АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«АКАДЕМИЯ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ И ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ КАДРОВ»

СОГЛАСОВАНО
Председатель Педагогического совета
_____ /Е.А. Груздева/

Протокол № от 12.01.2021

УТВЕРЖДАЮ
Ректор
АНО ДПО АПКиИРК
Ширшицкая Е.В.
12.01.2021

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
повышения квалификации
«УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ»

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Настоящая дополнительная профессиональная программа повышения квалификации "Управление многоквартирными домами" (далее - Программа) разработана в АНО ДПО «АПКиИРК» в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2012 года № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», Приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 01 июля 2013 года № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам», О направлении методических рекомендаций. Письмо Министерства образования и науки Российской Федерации от 22 апреля 2015 г. № ВК-1032/06, Профессиональными стандартами, утвержденных Приказами Минтруда России от 11.04.2014: № 236н "Об утверждении профессионального стандарта "Специалист по управлению многоквартирным домом"; № 233н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по управлению жилищным фондом».

1.2. Задачи обучения:

- повышение уровня профессиональной компетентности работников жилищно-коммунального хозяйства в исполнении подпункта «м» пункта 1 Перечня поручений Президента Российской Федерации по утверждению комплекса мер по подготовке, переподготовке и повышению квалификации кадров для обеспечения эффективного управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства (№ 1479 от 31 мая 2013).

1.3. Содержание программы обучения представлено в пояснительной записке, учебном плане, календарном учебном графике, рабочей программе, планируемых результатах освоения программы, организационно-педагогических условиях реализации программы, учебно-методических материалах, обеспечивающими реализацию программы.

1.4. Цель обучения: углубление знаний и умений, развитие профессиональных компетенций в сфере организационно-технического обеспечения работ по управлению МКД планирование и мониторинга деятельности по управлению МКД.

1.5. Категории обучаемых: лица, имеющие или получающие среднее профессиональное или высшее образование

1.6. Продолжительность (трудоемкость) обучения: 72 академических часа. Для всех видов занятий академический час устанавливается продолжительностью 45 минут или 90 минут без перерыва по согласованию с обучающимися.

1.7. Форма обучения: Очная (с отрывом от работы), очно-заочная, заочная с применением дистанционных образовательных технологий.

1.8. Режим занятий: 2-8 академических часов в день. Предусматривается возможность обучения по индивидуальному учебному плану (графику обучения) в пределах осваиваемой дополнительной профессиональной программы повышения квалификации.

1.9. Планируемые результаты обучения:

В результате изучения дисциплины слушатель должен

знать:

-нормативные правовые, методические и инструктивные документы, регламентирующие деятельность по управлению многоквартирными домами;

-перспективы развития деятельности по управлению многоквартирными домами;

-порядок обращения с нормативной, нормативно-технической, конструкторской и иной документацией по многоквартирному дому;

-требования законодательства Российской Федерации в области защиты персональных данных

-механизмы согласования интересов и позиций заинтересованных сторон в процессе управления многоквартирным домом;

-методы взаимодействия управляющей организации собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

-устав управляющей организации;

- правила организации и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

-виды работ при эксплуатации многоквартирного дома

-структуру и содержание технического и энергетического паспорта многоквартирного дома;

-правила предоставления коммунальных ресурсов и услуг;

-правила и методология формирования стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе соответствующая судебная практика;

-стандарты, правила и методология расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, в том числе по приборам учета энергоресурсов;

-основы экономических знаний в сфере управления недвижимостью;

-основы ценообразования на работы и услуги предприятий жилищно-коммунального комплекса.

уметь:

-использовать требования методических документов по организации приема-передачи и хранения технической и иной документации;

-контролировать комплектность и своевременное восстановление утраченной документации;

-выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач;

-применять необходимую нормативно-техническую и методическую документацию;

-использовать наиболее эффективные формы сбора информации о собственниках и пользователях помещений в многоквартирном доме;

-обобщать и систематизировать информацию о собственниках и пользователях помещений в многоквартирном доме;

-обеспечивать эффективное взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при обсуждении и согласовании вопросов, касающихся управления, содержания и ремонта многоквартирного дома;

-обеспечивать информационное сопровождение деятельности управляющей организации, подрядных и ресурсоснабжающих организаций;

- использовать наиболее эффективные способы выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома;

-оформлять конкурсную документацию для организации и проведения конкурса по выбору подрядных организаций;

