«Учебный центр НГУ ЖКХ»

Адрес юр: 603122, г. Нижний Новгород, ул. Богородского, д.5, кор.5

Адрес факт.: 603122, г.Нижний Новгород, ул. Кузнечихинская, д. 100, оф. 7 Тел./факс(831) 417-78-10

р/с 40703810200000000179 в НФ «Гарантия» ОАО «Саровбизнесбанк»

кор/сч 30101810400000000710 БИК 042282710

ИНН 5262243345/КПП 526201001 ОГРН 1095200002842

Лицензия № 759 от 28 августа 2015 г. Выд.Министерство образования Нижегородской области

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утверждаю  Директор ЧОУ «Учебный центр НГУ ЖКХ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н.Сычникова  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Рабочая программа**

**по курсу «Управление многоквартирными домами»**

Тема 4. «Экономические основы управления многоквартирным домом»

г.Нижний Новгород, 2016 г.

Пояснительная записка

В рыночной экономике жилье выступает как объект недвижимости со всеми вытекающими отсюда последствиями, то есть жилищный фонд становится товаром, источником дохода с формированием соответствующих экономических условий его функционирования.

Эффективная тарифная политика жилищных организаций, в свою очередь, обеспечивает условия для:

- реального финансирования жилищной сферы и развитие конкуренции;

- последовательного и прогнозируемого изменения тарифов, что делает возможным предсказуемость деятельности хозяйствующих субъектов, повышает их инвестиционную привлекательность;

- реальной и "прозрачной" структуры стоимости услуг по содержанию и ремонту жилья с учетом всех составляющих.

Финансовое обоснование тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда экономически обосновывают общую потребность в финансовых средствах (себестоимости и прибыли) на содержание и ремонт жилищного фонда.

Экономическое обоснование общей потребности в финансовых средствах жилищной организации производится на основе нормативной базы, представляющей собой совокупность трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют оценить расход ресурсов, а их калькуляция (смета) по экономическим элементам - обосновать тарифы и информировать об этом потребителей.

Управляющая организация по заданию собственников помещений жилищного фонда могут на конкурсной основе определять хозяйствующий субъект (подрядчика) на содержание и ремонт жилищного фонда с учетом их предложений по стоимости подряда и формирует размер тарифа для потребителей.

Жилищный фонд, включая каждое здание, отличается собственным набором характеристик и свойств, от которых зависит объем и стоимость услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда.

В связи с этим возникает дифференциация потребностей в финансовых средствах в зависимости от характеристик и свойств жилых зданий

Потребность в финансовых средствах при определении тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда определяется в расчете на 1 кв. м общей площади жилья.

Полная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда определяется как сумма затрат на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, затрат на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, прочих прямых затрат, общеэксплуатационных и внеэксплуатационных расходов.

Себестоимость калькуляционной единицы (кв. м общей площади жилья) определяется путем деления полной суммы себестоимости работ и услуг на площадь жилых и нежилых помещений с учетом его классификации.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

Жилищный кодекс формулирует основы платежной дисциплины в жилищной сфере.

Важной задачей, связанной с управлением многоквартирного дома, являетсяформирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, управляющая организация, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив (далее - товарищество и кооператив) по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный [перечень](consultantplus://offline/ref=6F733F8DB6BB21832D939D14B091C530C73AEFE15ABD81A42E9C03FEF797C83F074C5120E00F35C0aFSCL).

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Законодательство создало необходимую основу для использования рыночных механизмов определения цены договора управления: размер платы по договору должен быть результатом договоренности между собственниками помещений в многоквартирном доме (или товарищества) и управляющей организацией.

Цена договора управления многоквартирным домом должна быть соразмерна перечню, объемам и качеству услуг и работ, которые собственники помещений (или товарищество) поручают управляющей организации по договору.

В свою очередь, вся работа товарищества и кооператива основана на главном финансовом документе – сметы доходов и расходов на год. В ней отражаются необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества и кооператива цели.

Смета - это главный финансовый документ товарищества и кооператива, так как определяет финансовые потоки, направления расходования и источники средств товарищества и кооператива

Общая характеристика рабочей программы

|  |  |
| --- | --- |
| Цель темы- | - повышение квалификации и обучение председателей товарищества собственников жилья и жилищных кооперативов (далее – ТСЖ/ЖСК), руководящих работников управляющих компаний;  –овладение слушателями системой дополнительных знаний и умений, необходимых для работы в сфере управления многоквартирным домом, а также успешного применения на практике полученных знаний. |
| Задача | **-**сформировать у слушателей знания и навыки комплексного подхода к управлению многоквартирными домами,  - научить слушателей профессионально разбираться в юридических, технических и экономических аспектах управления многоквартирным домом  -сформировать качественное изменение профессиональных компетенций в рамках имеющейся квалификации, необходимых для выполнения профессиональной деятельности в области управления многоквартирным домом |
| Планируемый результат обучения | -планируемыми результатами обучения являются знания, учения, владения и опыт деятельности, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения в целом образовательной программы по курсу «Управление многоквартирными домами». |
| Срок обучения: | программа -114 ак.часа, темы – 20 ак.часа |
| Место проведения: | 603122, г.Нижний Новгород, ул.Ванеева, д.199, каб.15 |
| Форма обучения: | вечерняя, занятия проводятся 2-3 раза в неделю. |
| Свидетельство: | -при успешном выполнении учебного плана в целом и защите курсовой работы (либо зачета путем опроса по вопросам, изучаемых в процессе обучения) выдается Свидетельство установленного образца о дополнительном образовании взрослых. |
| Целевая аудитория: | -группа слушателей 12-14 человек:  председатели (члены ) правления ТСЖ и ЖСК  управляющие многоквартирными домами  бухгалтера ТСЖ и ЖСК, управляющих компаний  лица, желающие получить дополнительное образование по данному курсу |
| Обучение платное. |  |
| Срок приема: | в течение года |
| Начало обучения: | с 1 октября |

