



Частное образовательное учреждение дополнительного образования
«Учебный центр «Базис»

197046
Санкт-Петербург
Кронверкский пр., д. 5

Тел./факс
8(812)244-01-01

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ЧОУ ДО
«Учебный центр «Базис»
Резнивых Т.В.
15 марта 2017 года

УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА
«УПРАВЛЯЮЩИЙ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ»

Форма обучения: очная.
Продолжительность обучения 40 ак. часов
Нормативный срок обучения 1 месяц
Язык обучения: русский

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Программа «Управляющий многоквартирным жилым домом» составлена на основании требований, предъявляемых к содержанию дополнительных профессиональных образовательных программ, разработана в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регуливающими сферу управления многоквартирными жилыми домами.

Программа включает требования к результатам ее освоения, структуре и примерному содержанию подготовки, а также условиям ее реализации.

Требования к результатам освоения программы сформированы на основе квалификационных требований и профессиональных стандартов. В требованиях к результатам освоения программы описываются требования к умениям, приобретаемым в ходе освоения программы, указываются усваиваемые знания, на базе которых формируются умения и приобретается практический опыт.

Структура и содержание программы представлены учебным планом, учебно-тематическими планами, программами по учебным предметам.

В учебном плане содержится перечень учебных предметов с указанием объемов времени, отводимых на освоение предметов, включая объемы времени, отводимые на теоретическое и практическое обучение.

В учебно-тематическом плане по каждому из предметов раскрывается рекомендуемая последовательность изучения тем, указывается распределение учебных часов по темам.

В программе каждого учебного предмета приводится содержание предмета с учетом требований к результатам освоения программы в целом.

Контрольно-оценочные материалы данной программы представлены в виде перечня вопросов к итоговой аттестации (Приложение 2)

Требования к условиям реализации программы представлены требованиями к организации учебного процесса, учебно-методическому и педагогическому обеспечению.

Требования к организации учебного процесса:

Учебные группы создаются численностью до 10 человек.

Учет посещаемости занятий, успеваемости и пройденных тем ведется преподавателями в соответствующей учетной документации.

Продолжительность учебного часа теоретических и практических занятий – 1 академический час (45 минут).

Требования к учебно-методической организации учебного процесса.

Теоретическое и практическое обучение проводятся в оборудованных кабинетах с использованием учебно-методических и учебно-наглядных пособий в соответствии с Перечнем учебных и методических материалов (Приложение 1).

Требования к педагогическому обеспечению учебного процесса:

Преподаватели данной учебной программы должны иметь высшее профессиональное образование экономического, юридического или технического профиля.

ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ

В результате освоения программы слушатели должны:

знать:

- состав конструкций и оборудования многоквартирного жилого дома, дефекты конструкций и оборудования возникающие в процессе эксплуатации, способы их обнаружения, устранения и предотвращения возникновения опасных для жизни ситуаций, связанных с эксплуатацией жилого дома;
- способы организации эксплуатации многоквартирного дома, способы управления многоквартирным жилым домом;
- проводить общие собрания собственников для решения вопросов, связанных с эксплуатацией общего имущества и распоряжения им;
- рассчитывать стоимость эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, уметь определять бюджет ТСЖ (ЖСК) или иного НКО, управляющего общим имуществом дома;
- основные правовые и нормативные документы, регулирующие управление многоквартирным домом.

уметь:

- ориентироваться в действующем законодательстве, регулирующем отношения в жилищной сфере;
- руководить правлением ТСЖ (ЖСК) или подразделением УК;
- активно и профессионально участвовать в процессе управления многоквартирными домами в рамках своих полномочий;
- осуществлять контроль за деятельностью управляющих и обслуживающих организаций.

СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ

Программа «Управляющий многоквартирным жилым домом» представляет собой комплекс теоретических и практических занятий, посвященных изучению управления многоквартирным жилым домом (домами), ознакомлению со способами управления, эксплуатации и вопросами ценообразования в сфере ЖКХ, изучению нормативных и технических документов, методических указаний, СНиПов, СанПиНов, Правил и Норм технической эксплуатации жилищного фонда в Санкт-Петербурге и РФ.

Цель программы: получение теоретических знаний и практических навыков в профессиональной деятельности в области управления и технической эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Квалификационная характеристика слушателей: лица, имеющие среднее специальное или высшее образование, работающие или соискатели на должности управляющих многоквартирными домами, председатели ТСЖ (ЖСК), выбранные общими собраниями собственников многоквартирных домов, желающие повысить и усовершенствовать свой профессиональный уровень.