-взаимодействовать с другими специалистами организации для минимизации рисков при выборе подрядной организации;

-конкретизировать цели и задачи подрядной организации, выполняющей работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

-управлять процессами организации оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных ресурсов;

-анализировать финансовую информацию и контролировать поступление платежей за содержание и ремонт, коммунальные услуги, вводить полученную информацию в базу данных;

-применять программные средства и информационные технологии при начислении обязательных платежей, взносов и пеней, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, и для оформления платежных документов;

-использовать сметную документацию для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

1.10. Профессиональные компетенции:

(ПК-1) Организовывать работу по управлению многоквартирным домом:

-организовывать прием-передачу, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом;

-восстанавливать и актуализировать документов по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома;

-формировать базу данных о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров;

-организовывать рассмотрение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, на общем собрании членов товарищества или кооператива вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом;

-осуществлять планирование и мониторинг деятельности по управлению многоквартирным домом.

(ПК-2) Организовывать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

-определять исполнителей работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

-заключать договора на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставление коммунальных ресурсов;

-обеспечивать контроль качества оказания услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных ресурсов.

(ПК-3) Организовывать расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- осуществлять расчеты с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществлять расчеты с подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

1.11. Место проведения обучения: город Москва Кутузовский проспект 24

При реализации обучения в сетевой форме- место обучения прописывается в договоре на оказание платных образовательных услуг.

2. УЧЕБНЫЙ ПЛАН
программы дополнительного профессионального образования повышения квалификации «УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ»

Наименование дисциплин	**Всего часов**	**В том числе**			**Форма контроля**
		Лекции	**Практ. занятия**	**СР**	
Тема 1. Нормативные правовые и методические документы, регулирующие деятельность управляющих организаций в сфере эксплуатации МКД	6	4		2	-
Тема 2.Организация управления МКД	30	12	2	16	-
Тема 3. Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.	22	10	2	10	-
Тема 4. Экономические основы управления МКД	8	4	2	4	-
Итоговая аттестация	6			6	**Зачет**
ИТОГО	**72**	**30**	**6**	**36**	

Календарный график учебного процесса

Календарные дни				
1 день	**2 день**	**3 день**	**4 день**	**5 день**
8 часов	**8 часов**	**8 часов**	**8 часов**	**8 часов**
Л, СР	**Л, СР**	**Л, СР**	**Л, СР**	**Л, СР**

6 день	**7 день**	**8 день**	**9 день**	**-**
8 часов	**8 часов**	**8 часов**	**8 часов**	**-**
Л, СР	**Л, СР**	**Л, ПЗ**	**СР, ИА**	**-**

Л - лекция, СР – Самостоятельная работа, ПР – практическое занятие, З – зачет, ИА - итоговая аттестация

3. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ

Тема 1. Нормативные правовые и методические документы, регулирующие деятельность управляющих организаций в сфере эксплуатации МКД

1.1. Содержание и цели изучения предмета.

1.2. Обзор нормативных правовых и методических документов, регулирующих деятельность УК в сфере эксплуатации МКД. Нововведения в законодательстве.

1.3. Основные направления реформирования ЖКХ. Политика Правительства Москвы в области реформирования ЖКХ и ресурсосбережения, городские программы по улучшению содержания МКД и удовлетворения запросов проживающих.

Тема 2. Организация управления многоквартирным домом

2.1. Способы и задачи управления МКД.

Цели, функции и задачи управления многоквартирным домом. Характеристика способов управления многоквартирными домами (организационно-правовые формы управляющих организаций, сравнительный анализ деятельности управляющих организаций и объединений собственников). Преимущества и недостатки способов управления. Прекращение и изменение способа управления. Процедура выбора способа управления собственниками помещений на общем собрании таких собственников. Полномочия общего собрания собственников. Полномочия органов местного самоуправления по определению организаций, управляющих жилыми домами. Обзор судебной практики по признанию выбранного способа управления не действительным.

2.2. Правила и порядок осуществления деятельности по управлению МКД.

Стандарты деятельности, относящиеся к управлению многоквартирным домом.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами. Механизмы, порядок и правила лицензирования деятельности по управлению МКД. Нарушение лицензионных требований.

Стандарты раскрытия информации. Стандартизация услуг. Порядок исполнения УО и РСО требований по предоставлению органам местного самоуправления информации. Критерии оценки деятельности управляющей организации.

2.3. Организация работы управляющей организации.

