

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Шебзухова Татьяна Александровна МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Должность: Директор Пятигорского института (филиала) Северо-Кавказского
Федерального государственного автономного образовательного учреждения
высшего образования

Дата подписания: 11.09.2023 17:43:25 «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Уникальный программный ключ: Институт сервиса, туризма и дизайна (филиал) СКФУ в г. Пятигорске

d74ce93cd40e39275c3ba2f58486412a1c8ef96f

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

по выполнению практических работ

по дисциплине

«Жилищный надзор и контроль в ЖКХ»

Направление подготовки 08.03.01 Строительство

Пятигорск 2021 г.

Содержание

Практическая работа №1
Практическая работа №2
Практическая работа №3
Практическая работа №4
Практическая работа №5

Введение

С точки зрения системного подхода, проект может рассматриваться как процесс перехода из исходного состояния в конечное — результат при участии ряда ограничений и механизмов. В «Кодексе знаний об управлении проектами» проект — некоторая задача с определенными исходными данными и требуемыми результатами, обуславливающими способ ее решения. Проект включает в себя замысел, средства его реализации и получаемые в процессе реализации результаты. Инвестиционный проект понимается как инвестиционная акция, предусматривающая вложение определенного количества ресурсов, в том числе интеллектуальных, финансовых, материальных, человеческих для получения запланированного результата и достижения определенных целей в обусловленные сроки. Финансовым результатом инвестиционного проекта является прибыль/ доход, материально-вещественным результатом — новые или реконструированные фонды или приобретение и использование финансовых инструментов или нематериальных активов с последующим получением дохода. «Управление проектами» — синтетическая дисциплина, объединяющая как специальные, так и надпрофессиональные знания. Специальные знания отражают особенности деятельности, к которой относятся проекты. Методы управления проектами позволяют: определить цели проекта и пронести его обоснование; выявить структуру проекта; определить необходимые объемы и источники финансирования; подобрать исполнителей через процедуры торгов и конкурсов; подготовить и заключить контракты; определить сроки выполнения проекта, составить график его реализации, рассчитать необходимые ресурсы; рассчитать смету и бюджет проекта; планировать и учитывать риски; обеспечить контроль за ходом выполнения проекта.

Практическая работа №1

Тема 1 «Понятие жилищно-коммунального комплекса (ЖКК)»

Цель работы: Изучить теоретический материал; Выполнить практическое задание ; Ответить на вопросы для самоконтроля

Знание: основные понятия, сущность, природу и характер сервисной деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве; состав и структуру сервисной деятельности; специфику сервисной деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве; сущность и психологию процесса обслуживания, стандарты обслуживания и др.); основы формирования кадровой политики на предприятии жилищно-коммунального хозяйства;

Формируемые компетенции

Индекс	Формулировка:
ПК-1	Способность организовывать и проводить работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения

Актуальность темы:

актуальность темы заключается в том, что ЖКК - сложный технический комплекс зданий, сооружений, инженерных систем и оборудования, а также ремонтно-строительного производства и эксплуатационного обслуживания, созданного для их содержания, ремонта и сохранности. Функционирование ЖКХ - обеспечение эффективного использования и сохранности жилого фонда, бесперебойное обеспечение ЖКУ, необходимого для комфортного проживания граждан.

Теоретическая часть: Уровень обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ) - один из самых важных показателей качества жизни на территории муниципального образования. Управление жилищно-коммунальным комплексом, согласно Федеральному закону 2003 года, относится в основном к компетенции поселений. Предприятия, входящие в жилищно-коммунальный комплекс, - поставщики ресурсов, управляющие и подрядные организации, органы регионального управления и местного самоуправления - должны согласовывать свои действия в целях повышения качества жилищно-коммунального обслуживания.

Важнейшим аспектом является принцип конкурентоспособности, определяемый наличием конкурентных преимуществ у предприятий и организаций, предоставляющих услуги, которые должны обеспечиваться ресурсосберегающими и инновационными подходами, развитием конкуренции и формированием социально-ориентированной политики, а также условиями, определяющими качество системы управления объектами ЖКК. Коммунальный комплекс включает в себя системы инженерного обеспечения поселений (электроэнергия, тепло-, газо-, водоснабжение и водоотведение) и общегородское коммунальное хозяйство (дороги, благоустройство и озеленение территории, вывоз и переработка бытовых отходов и ряд других хозяйств).