УЧЕБНЫЙ ПЛАН

№№ п/п	Предметы	Количество часов		
		Всего	в том числе	
			Теоретических	Практических
1	2	3	4	5
1	Жилой дом как объект эксплуатации. Конструкции, инженерное оборудование. Причины возникновения дефектов и способы их предотвращения и устранения	10	8	2
2	Организация технической эксплуатации домовладения. Вопросы энергосбережения в многоквартирных домах	10	10	-
3	Управление многоквартирным домом. Договоры. Работа с населением, проведение собраний в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации	16	8	8
4	Экономические аспекты управления многоквартирным домом	3	2	1
	Итоговая аттестация (устный зачет)	1	1	-
	Итого:	40		

УЧЕБНО - ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ПРЕДМЕТА «ЖИЛОЙ ДОМ КАК ОБЪЕКТ ЭКСПЛУАТАЦИИ. КОНСТРУКЦИИ, ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ. ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ДЕФЕКТОВ И СПОСОБЫ ИХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ И УСТРАНЕНИЯ.»

№№ п/п	Наименование разделов и тем	Количество часов		
		Всего	в том числе	
			Теоретических	Практических
1	2	3	4	5
1	Жилой дом как объект эксплуатации. Конструкции, инженерное оборудование. Причины возникновения	10	8	2

	дефектов и способы их предотвращения и устранения			
	Итого:	10	8	2

ПРОГРАММА ПРЕДМЕТА

«ЖИЛОЙ ДОМ КАК ОБЪЕКТ ЭКСПЛУАТАЦИИ. КОНСТРУКЦИИ, ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ. ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ДЕФЕКТОВ И СПОСОБЫ ИХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ И УСТРАНЕНИЯ.»

Тема 1. Нормативные сроки службы конструктивных элементов и инженерного оборудования зданий. Основные дефекты конструкций и оборудования зданий и причины их возникновения.

Тема 2. Эксплуатация фундаментов и стен подвалов, их конструкции, их дефекты, появляющиеся в процессе эксплуатации. Устранение дефектов, обеспечение устойчивости здания.

Тема 3. Эксплуатация несущих стен и перекрытий. Причины возникновения дефектов. Методы устранения дефектов. Меры по предотвращению катастрофических ситуаций.

Тема 4. Ограждающие конструкции. Самонесущие стены, перегородки. Второстепенные элементы конструкции. Признаки износа. Влияние состояния второстепенных элементов на общую жизнеспособность объекта.

Тема 5. Кровли, крыши, системы водоотведения. Особенности эксплуатации различных систем.

Тема 6. Лестничные клетки. Причины возникновения дефектов. Методы устранения и предупреждения возникновения дефектов.

Тема 7. Инженерное оборудование многоквартирных зданий. Система отопления. Виды, принципы эксплуатации, особенности обслуживания. Система горячего водоснабжения.

Тема 8. Система холодного водоснабжения многоквартирных домов. Водоотведение. Водоснабжение высотных зданий. Насосы. Эксплуатация сложных систем.

Тема 9. Электроснабжение. Принципиальные схемы. Эксплуатация внутридомовых сетей.

Тема 10. Вентиляционные системы. Вентканалы, газоходы. Вентиляторы. Эксплуатация сложного оборудования..

Тема 11. Обеспечение пожарной безопасности при эксплуатации многоквартирного дома. Автоматизированные системы противопожарной защиты многоквартирных домов.

Тема 12. Эксплуатация слаботочных сетей. Телефонизация, компьютеризация, кабельное телевидение. Договорные отношения с владельцами слаботочных сетей.

Тема 13. Автоматизированное и компьютеризированное оборудование инженерных сетей. Система эксплуатации, обслуживание, привлечение подрядных организаций для обслуживания сложного оборудования. Абонементное обслуживание.

Тема 14. Лифты. Оборудование. Эксплуатация. Заключение договоров со специализированными организациями.

Практическое задание по темам 1 – 14.

УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ПРЕДМЕТА

«ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОВЛАДЕНИЯ. ВОПРОСЫ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ.»

№№ п/п	Наименование разделов и тем	Количество часов	
		Всего	в том числе

			Теоретических	Практических
1	2	3	4	5
1	Организация технической эксплуатации домовладения. Вопросы энергосбережения в многоквартирных домах	10	10	-
	Итого:	10	10	-

ПРОГРАММА ПРЕДМЕТА

«ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМОВЛАДЕНИЯ. ВОПРОСЫ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ.»