Требования к кадровому составу, техническому оснащению, организации рабочих мест и охране труда.

Прием-передача, учет и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом. Восстановление и актуализация документов по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома.

2.4. Организация работы с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

Формирование базы данных о собственниках и нанимателях и арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Организация рассмотрения на общем собрании собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Обеспечение контроля собственниками помещений в многоквартирном доме исполнения решений собрания и выполнения перечней услуг и работ в многоквартирном доме.

Взаимная ответственность управляющей организации и жильцов, практика решения спорных вопросов в суде и надзорных органах.

Зарубежный опыт участия жителей в улучшении своей среды проживания.

2.5. Практическое занятие: «Составление информации, которую должна раскрыть управляющая компания, согласно стандарту раскрытия информации».

Тема 3. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

3.1. Техническая эксплуатация МКД.

Состав общего имущества, порядок его определения.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Инструкции по эксплуатации МКД. Профессиональные риски при эксплуатации МКД. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений.

Регламенты и технологические карты выполнения работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества.

Мероприятия по противопожарной безопасности в МКД.

Жилищно-коммунальные услуги, состав и правила их предоставления, требования к качеству услуг. Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. Изменение размера платы при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Организация учета ресурсов с использованием общедомовых и индивидуальных приборов учета. Требования к проведению поверки, ремонта или замены ПУ.

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов в Москве. Участие органов местного самоуправления, управляющих организаций и собственников МКД в организации и проведении капитального ремонта общего имущества МКД. Контроль качества выполняемых работ.

3.2. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.3. Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Обязанность собственников помещений по надлежащему содержанию общего имущества МКД.

Порядок определения исполнителей работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Система договорных отношений в сфере управления многоквартирными домами, предоставления жилищно-коммунальных и прочих услуг.

Обеспечение контроля качества оказания услуг и выполнения работ со стороны собственников и управляющей организации.

3.4. Полномочия надзорных органов и органов местного самоуправления сферы ЖКХ.

Государственный, муниципальный и общественный контроль за соблюдением норм и правил при эксплуатации МКД. Основные нарушения, выявляемые в ходе проверок.

Обзор судебной практики в вопросах управления МКД: объем предоставленных жилищно-коммунальных услуг, споры о правах собственности на общее имущество, процедура досрочного расторжения договора управления, изменение способа управления МКД, неплатежи собственников нежилых помещений, споры о правах собственности на общее имущество и др.

3.5. Практическое занятие: «Риски при эксплуатации МКД**».**

Тема 4. Экономические основы управления МКД

4.1. План финансово-хозяйственной деятельности организации.

4.1. Цены, ставки и тарифы на жилищно-коммунальные и прочие услуги.

4.2. Ставка планово-нормативного расхода.

4.3. Виды и правила предоставления бюджетных субсидий управляющим и теплоснабжающим организациям.

4.4. Меры социальной поддержки для отдельных категорий граждан.

4.5. Расчеты за предоставленные услуги между поставщиками, исполнителями и потребителями услуг. Управление задолженностью за ЖКУ.

4. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Согласно ст. 13 п. 1. Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» Организация вправе реализовывать Программу как самостоятельно, так и посредством сетевых форм реализации. В реализации Программы может быть задействован кадровый состав других организаций, участвующих в сетевом взаимодействии с Организацией.

При работе в группах с лицами с ограниченными возможностями здоровья в Организации дополнительно привлекаются педагоги, имеющие соответствующую квалификацию для работы в соответствии со спецификой ограничения здоровья обучающихся (повышение квалификации для работы и сопровождения лиц с ОВЗ или инвалидов).

Педагогический состав: должен иметь профильное образование в области охраны труда или техносферной безопасности, а также квалификацию в области педагогической деятельности в соответствии с профессиональным стандартом.

При реализации программы в очно-заочной или заочной форме с применением ДОТ, слушатели получают доступ в СДО Проф.

Идентификация личности проводится с помощью автоматизированного программного комплекса СДО Проф.

Текущая и промежуточная аттестация в программе отсутствует.

Итоговая аттестация проводится в форме зачета методом тестирования.

5. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

5.1. Требование к квалификации педагогических кадров:

5.1.1. Преподаватели учебного центра имеющих опыт работы не менее 3-х лет, высшее образование;

5.1.2. Все преподаватели учебного центра регулярно проходят программы повышения квалификации.