Вопросы и задания

Вопросы для самоконтроля

- 1.Реформирование и технологическая модернизация ЖКК
- 2.Внедрение эффективных форм и методов управления
- 3.Организационно-экономический механизм реформирования ЖКК

Задания (доклад)

- 1.Государственная политика реформирования ЖКК
- 2.Обеспечение финансового оздоровления Ж

3.Повышение качества и доступности жилищно-коммунальных услуг на основе институциональных преобразований и развития рыночных отношений, включающих реструктуризацию органов управления в сфере жилищно-коммунального обслуживания

Список рекомендуемой литературы:

Основная литература:

1.Современное управление инфраструктурой городского хозяйства [Электронный ресурс] : учебник / В.И. Голованов [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Научный консультант, 2018. — 314 с. — 978-5-6040393-0-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/75478.html>

Дополнительная литература:

1. Ермолаев Е.Е. Основы регулирования и управления жилищно-коммунальным комплексом [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Ермолаев Е.Е., Селезнёва Ж.В., Складорова Е.А.— Электрон. текстовые данные.— Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017.— 104 с.

Практическая работа №2

Тема 2 «Принципы реализации градообслуживающей политики»

Цель работы: Изучить теоретический материал; Выполнить практическое задание; Ответить на вопросы для самоконтроля

Знание: Основные экономические методы управления градообразующей сферой; Методы принятия управленческих решений по формированию и развитию объектов градообразующей сферы;

Формируемые компетенции

Индекс	Формулировка:
ПК-1	Способность организовывать и проводить работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения

Актуальность темы:

Актуальность темы в том, что реализации инновационных технологий задействования различного маркетингового инструментария как ведущего ингредиента алгоритма управленческих решений в градообразующих отраслях

Теоретическая часть: Финансовое оздоровление предприятий ЖКК базируется на проведении инвентаризации, реструктуризации и ликвидации накопившейся многолетней задолженности. Без решения этой первоочередной задачи другие мероприятия не дадут положительного эффекта.

Предусматривается переход на полную оплату всеми категориями потребителей затрат на содержание и ремонт жилья и на предоставление коммунальных услуг. Вместо дотирования предприятий ЖКК введена система адресных жилищных субсидий, зачисляемых на персонифицированные счета граждан. При этом устанавливается единый показатель для получения жилищных субсидий - доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Федеральным стандартом эта доля установлена в размере 22%, однако субъекты РФ могут понижать ее для отдельных категорий домохозяйств за счет использования средств местных бюджетов. Разделение функций собственника, управляющего жилищным фондом и обслуживающих организаций на основе договорных отношений между ними позволит демонопользовать систему управления многоквартирными домами, их обслуживания и ремонта, обеспечить замену административных отношений в данной сфере рыночными, создать конкурентную среду в сфере управления и обслуживания жилищного фонда и предпосылки для повышения качества ЖКУ.

Изменение тарифной политики включает в себя введение государственного регулирования тарифов на услуги естественных монополий (электроэнергию и природный газ) и ежегодное установление федеральным законом предельной стоимости ЖКУ на квадратный метр жилой площади дифференцированно по субъектам РФ. На все виды ЖКУ должны быть установлены экономически обоснованные тарифы, обеспечивающие покрытие текущих затрат эксплуатирующих организаций и включение инвестиционной составляющей на цели модернизации и реконструкции объектов. При этом должны быть созданы эффективные механизмы целевого использования собственных средств предприятий, и в первую очередь амортизационных отчислений на цели модернизации и ремонта.

" Вопросы и задания

Вопросы для самоконтроля

1. Финансовое оздоровление предприятий ЖКК

2. Разделение функций собственника, управляющего жилищным фондом и обслуживающих организаций на основе договорных отношений

Задания (доклад)

- 1.Изменение тарифной политики
- 2.Реализация положений Жилищного кодекса РФ

Список рекомендуемой литературы:

Основная литература:

- 1.Современное управление инфраструктурой городского хозяйства [Электронный ресурс] : учебник / В.И. Голованов [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Научный консультант, 2018. — 314 с. — 978-5-6040393-0-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/75478.html>

Дополнительная литература:

1. Ермолаев Е.Е. Основы регулирования и управления жилищно-коммунальным комплексом [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Ермолаев Е.Е., Селезнёва Ж.В., Складорова Е.А.— Электрон. текстовые данные.— Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017.— 104 с.