Тема 1. Формирование службы эксплуатации. Нормативно-правовые акты. Формирование организационной структуры.

Тема 2. Сертификация видов деятельности обслуживающей организации. Должностные инструкции обслуживающего персонала.

Тема 3. Общие требования к организации содержания и ремонта. Методика оценки качества работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

Тема 4. Виды жилых зданий, особенности эксплуатации различных видов жилых зданий. Новостройки. Дома после капремонта и реконструкции. Старые дома в исторической части города. Жилые комплексы. Отдельно стоящие здания.

Тема 5. основополагающие документы по содержанию и эксплуатации жилищного фонда РФ и Санкт-Петербурга.

Тема 6. Планирование деятельности по содержанию и ремонту домовладения.

Тема 7. Состав работ по эксплуатации жилого дома: санитарное содержание, техническое обслуживание, ремонт.

Тема 8. Организация технического обслуживания жилых зданий. Система осмотров жилых зданий. Виды и периодичность осмотров конструктивных элементов и инженерного оборудования зданий. Состав общих осмотров жилых зданий.

Тема 9. Аварийно-диспетчерское обслуживание жилого фонда. Диспетчерская служба. Аварийно-ремонтная служба. Аварийные бригады. Принцип обслуживания.

Тема 10. Стандарты качества обслуживания жилых домов. Критерии оценки качества.

Тема 11. Организация текущего ремонта. Взаимоотношение с подрядными организациями. Заключение подрядных договоров на конкурсной основе.

Тема 12. Планирование капитального ремонта и реконструкции многоквартирного дома.

Тема 13. Проблемы ресурсосбережения при эксплуатации многоквартирного дома. Использование приборов учета. Инженерные методы снижения энергопотребления в жилых зданиях.

Тема 14. Проблемы, создаваемые собственниками квартир. Самовольные перепланировки и переоборудование помещений в многоквартирном доме, их последствия и методы борьбы.

Тема 15. Согласование перепланировок. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое.

Тема 16. Аварийный жилой фонд. Признание помещения жилым, нежилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ПРЕДМЕТА
«УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. ДОГОВОРЫ. РАБОТА С
НАСЕЛЕНИЕМ, ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЙ В СООТВЕТСТВИИ С
ЖИЛИЩНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.»

№№ п/п	Наименование разделов и тем	Количество часов		
		Всего	в том числе	
			Теоретических	Практических
1	2	3	4	5
1	Управление многоквартирным домом. Договоры. Работа с населением, проведение собраний в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.	16	8	8
	Итого:	16	8	8

ПРОГРАММА ПРЕДМЕТА
«УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. ДОГОВОРЫ. РАБОТА С
НАСЕЛЕНИЕМ, ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЙ В СООТВЕТСТВИИ С
ЖИЛИЩНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.»

Тема 1. Организация населения для выбора способа управления жилым многоквартирным домом в соответствии с новым Жилищным кодексом РФ. Методы и технологии успешной подготовки и проведения общего собрания собственников жилого многоквартирного дома.

Тема 2. Организация работы управляющей компании (для выхода на рынок) по стимулированию населения к выбору способа управления жилым многоквартирным домом. Организация работы по проведению собрания жильцов: PR-акции; обход жильцов; информационные кейсы; аналитические функции (обработка полученной информации); методы оповещения жильцов перед собраниями

Тема 3. Управление многоквартирными домами. Понятия: многоквартирный дом, жилищный фонд, управление многоквартирным домом, общее имущество, общая долевая собственность. Правовые основы управления многоквартирным домом.

Тема 4. Способы управления многоквартирным домом: непосредственное управление, управляющая организация, ЖК (ЖСК), ТСЖ. Сравнительная характеристика способов управления.

Тема 5. Организация ТСЖ. ТСЖ как форма управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников как орган управления общим имуществом дома. Проведение собраний, оформление решений. Правление ТСЖ. Председатель ТСЖ.

Тема 6. Устав ТСЖ, (ЖСК). Государственная регистрация ТСЖ. Обязательства ТСЖ по управлению домом. Сроки реализации принятых решений.

Тема 7. Внутренняя среда ТСЖ. Отношения с членами ТСЖ. Отношения с другими собственниками (не членами ТСЖ). Внутренняя организационная структура ТСЖ

Тема 8. Организационная структура УК. Отношения собственников с Управляющей компанией.
Практическое задание по темам 1 – 8.

УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ПРЕДМЕТА «ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»

№№ п/п	Наименование разделов и тем	Количество часов		
		Всего	в том числе	
			Теоретических	Практических
1	2	3	4	5
1	Экономические аспекты управления многоквартирным домом	3	2	1
	Итого:	3	2	1

ПРОГРАММА ПРЕДМЕТА «ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»

Тема 1. Обзор нормативно-правовых актов, регламентирующих основы управления многоквартирным домом.

Тема 2. Ценообразование и тарифная политика. Задачи и система ценообразования в ЖКХ. ·Общая схема финансовых потоков.

Тема 3. Процедура разработки и утверждения финансового плана управления домовладением.

Тема 4. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура себестоимости услуг в жилищно-коммунальной сфере. Нормативы потребления.

Тема 5. Организация расчетов с населением за ЖКУ. Порядок приема платежей. Форма счета-квитанции. Льготы и субсидии. Нормативно-правовые акты, регулирующие оплату жилья и коммунальных услуг.

Тема 6. Обеспечение современного и полного поступления платежей, работа с должниками по оплате жилищно-коммунальных услуг. Неплательщики. Комплексный подход к проблеме.

Тема 7. Формирование затрат на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома

Тема 8. Форма финансового плана. Отчет о финансовой деятельности. Размеры обязательных платежей. Смета доходов и расходов. Методика компенсации капитального ремонта.

Тема 9. Нормативно-правовая база в области хозяйственной деятельности ТСЖ Основные понятия и определения, используемые в хозяйственной деятельности ТСЖ

Тема 10. Структура и состав имущества ТСЖ. Состав доходов и расходов ТСЖ. Порядок расчета платежей членов товарищества. Учетная политика в ТСЖ, подготовка приказа об учетной политике.

Тема 11. Доходы ТСЖ от разрешенной предпринимательской деятельности. Учет предпринимательской деятельности ТСЖ.

Тема 12. Ревизионная Комиссия ТСЖ. Порядок проведения ревизии. Заключение ревизионной комиссии.

Тема 13. Бухгалтерский учет. Отраслевая специфика бухгалтерского учета в жилищно-коммунальной сфере.

Тема 14. Управленческий учет. Управление доходами и расходами. Меры по увеличению доходов ТСЖ.

Тема 15. Налогообложение имущества: виды налогов, расчеты по различным видам налогов. Особенности налогообложения управляющих организаций ЖКХ.

Тема 16. Страхование общего имущества многоквартирного дома. Кредиты для реализации проектов развития домовладения.

ИТОГОВАЯ АТТЕСТАЦИЯ

По завершению обучения проводится итоговая аттестация в форме устного зачета по пройденному материалу. По результатам итоговой аттестации выдается свидетельство установленного образца.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНЫХ И МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№№ п/п	Наименование учебных и методических материалов	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
Учебно-программная и методическая документация			
1.	Учебная программа, утвержденная руководителем образовательного учреждения	шт.	1
2.	Методические рекомендации по организации образовательного процесса, утвержденные руководителем образовательного учреждения	комплект	1
3.	Материалы для проведения итоговой аттестации обучающихся, утвержденные руководителем образовательного учреждения	комплект	1
Информационные материалы			
4.	Информационный стенд, содержащий: - копию лицензии с приложением; - книгу жалоб и предложений; - Закон РФ «О защите прав потребителей»; - рабочий учебный план и учебно-тематические планы по предметам программы; - расписание занятий;	шт	1
Перечень рекомендуемой учебной литературы определяется образовательным учреждением			

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ ИТОГОВОЙ АТТЕСТАЦИИ

1. Перечислите строительные конструкции, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечислите инженерное оборудование, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Перечислите обязательные виды работ и услуг при эксплуатации многоквартирного дома.
4. Перечислите основные 4 типа структур управления.
5. Кто является сторонами в договоре управления многоквартирным домом?
6. На какой срок заключается договор управления многоквартирным домом?
7. Какие технические документы являются основными при эксплуатации многоквартирного дома?
8. Какие нормативные документы применяются при организации управления многоквартирным домом?
9. Какие вопросы по управлению многоквартирным домом выносятся на общее собрание собственников помещений?
10. Какие решения по управлению общим имуществом многоквартирного дома принимаются 2/3 голосов собственников?

Учебно-методические материалы предоставлены к программе: методическими рекомендациями по организации образовательного процесса, утвержденного руководителем ЧОУ ДО «Учебный центр «Базис», материалами для проведения промежуточной и итоговой аттестации обучающихся, утвержденными руководителем организации, осуществляющей образовательную деятельность, списком литературы.

Директор ЧОУ ДО «Учебный центр «Базис»



Ревников Т.В.