5.2. Требование к материально-техническим условиям:

Учебный центр располагает материально-технической базой, обеспечивающей проведение обучения, предусмотренного учебным планом, и соответствовать действующим санитарным и противопожарным правилам и нормам.

Материально-техническая база располагает минимально необходимым перечнем, и включает в себя:

5.2.1. Используемые для реализации дополнительной профессиональной программы:

- учебные аудитории на 15 и более посадочных мест;
- компьютерный класс на 15 и более посадочных мест;
- учебный тренажёр (манекен) для демонстрации использования СИЗ.

5.2.2. Используемые для реализации дополнительной профессиональной программы информационно-образовательные системы:

- видеопроекционное оборудование для презентаций, средства звуковоспроизведения, экран;
- аудио-визуальные средства с применением персональных компьютеров, имеющих выход в сеть Интернет;
- учебно-методические пособия;
- наглядные пособия и инструкции (плакаты).

Перечень используемых обучающих материалов приведён в приложении № 2.

6. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Для реализации программы библиотечный фонд должен иметь печатные и/или электронные образовательные и информационные ресурсы, рекомендуемые для использования в образовательном процессе.

Учебные издания:

1. Техническая эксплуатация зданий. С.Н. Нотенко, А.Г.Ройтман, Е.Я. Сокова, А.М. Стражников. Москва, 2000 г.

2. Профессиональное управление многоквартирными домами. Информационно-методическое пособие. Генцлер И.В., 2009.

3. Экономика многоквартирного дома В. И. Коробко, Юнити-Дана, 2014 г.

Нормативные правовые акты:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.01.2016).

2. Реформа ЖКХ в Москве – проблемы и пути решения. ГУП академия коммунального хозяйства им. К.Д.Памфилова. 2004г. Под редакцией Аксенова П.Н. и Пивоварова В.Ф.

3. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

4. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176).

6. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 25.12.2015) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

7. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)

8. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 25.12.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

9. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

10. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 04.03.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

11. Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (ред. от 25.12.2015) «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг».

12. Постановление Правительства РФ от 11 февраля 2016 № 97 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2016 - 2018 годы»

13. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (ред. от 27.09.2014) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

14. Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 (ред. от 24.12.2014) «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

15. Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 306 (ред. от 14.02.2015) «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

16. Закон г. Москвы от 05.07.2006 № 35 «Об энергосбережении в городе Москве».

17. Закон г. Москвы от 01.11.2006 № 54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

18. Закон г. Москвы от 03.11.2004 № 70 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей города Москвы».

19. Постановление Правительства Москвы от 26.07.2011 № 336-ПП (ред. от 29.04.2015) «Об утверждении Положения о Государственной жилищной инспекции города Москвы».

20. Постановление Правительства Москвы от 11.01.1994 № 41 (ред. от 14.07.2015) «О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам жилищных субсидий».

21. Постановление Правительства Москвы от 24.04.2007 № 299-ПП (ред. от 25.12.2015) «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации» (вместе с «Временным порядком предоставления субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме»).

22. Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 № 454-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы «Жилище» на 2012 – 2018 годы.

23. Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы от 02.12.2013г. N 05-14-381/3 "Об утверждении Регламента на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

24. Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы от 25.12.2013г. N 05-14-415/3 "Об утверждении технологических карт на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

25. Постановление Правительства Москвы от 05.10.2012 № 541-ПП (ред. от 22.11.2012) «О государственных информационных системах, обеспечивающих информирование граждан по вопросам управления многоквартирными домами в городе Москве» (вместе с «Положением о государственной информационной системе «Реестр домовладений», «Положением о государственной информационной системе «Портал управления многоквартирными домами»).

26. Постановление Правительства Москвы от 19.09.2006 № 710-ПП (ред. от 29.06.2012) «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в городе Москве»

27. Жилищные нормативы города Москвы утвержденные:

- постановлением Правительства Москвы от 04.06.96 № 465:

ЖНМ-96-01/1 – осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий;

ЖНМ-96-01/2 – наладка инженерного оборудования жилых зданий;

ЖНМ-96-01/4 – подготовка к сезонной эксплуатации жилых зданий;

ЖНМ-96-01/5 – работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам населения в счет платы за техническое обслуживание зданий;

ЖНМ-96-01/6 – услуги по заявкам населения (за счет собственных средств) по обслуживанию и содержанию жилых зданий и придомовых территорий;