Практическая работа №3

Тема 3 «Цель управления ЖКК»

Цель работы:

Изучить теоретический материал

Выполнить практическое задание

Ответить на вопросы для самоконтроля

Знание: основные понятия, сущность, природу и характер сервисной деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве; состав и структуру сервисной деятельности; специфику сервисной деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве; сущность и психологию процесса обслуживания, стандарты обслуживания и др.); основы формирования кадровой политики на предприятии жилищно-коммунального хозяйства;

Формируемые компетенции

Индекс	Формулировка:
ПК-1	Способность организовывать и проводить работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения

Актуальность темы:

Актуальность темы заключается в том, что основную цель функционирования ЖКК можно сформулировать, как обеспечение эффективного, механизма устойчивого и надежного функционирования систем жизнеобеспечения населения, повышение качества жилищно-коммунальных услуг в сочетании с оптимизацией затрат и обеспечением социальной защиты населения.

Теоретическая часть: Целенаправленность - основополагающий принцип управления. Он предполагает формирование системы объективно обоснованных целей развития МО, таких как:

- социально-экономических,
- градостроительных,
- жилищно-коммунальных,
- экологических,
- иных.

Одна из главных задач муниципального управления системой ЖКК - организация предоставления услуг и содействие самоуправлению граждан по месту жительства.

Цель муниципального управления ЖКК по обеспечению территорий заключается в достижении установленных нормативов и стандартов:

- по созданию здорового дома и жилищной обеспеченности,
- жилищно-коммунального обслуживания населения,
- мониторинга жилищного фонда,
- обеспечение надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры.

Реформа ЖКХ

Проблема ЖКХ являются актуальной для населения всей страны, независимо от их социального положения и благосостояния.

" Вопросы и задания

Задания (доклад)

1. Основные проблемы ЖКК в России и в чем их причины
2. Основные направления реформирования ЖКК
3. Основные задачи органов местного самоуправления в связи с реформированием ЖКК
4. Какое и для чего необходимо разграничение функций по управлению и эксплуатации

жилищного

фонда

5.Способы управления многоквартирным домом предусмотрены новым жилищным кодексом РФ

Вопросы для самоконтроля

- 1.Что такое ТСЖ?
- 2.По каким правилам осуществляется оплата жилищно-коммунальных услуг нанимателями и собственниками жилых помещений?
- 3.Какое значение для улучшения эксплуатации жилищного фонда имеет участие общественности?

Список рекомендуемой литературы:

Основная литература:

1.Современное управление инфраструктурой городского хозяйства [Электронный ресурс] : учебник / В.И. Голованов [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Научный консультант, 2018. — 314 с. — 978-5-6040393-0-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/75478.html>

Дополнительная литература:

1. Ермолаев Е.Е. Основы регулирования и управления жилищно-коммунальным комплексом [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Ермолаев Е.Е., Селезнёва Ж.В., Склярова Е.А.— Электрон. текстовые данные.— Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017.— 104 с.

Практическая работа №4

Тема 4«Функциональная и организационная структура ЖKK»

Цель работы:

Изучить теоретический материал

Выполнить практическое задание

Ответить на вопросы для самоконтроля

Знание: требования, предъявляемые при содержании и обслуживании объектов ЖKK, изложенные в нормативно-технической литературе; мониторинга содержания зданий и сооружений, их конструктивных элементов, инженерного оборудования, включая методы расчетного обоснования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов и систем автоматизированного проектирования; законодательно-правовую базу деятельности в области содержания и обслуживания объектов ЖKK.

Формируемые компетенции

Индекс	Формулировка:
ПК-1	Способность организовывать и проводить работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения

Актуальность темы:

Актуальность темы заключается в том, что механизм управления (состава компонент) обязательным условием является отражение существенных характеристик процесса управления. Из этого непосредственно следует, что первичной для механизма управления является целевая компонента, назначением которой является необходимая и достаточная конкретизация общей цели управления. В качестве обоснования общей цели применительно к системе управления муниципальной собственностью принимается концепция развития муниципального образования.