Учебный план теме

«Экономические основы управления многоквартирным домом»

|  |
| --- |
| *Экономика ЖКХ.*  *Хозяйственная деятельность товарищества* |
| 1.Действующая система финансово-экономического регулирования жилищно-коммунального хозяйства. Сущность тарифной политики |
| 1. Формирование цены договора управления многоквартирным домом. Принцип калькулирование затрат на услуги и работы, включенных в размер платы на содержание жилого помещения.  Изменения структуры платы за жилое помещение с 01.01.2017 с учетом последних изменений в жилищное законодательство. |
| 2.Годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме |
| 3.Жилищные услуги и их характеристика |
| 3.Формирование смету доходов и расходов на год ТСЖ/ЖК  Резервный фонд |
| 4.Процедура разработки и утверждения финансового плана управления многоквартирным домом |
| Состав доходов и расходов ТСЖ/ЖК.  Порядок расчета платежей членов ТСЖ.  Обеспечение своевременного и полного поступления платежей.  Доход ТСЖ по разрешению предпринимательской деятельности.  Меры по увеличению доходов ТСЖ |
| 5. 4.1-С программа – ведение учета.  Бухгалтерский учет и учетная политика в ТСЖ/ЖСК.  Коммерческая деятельность ТСЖ/ЖСК |
| 6.Организация и порядок финансирования капитального ремонта в свете последних изменений в жилищное законодательство.  Анализ и проверка смет на выполнение работ по капитальному ремонту |
| 7.Организация договорных отношений в жилищно-коммунальной сфере |

Раздаточный материал

*(на бумажном и в электронном носителе)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Статья 145 «Общее собрание членов товарищества собственников жилья»  Статья 153. «Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги»  Статья 154. «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги»  Статья 155 «Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги»  Статья 156 «Размер платы за жилое помещение»  Статья 162. «Договор управления многоквартирным домом | Жилищный кодекс РФ |
| 2. | Статья 12 | Федеральный закон от 29.06.2015 № 176 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| 3. | Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.  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» | Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 |
| 4. | Рекомендации по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья | Приказ Госстроя России от 14.07.1997 № 17-45 |
| 5. | [Форма «Акт приёмки оказанных услуг и выполненных работ»](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=193489;fld=134;dst=1000000001,0;rnd=0.25225674733519554) | Приказ Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр |
| 6. | Методические рекомендации «Смета ТСЖ: составление сметы, исполнение сметы, взаимосвязь отчета об исполнении сметы и показателей бухгалтерской отчетности» |  |
| 7. | Положение о резервном фонде товарищества (кооператива) |  |
| 8. | Форма «Смета доходов и расходов товарищества (кооператива) на год» |  |
| 9. | Форма «План содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на год» |  |

Методические указания слушателям рабочей программы

«Управление многоквартирными домами»

по теме «Экономические основы управления многоквартирным домом»

Данная рабочая программа по темам читается в рамках 5 занятий аудиторской работы (20 ак.часа).

В соответствии с учебным планом предполагается проведение 18 ак.часа лекционных и 2 ак.часа практических занятий, в результате которых слушатели должны овладеть знаниями, умениями и навыками анализа и принятия решений по проблемам функционирования жилищно-коммунального хозяйства при обеспеченности учебного процесса необходимыми методическими материалами в печатной и электронной форме.

Текущий контроль слушателей предполагает оценку активности и подготовленности в рамках опроса и дискуссий на основе лекционных материалов.

С учетом требований действующего жилищного законодательства в результате освоения темы слушатели должны знать:

-минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

-правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

-равила 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

С учетом требований действующего жилищного законодательства в результате освоения темы слушатели должны уметь:

-разбираться в ценообразовании на услуги по управлению многоквартирным домом, обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту и их сметированию;

-применять законодательные и нормативные акты в сфере жилищно-коммунального хозяйства в практической деятельности;

-составлять смету доходов и расходов товарищества (кооператива) на год и отчет по ней;

-составлять план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на год;

-сформировать договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом и предоставления коммунальных услуг.

Используемые нормативные документы

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Жилищного кодекса РФ |
| 2. | Федеральный закон от 29.06.2015 № 176 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». |
| 3. | Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «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». |
|  | 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». |
| 4. | Закон Нижегородской области от 28.10.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области». |
| 5. | [Приказ Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр "Об утверждении формы акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ"](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=193489;fld=134;dst=1000000001,0;rnd=0.25225674733519554). |
| 6. | Приказ Госстроя России от 14.07.1997 № 17-45 «Рекомендации по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья». |

.