономическое развитие территорий
			Умения:	использовать полученную информацию для обоснования управленческих решений
			Навыки:	способностью находить организационно-управленческие решения и готовность нести за них ответственность

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

Дисциплина «Основы функционирования ЖКХ» относится к дисциплинам по выбору учебного плана направления 38.03.02 «Менеджмент» профиль Управление малым бизнесом. Форма промежуточной аттестации - зачет.

Входными требованиями, необходимыми для освоения дисциплины, является наличие у обучающихся компетенций, сформированных при изучении дисциплин и/или прохождении практик «Основы менеджмента», «Теория принятия решений», «Управленческие решения», «Экономика организаций (предприятий)».

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 обуче- ния	Часть УП	Семестр (ОФО) или курс (ЗФО, ОЗФО)	Трудо- емкость	Объем контактной работы (час)						СРС	Форма аттес- тации
				(З.Е.)	Всего	Аудиторная			Внеауди- торная			
						лек.	прак.	лаб.	ПА	КСР		
38.03.02 Менелжмент	ОФО	Бл1.ДВ.В	6	3	37	18	18	0	1	0	71	3

5. Структура и содержание дисциплины (модуля)

5.1 Структура дисциплины (модуля) для ОФО

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 ОФО

№	Название темы	Кол-во часов, отведенное на				Форма текущего контроля
		Лек	Практ	Лаб	СРС	

1	Жилье в социально-экономической системе. Структура жилищно-коммунального комплекса	3	3	0	11	доклад-презентация, участие в дискуссии
2	Организация технической эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда. Подготовка жилого фонда к осенне-зимнему периоду	3	3	0	12	доклад-презентация, участие в дискуссии
3	Тарифное регулирование в сфере ЖКХ	3	3	0	12	доклад-презентация, участие в дискуссии
4	Система управления многоквартирным домом	3	3	0	12	доклад-презентация, участие в дискуссии
5	Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья	3	3	0	12	доклад-презентация, участие в дискуссии
6	Особенности управления МКД управляющей организацией	3	3	0	12	доклад-презентация, участие в дискуссии
Итого по таблице		18	18	0	71	

5.2 Содержание разделов и тем дисциплины (модуля) для ОФО

Тема 1 Жилье в социально-экономической системе. Структура жилищно-коммунального комплекса.

Содержание темы: Жилье, как важнейший фактор экономического и социального развития. Жилищный фонд и его содержание. Социальная норма площади жилья. Субъекты жилищных отношений. Жилищное законодательство. Объекты жилищных прав. Жилищный фонд. Права и обязанности собственника жилого помещения. Право собственности на общее имущество собственников помещения в многоквартирном доме. Социальный наем жилого. 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, семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: доклада-презентации, изучение рекомендуемой литературы.

Тема 2 Организация технической эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда. Подготовка жилого фонда к осенне-зимнему периоду.

Содержание темы: Система технической эксплуатации жилищного фонда. Техническое обслуживание зданий. Текущий ремонт зданий. Капитальный ремонт зданий. Система технической эксплуатации жилищного фонда. Техническое обслуживание зданий. Текущий ремонт зданий. Капитальный ремонт зданий. 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, семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: подготовка-доклада-презентации, изучение рекомендуемой литературы.

Тема 3 Тарифное регулирование 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. Сущность тарифной политики. Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг. Субсидии на улучшение жилищных условий.

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

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: подготовка доклада-презентации, изучение рекомендуемой литературы.

Тема 4 Система управления многоквартирным домом.

Содержание темы: Выбор способа управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирным домом. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Общедомовая собственность. Управление мест общего пользования. Управление придомовой территорией.

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

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: подготовка доклада-презентации, изучение рекомендуемой литературы.

Тема 5 Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья.

Содержание темы: Деятельность, осуществляемая ТСЖ. Недостатки ТСЖ как формы управления. Создание и становление ТСЖ. 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, семинар-дискуссия.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: подготовка доклада-презентации, изучение рекомендуемой литературы.

Тема 6 Особенности управления МКД управляющей организацией.

Содержание темы: Роль и место управляющих организаций в системе ЖКХ. Взаимосвязь управляющей компании, нанимателя жилого помещения и органа местного самоуправления. Роль и место управляющих организаций в системе ЖКХ. Взаимосвязь управляющей компании, нанимателя жилого помещения и органа местного самоуправления. Лицензирование деятельности управляющих организаций. Специфика предоставления услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

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

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: подготовка доклада-презентации, изучение рекомендуемой 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. Вобленко С. В. Организация городского (муниципального) хозяйства : Учебники и учебные пособия для вузов [Электронный ресурс] - Москва|Берлин : Директ-Медиа , 2020 - 152 - Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=597931
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: 11.01.2024). — Текст : электронный.

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: 18.01.2024)
2. Жилищно-коммунальный комплекс Приморского края : стат. сборник / пред. ред. кол. Н. Г. Баукова; Приморскстат - Владивосток : Приморскстат , 2018 - 60 с.
3. 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>
4. Комков Владимир Алексеевич. Энергосбережение в жилищно-коммунальном хозяйстве : Учебник [Электронный ресурс] : ИНФРА-М , 2019 - 204 - Режим доступа: <http://znanium.com/go.php?id=988126>
5. Лавренко (Первый автор); Оренбургский гос. ун- т (Автор-коллектив). Муниципальное управление [Электронный ресурс] : Оренбург: ОГУ , 2017 - 151 - Режим доступа: <https://lib.rucont.ru/efd/646181>
6. Лебедев В.М. Технология и механизация процессов городского строительства и хозяйства : Учебное пособие [Электронный ресурс] : ИНФРА-М , 2019 - 330 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/document?id=335868>
7. 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. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ - <http://www.gks.ru/>
3. Правительство Российской Федерации: официальный сайт <http://government.ru/>
4. Справочно-правовая система "КонсультантПлюс" - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
5. Справочно-правовая система «Гарант» - Режим доступа: <http://www.garant.ru/>
6. Электронная библиотечная система «РУКОНТ» - Режим доступа: <https://lib.rucont.ru/>
7. Электронная библиотечная система «Университетская библиотека онлайн» - Режим доступа: <http://biblioclub.ru/>

8. Электронная библиотечная система ZNANIUM.COM - Режим доступа: <http://znanium.com/>
9. Электронно-библиотечная система "BOOK.ru"
10. Электронно-библиотечная система "РУКОНТ"
11. Электронно-библиотечная система издательства "Юрайт" - Режим доступа: <https://urait.ru/>
12. Open Academic Journals Index (OAJI). Профессиональная база данных - Режим доступа: <http://oaji.net/>
13. Президентская библиотека им. Б.Н.Ельцина (база данных различных профессиональных областей) - Режим доступа: <https://www.prilib.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 Ecapicture
- Ноутбук Samsyng 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 подъёмник 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.