Теоретическая часть:

Состояние и проблемы инженерного обеспечения поселений К инженерному обеспечению поселений относятся такие ресурсы, как электроэнергия, тепло, газ, вода. Ресурсоснабжающими организациями в системе ЖKK являются организации, поставляющие данные ресурсы потребителям через присоединенные сети, а также оказывающие услуги по водоотведению. Потребителями этих ресурсов на территории муниципального образования являются предприятия, учреждения, организации всех форм собственности и граждане. Основные снабжающие организации по отдельным видам ресурсов: - электроэнергия - централизованные региональные энергосистемы, входящие в состав РАО "ЕЭС России", а в удаленных районах - местные электростанции; - природный газ - организации, входящие в состав РАО "Газпром"; - теплоэнергия - ТЭЦ, принадлежащие региональным энергосистемам, и местные котельные, значительная часть которых находится в муниципальной собственности; - водоснабжение, водоотведение - организации типа "Водоканал", в большинстве своем муниципальные предприятия, в отдельных городах - акционерные общества. Предприятия, обеспечивающие поставку перечисленных ресурсов по распределительным сетям, относятся к числу естественных локальных монополистов. Отношения между ресурсоснабжающими организациями и потребителями ресурсов регулируются нормами Гражданского кодекса РФ, определяющими правила заключения договоров энергоснабжения, и распространяются на поставки ресурсов как юридическим лицам, так и гражданам. Во многих городах между ресурсоснабжающими организациями и конечными потребителями ресурсов стоят муниципальные предприятия, ведающие

распределительными внутриквартальными и внутридомовыми сетями и сооружениями. Они действуют на основе договоров с конечными потребителями и ресурсоснабжающими организациями, выступая в роли перепродавцов ресурсов, собирают с населения и других конечных потребителей плату за ресурсы и расплачиваются с поставщиками. В расчет цены ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями, включаются расходы с учетом затрат по транспортировке до конечного потребителя либо до границы балансовой принадлежности с муниципальной распределительной организацией. В последнем случае тариф для конечных потребителей устанавливается с учетом расходов муниципальной организации по обслуживанию распределительных сетей и сооружений.

Вопросы и задания

Вопросы для самоконтроля

1. Назовите и охарактеризуйте нормативные документы, регламентирующие строительство на территории Российской Федерации.
2. Законодательно-правовая база и лицензирование деятельности в области содержания жилого фонда.
3. Законодательно-правовая база и лицензирование деятельности в области обслуживания жилого фонда.

Задания (доклад)

1. Состояние и проблемы инженерного обеспечения поселений
2. Основные снабжающие организации по отдельным видам ресурсов
3. Отношения между ресурсоснабжающими организациями и потребителями
4. Расчет цены ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями

Список рекомендуемой литературы:

Основная литература:

1. Современное управление инфраструктурой городского хозяйства [Электронный ресурс] : учебник / В.И. Голованов [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Научный консультант, 2018. — 314 с. — 978-5-6040393-0-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/75478.html>

Дополнительная литература:

1. Ермолаев Е.Е. Основы регулирования и управления жилищно-коммунальным комплексом [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Ермолаев Е.Е., Селезнёва Ж.В., Складорова Е.А.— Электрон. текстовые данные.— Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017.— 104 с.

Практическая работа №5

Тема 5 «Общая характеристика функциональной структуры отрасли в соответствии с действующим законодательством РФ»

Цель работы:

Изучить теоретический материал

Выполнить практическое задание

Ответить на вопросы для самоконтроля

Знание: основную нормативно правовую базу в сфере ЖКК; состав, структуру и назначение ЖКК в системе муниципального хозяйства; закономерности развития рыночных механизмов в сфере ЖКК;

Формируемые компетенции

Индекс	Формулировка:
ПК-1	Способность организовывать и проводить работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения

Актуальность темы:

Актуальность темы исследования. Муниципальное управление представляет собой упорядочивающее управленческое воздействие органов власти на местах на муниципальное образование, которое направлено на повышение уровня и качества жизни населения.

Теоретическая часть:

Разработка и утверждение перспективных схем развития систем ресурсоснабжения поселений в первую очередь затрагивают вопросы тепло- и водоснабжения. При разработке таких схем необходимо, в частности, сопоставление эффективности использования теплоэнергии от централизованных (через распределительные сети) и автономных источников в каждом конкретном случае. Автономные источники (котельные) оказываются, как правило, эффективнее на территориях с малой плотностью застройки, при сложном рельефе местности, в местах, удаленных от крупных источников тепловой энергии, когда стоимость услуг по передаче энергии сопоставима со стоимостью ее производства.