ЖНМ-96-01/7 – работы по уборке лестничных клеток жилых домов, помещений дежурного по подъезду (консьержки, охраны и т.п.) и обслуживанию мусоропроводов (в ред. постановления Правительства Москвы от 20.02.2007 N 115-ПП)

ЖНМ-96-01/8 – работы по уборке придомовой территории (в ред. постановления Правительства Москвы от 20.02.2007 N 115-ПП);

– распоряжением Правительства Москвы от 12.08.1997 № 872-РП:

ЖНМ-97-02/2 – содержание подъездов жилых домов;

– распоряжением Правительства Москвы от 18.06.1998 № 640-РП:

ЖНМ-98-01/09 –содержание чердачных помещений жилых домов;

ЖНМ-98-01/10 – содержание подвальных помещений и технических подполий жилых домов;

– постановлением Правительства Москвы от 17 апреля 2001 г. № 364-ПП:

ЖНМ-2001-04/1 – мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации внутридомового оборудования;

ЖНМ-2001-04/1 – состав работ по проверке состояния внутридомового газового оборудования;

– постановлением Правительства Москвы от 27.04.2004 № 284-ПП:

ЖНМ-2004/01 – регламент подготовки к зимней эксплуатации систем тепло и водоснабжения жилых домов, оборудования, сетей и сооружений топливно-энергетического и коммунального хозяйств города Москвы;

– постановлением Правительства Москвы от 02.11.2004 № 758-ПП:

ЖНМ-2004/02 – системы вентиляции жилых зданий;

ЖНМ-2004/03 – газопроводы и газовое оборудование жилых зданий;

– постановлением Правительства Москвы от 15.11.2005 № 892-ПП:

ЖНМ-2005/04 – организация работ по очистке кровель жилых и общественных зданий от снега и наледи в ред. от 04.10.2007;

– постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 276-ПП:

ЖНМ-2006/01 – работы аварийного характера в жилых зданиях;

– постановлением Правительства Москвы от 21.11.2006 № 906-ПП:

ЖНМ-2006/03 – регламент взаимодействия жилищных и энергоснабжающих организаций при отключениях систем теплоснабжения и водоснабжения, теплопотребления и водопотребления жилых зданий;

– постановлением Правительства Москвы от 31.06.2007 № 651-ПП:

ЖНМ-2007/03 – содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений

28. Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов».

29. Правила пожарной безопасности в РФ. – ППБ-01-03.

30. Межотраслевая инструкция по оказанию первой помощи при несчастных случаях на производстве. – М: НЦ ЭНАС, 2001.

7. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНО- ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

Тестирование

ТЕСТЫ ДЛЯ ИТОГОВОЙ АТТЕСТАЦИИ

Раздел 1 ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

Вопрос 1
С 1 мая 2015 года осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии, если такая лицензия обязательна:
А влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей
Б влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц – от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей
В влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей

Вопрос 2
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители по вопросу выбора способа управления МКД:
А пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов
Б более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов
В более чем семидесяти пятью процентами голосов от общего числа голосов

Вопрос 3
В каких многоквартирных домах собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать Совет многоквартирного дома:
А в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры
Б в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем шестнадцать квартир
В во всех многоквартирных домах, вне зависимости от способа управления

Вопрос 4
В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г.
№ 731 предоставление информации по письменному запросу осуществляется управляющей организацией:
А в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации
Б путем выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации с одновременным уведомлением органа государственного жилищного надзора
В в 30-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления

Вопрос 5
В соответствии с каким постановлением Правительства Российской Федерации должно осуществляться раскрытие информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами:
А № 731 от 23 сентября 2010 г.
Б № 290 от 3 апреля 2013 г.
В № 416 от 15 мая 2013 г.

Вопрос 6
В каком случае орган местного самоуправления имеет право созыва общего собрания собственников помещений дома:
А в случае окончания срока договора управления собственников с управляющей организацией
Б в случае не принятия решения собственниками помещений дома о способе формирования фонда капитального ремонта
В в случае изменения состава общего имущества собственников помещений дома

Вопрос 7
Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано:
А по инициативе любого из данных собственников
Б по инициативе собственников или управляющей организации
В по требованию органа государственного жилищного надзора

Вопрос 8
Что не включается в стандарты управления многоквартирным домом:
А прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
Б организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
В предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