Экономически обоснованные тарифы на услуги тепло-, водоснабжения и водоотведения должны быть увязаны с уровнем тарифов, устанавливаемых на федеральном и региональном уровнях. При принятии решений об установлении тарифов должны использоваться результаты комплексных обследований предприятий, включая независимые экспертизы и проверки за счет бюджетных средств. Процесс формирования тарифов должен заключаться в поиске компромисса между техническими задачами и финансовыми потребностями поставщиков услуг и платежеспособным спросом потребителей. Процедуры тарифного регулирования должны обеспечивать публичность процесса, что повысит доверие потребителей ресурсов, а также установления баланса интересов в процессе регулирования тарифов. Публичность системы должна обеспечиваться процедурами мониторинга деятельности предприятий коммунальной энергетики, подготовки и рассмотрения заявок на пересмотр тарифов, их утверждения и вступления в силу. В условиях нестабильной экономики установление срока действия тарифа следует дополнять определением внешних факторов, изменение которых приведет к автоматическому перерасчету или изменению производственной программы предприятия. В крупных городах органы местного самоуправления способны сформировать профессиональные службы регулирования тарифов для предприятий коммунальной инфраструктуры. Для малых муниципальных образований эти функции могут быть переданы организациям регионального уровня. На тепловую энергию и воду целесообразно устанавливать двухставочные тарифы, позволяющие обеспечивать

раздельный учет постоянных и переменных затрат, что обеспечит снижение сезонных колебаний в платежах.

Приборы учета расходов теплоэнергии, холодной и горячей воды необходимо устанавливать поэтапно: в первую очередь для бюджетных организаций и многоквартирных домов в целом, а в дальнейшем - индивидуальных приборов учета в квартирах. Последняя задача технически сложна, поскольку предполагается переустройство внутридомовых инженерных сетей, особенно сетей отопления. По мере установки таких приборов необходим переход от оплаты за ресурсы по нормативам потребления к оплате на основе показаний приборов учета. Задача сокращения потерь тепла в жилых и общественных зданиях может быть решена при их капитальном ремонте и реконструкции, наряду с переустройством внутридомовых сетей и установкой индивидуальных приборов учета. Организация, управляющая жилищным фондом, должна оценить эффективность такой реконструкции. Формирование местных рынков тепловой энергии в городах предполагает разделение ее монопольной транспортировки по единым муниципальным городским сетям и конкурентного производства на различных теплоисточниках. Это предполагает передачу муниципальных теплосетей и источников теплоэнергии в управление разным хозяйствующим субъектам. Такая схема может дать значительный экономический эффект, поскольку во многих крупных городах имеется избыток мощности по тепловой энергии и существует объективная возможность покупать ее у производителя, предлагающего более низкую цену. Созданию конкурентной среды будет способствовать также внедрение новых технологий, позволяющих эффективно обслуживать относительно небольшие группы потребителей. В частности, компания, управляющая жилищным фондом, будет иметь возможность рассматривать альтернативные варианты: создать собственный локальный источник теплоснабжения или воспользоваться услугами централизованной системы.

Поиск инвесторов для модернизации муниципальных объектов и коммуникаций в системах инженерного обеспечения городов должен решаться одновременно с поиском наиболее эффективной формы участия частного капитала в решении этой задачи. Как уже отмечалось, такой формой являются концессионные соглашения, однако конкретные условия определяются местной спецификой. Муниципальная власть должна создать для инвесторов благоприятные условия.

" Вопросы и задания

Вопросы для самоконтроля

1. Разработка и утверждение перспективных схем развития систем ресурсоснабжения поселений
2. Экономически обоснованные тарифы на услуги тепло-, водоснабжения и водоотведения
3. Формирование местных рынков тепловой энергии
4. Поиск инвесторов для модернизации муниципальных объектов и коммуникаций в системах инженерного обеспечения

Задания (доклад)

1. Теоретические аспекты организации муниципального управления
2. Понятие и сущность муниципального управления
3. Нормативно - правовая база муниципального управления

Список рекомендуемой литературы:

Основная литература:

1. Современное управление инфраструктурой городского хозяйства [Электронный ресурс] : учебник / В.И. Голованов [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Научный

консультант, 2018. — 314 с. — 978-5-6040393-0-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/75478.html>

Дополнительная литература:

1. Ермолаев Е.Е. Основы регулирования и управления жилищно-коммунальным комплексом [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Ермолаев Е.Е., Селезнёва Ж.В., Складорова Е.А.— Электрон. текстовые данные.— Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017.— 104 с.