Вопрос 9
Отчёт о выполнении договора управления предоставляется ежегодно управляющей организацией собственникам:
А в течение первого квартала текущего года, если иное не предусмотрено договором управления многоквартирным домом
Б в срок, установленный советом многоквартирного дома
В по истечении каждого календарного года, если иное не предусмотрено договором управления многоквартирным домом

Вопрос 10
Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и:

А не может быть изменен до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом
Б может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
В может быть изменен по окончании календарного года

Раздел 2 СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Вопрос 11
Периодичность оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме:
А определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации, при этом по решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации
Б утверждается управляющей организацией самостоятельно, с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем
В устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем, наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома

Вопрос 12
В случае не проведения исполнителем коммунальных услуг проверки качества предоставляемых услуг в установленный срок, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы, потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя, который подписывается:
А не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом
Б потребителем, председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и не менее чем 2 собственниками жилых помещений в многоквартирном доме
В потребителем, не менее чем 2 собственниками жилых помещений в многоквартирном доме и государственным жилищным инспектором

Вопрос 13
Какая допустимая продолжительность установлена для перерыва подачи горячей воды:

А 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд
Б не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца
В не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца и не более 16 часов единовременно

Вопрос 14
Каким документом утверждаются основания изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов:
А договором управления многоквартирным домом по согласованию между потребителем и управляющей организацией
Б Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов
В договором поставки коммунального ресурса в целях предоставления коммунальных услуг, заключенного исполнителем коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организацией

Вопрос 15
В какие сроки должен быть устранен выявленный засор мусоропровода:
А незамедлительно
Б согласно графика проведения работ на мусоропроводе
В в течение суток после выявления засора

Вопрос 16
Допускается ли превышение нормативной температуры воздуха при определении качества коммунальной услуги отопления:
А нет
Б да, допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 °С
В да, допустимое превышение нормативной температуры – не более 8 °С

Вопрос 17
Исполнитель имеет право осуществлять проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета:
А не чаще 1 раза в шесть месяцев
Б не чаще одного раза в год
В не реже 1 раза в три месяца

Вопрос 18
При обнаружении факта нарушения качества жилищно-коммунальных услуг потребитель уведомляет об этом:
А Совет многоквартирного дома
Б аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем
В органы местного самоуправления

Вопрос 9
Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат в наибольшей по площади жилой комнате):
А в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96)
Б по всему периметру поверхности наружной стены
В по выступающим элементам поверхности наружной стены

Вопрос 20
Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме:
А с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией
Б с даты заключения договора о приобретении коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией
В с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации

<u>Раздел 3</u> РАСЧЕТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Вопрос 21
Допустимо ли установление льготных цен и тарифов на тепловую энергию для отдельных потребителей:
А в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации
Б нет
В да, в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации, при условии компенсации разницы между установленным льготным тарифом и экономически обоснованным за счет бюджета субъекта Российской Федерации

Вопрос 22
В случае временного (более 5 полных календарных дней подряд) отсутствия потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы:
А за предоставленную потребителю в жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений
Б за все виды коммунальных услуг
В за предоставленную потребителю в жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги газоснабжения, в случае, если степень благоустройства многоквартирного дома предусматривает централизованное газоснабжение

Вопрос 23
Платежи исполнителя коммунальных услуг подлежат перечислению в пользу ресурсоснабжающих организаций:
А не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителей исполнителю 24
Б не реже одного раза в три рабочих дня
В ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом

Вопрос 24
Размер платы за жилое помещение устанавливается:
А в зависимости от категории многоквартирного дома
Б в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства
В в зависимости от процента износа многоквартирного дома

Вопрос 25
В случае если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 г. не обеспечили оснащение дома коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений:
А обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором пункта 38 (1) Правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества
Б обязаны произвести оплату согласно выставленных счетов органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации)
В согласно решению общего собрания собственников помещений в таком доме

Вопрос 26
В отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации, управляющая организация:
передает данные о числящейся задолженности ресурсоснабжающей организации в целях дальнейшего отключения от поставки ресурса
Б обеспечивает передачу персональных данных коллекторской службе в целях дальнейшего взыскания числящейся задолженности
В обеспечивает ведение претензионной и исковой работы

Вопрос 27
Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу:

А совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды
Б отдельно за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальную услугу, потребляемую в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме
В только плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении

Вопрос 28
Среднемесячный объем потребления коммунального ресурса потребителем для определения размера платы в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, определяется:
по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода)
Б по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 12 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 12 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета
В по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период 3-х последовательных календарных месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода)

Вопрос 29
С какого момента возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у собственника жилого помещения:
А с момента начала предоставления услуг в многоквартирном доме
Б с момента возникновения права собственности на жилое помещение
В с момента предоставления собственником копии свидетельства о регистрации права собственности

Вопрос 30
Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги:
А на общедомовые нужды
Б по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению
В по газоснабжению

<u>Раздел 4</u> КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Вопрос 31
Может ли управляющая организация являться владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:
А да, с 1 января 2015 года
Б нет
В да

Вопрос 32

В какой срок владелец специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта:

А в течение пяти рабочих дней со дня составления протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии соответствующих решений

Б в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета

В в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего запроса от органа государственного жилищного надзора

Вопрос 33

Уплачиваются ли взносы на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, который в установленном порядке признан аварийным:

А уплачиваются

Б не уплачиваются

В уплачиваются, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме приняло соответствующее решение

Вопрос 34

Каким документом устанавливается размер минимального взноса на капитальный ремонт:

А решением общего собрания собственников помещений дома с учетом региональной программы капитального ремонта

Б нормативным актом субъекта РФ

В Жилищным кодексом РФ

Вопрос 35

В каком случае возможен перенос срока проведения капитального ремонта , установленный региональной программой, на более поздний:

А при принятии соответствующего решения общим собранием собственников помещений дома

Б перенос срока на более поздний не допускается

В по решению органа местного самоуправления

Вопрос 36

Кто принимает решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора при непринятии соответствующего решения собственниками помещений дома в установленный срок:

А управляющая организация

Б Совет дома или ТСЖ

В орган местного самоуправления

Вопрос 37

Каким образом может быть изменен способ формирования фонда капитального ремонта:

А по решению органа местного самоуправления

Б собственниками в любое время на основании решения общего собрания

В по инициативе органа жилищного надзора при наличии задолженности жителей по оплате взносов более 50% по итогам календарного года

Вопрос 38
Когда собственники помещений МКД должны быть проинформированы о сроке начала, перечне и стоимости работ, которые будут выполнены в рамках капитального ремонта:
А за 8 месяцев до планируемой даты начала работ
Б не менее, чем за 6 месяцев до начала календарного года, в котором будут проводиться работы
В в ходе проведения ежегодного общего собрания собственником помещений дома

Вопрос 39
В каком случае собственники помещений имеют право на получение мер социальной поддержки по оплате взносов на капитальный ремонт МКД:
А при условии выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора
Б в соответствии с нормативным актом субъекта РФ
В при условии отсутствия задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт

Вопрос 40
Решение общего собрания собственников помещений дома по вопросам капитального ремонта признается легитимным в случае, если:
А оно принято большинством голосов собственников, принявших участие в собрании, имеющим кворум
Б за него проголосовало не менее 2/3 собственников помещений дома
В «за» проголосовало 100% собственников дома

Приложение № 2

ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ

ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ ПО ПРОГРАММЕ:
«УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ»

1. Реформа жилищно-коммунального хозяйства в Москве: проблемы и пути решения.
2. Общее собрание собственников помещений МКД. Порядок и способы его проведения.
3. Способы управления многоквартирными домами, их сравнительный анализ.
4. Товарищество собственников жилья как форма управления МКД.
5. Управление многоквартирными домами управляющей организацией.
6. Планирование, организация и мониторинг деятельности по управлению МКД.
7. Смета на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.
8. Организация работы с собственниками и пользователями помещений в МКД.
9. Особенности сезонной эксплуатации МКД. Риски.
10. Организация технической эксплуатации МКД в соответствии с нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации и Правительства Москвы.
11. Организация и проведение текущего ремонта МКД.
12. Участие управляющей организации в процессе подготовки и проведения капитального ремонта МКД.
13. Мероприятия по энергосбережению в МКД.
14. Предоставление коммунальных услуг пользователям помещений в МКД.
15. Предоставление жилищных услуг пользователям МКД.
16. Государственный, муниципальный и общественный контроль за технической эксплуатацией МКД.
17. Организация расчетов за ЖКУ.
18. Система договорных отношений между поставщиками, исполнителями и потребителями ЖКУ.
19. Договор управления МКД.
20. Основные факторы, влияющие на эффективность управления МКД.