



1920

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего профессионального образования
«Кубанский государственный университет»
в г. Тихорецке

Кафедра экономики и менеджмента

УТВЕРЖДАЮ
Директор филиала

02 сентября 2013г. Е.Н. Астанкова

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПО ДИСЦИПЛИНЕ
ОПД.В 3 УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

Специальность 080504.65 Государственное и муниципальное управления
Квалификация (степень) выпускника – менеджер
Форма обучения: очная
Курс 4 семестр 8

Тихорецк
2013

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель дисциплины:

дать студентам новые знания о системе экономических взаимоотношений в жилищно-коммунальном комплексе, главных направлениях развития рыночных отношений в этом секторе экономики; сформировать целостное представление о конкурентных механизмах и мерах эффективного регулирования монополий в жилищно-коммунальном комплексе, а также обучить студентов базовым навыкам управления процессами, происходящими на разных уровнях ЖКХ.

Задачи дисциплины:

- 1) основами жилищной экономики и жилищной политики, функционирующей в условиях рынка;
- 2) основными направлениями реформирования жилищно-коммунального комплекса;
- 3) законодательными нормами и принципами управления жилищным фондом;
- 4) предоставлением коммунальных услуг, а также социальных гарантий и принципов защиты прав граждан – собственников и нанимателей жилья, потребителей жилищно-коммунальных услуг;
- 5) методами управления жилищным фондом;
- 6) объектами коммунальной инфраструктуры, системой договорных отношений в жилищно-коммунальном комплексе
- 7) подходами к созданию товариществ собственников жилья, развитию конкурентных отношений в жилищной сфере;
- 8) базовыми основами экономики предприятий ЖКХ, методами анализа тарифного регулирования и анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ;
- 9) основными инструментами финансирования жилищного строительства;
- 10) приоритетными направлениями деятельности субъектов малого предпринимательства в сфере ЖКХ.

3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ СОДЕРЖАНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать	-об общем и особенном в развитии жилищно-коммунальной системы в современной России; -об актуальных проблемах жилищно-коммунального хозяйства, вызванных новой практикой реформирования и перспективами взаимодействия власти, бизнеса и населения; -об основных направлениях реформы жилищно-коммунального комплекса.
Уметь	-решать вопросы местного значения в сфере ЖКХ; -способствовать профессиональному решению жилищно-коммунальных проблем граждан; -способствовать созданию условий для осуществления гражданами права на жилище и получения ими качественных жилищно-коммунальных услуг; -эффективно использовать основные инструменты и методы жилищной политики; -использовать знания в области жилищного законодательства на практике
Владеть	- методикой анализа жилищно-коммунального комплекса муниципального образования. -инструментами анализа рынка жилья.

4. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование разделов, тем курса	Очная форма обучения
	Содержание разделов дисциплины
Раздел I. Общие гуманитарные и социально-экономические дисциплины	
Жилищная политика Вопросы темы: 1) Жилищный вопрос: сущность и содержание. 2) Теории жилищной политики. Основные направления жилищной политики местных властей. 3) Типы жилищной политики. Особенности жилищной системы зарубежных стран. 4) Жилищная политика в современной России. 2.	Жилищный вопрос и его актуальность. Возникновение жилищной политики. Основные теории жилищной политики. Направления жилищной политики: стимулирование спроса и стимулирование предложения. Типы жилищной политики. Жилищная политика в современной России.
Основы жилищной экономики Вопросы темы: 1) Рынок жилья и механизм его функционирования. 2) Механизм ценообразования на рынке жилья. Природа городской ренты. 3) Индикаторы доступности жилья для населения.	Рынок жилья и его характеристика. Спрос и предложение на рынке жилья. Специфика жилья как товара. Взаимосвязь рынков жилищного фонда и жилищных услуг. Механизм ценообразования на рынке жилья. Городская рента. Влияние ренты на ценообразование на рынке недвижимости. Индикаторы доступности жилья для населения.
Раздел II. Общепрофессиональные дисциплины	
Жилищное законодательство: экономические и правовые аспекты Вопросы темы: 1) Жилищное законодательство в современной России. 2) Разграничение полномочий и ответственности между уровнями власти в жилищной сфере. Оптимальная концепция участия государства и МСУ в решении жилищных проблем. 3) Жилищное законодательство зарубежных стран. Право застройки.	Новый Жилищный кодекс в системе законодательных актов РФ. Полномочия органов государственной власти и МСУ в жилищной сфере. Взаимоотношения органов власти с ТСЖ. Жилищные инспекции. Разграничение полномочий между уровнями государственной власти и местного самоуправления в жилищной сфере. Новая концепция участия государства и МСУ в содействии гражданам в решении жилищных проблем. Обзор жилищного законодательства зарубежных стран. Право застройки как инструмент решения жилищной проблемы.
Реформирование ЖКХ Вопросы темы: 1) Принципы, направления, цели и задачи реформы ЖКХ. 2) Основные направления реформирования системы ЖКХ за рубежом. 1	Принципы, направления, цели и задачи реформы ЖКХ. Основные этапы реформы ЖКХ. Создание конкурентной среды в сфере ЖКХ. Цели развития конкуренции в ЖКХ. Организация межмуниципального сотрудничества в целях решения жилищно-коммунальных проблем. Организация и проведение конкурса на передачу в управление муниципального жилищного фонда и муниципальных унитарных предприятий.

Государственное регулирование деятельности естественных монополий в сфере ЖКХ Вопросы темы: 1) Антимонопольное регулирование жилищно-коммунальной сферы. 2) Концессионные соглашения в сфере жилищно-коммунального хозяйства. 3) Контрольно-надзорные функции государства в сфере ЖКХ.	Проблема монополизации рынка жилищно-коммунальных услуг. Антимонопольное регулирование и контроль за соблюдением законодательства о естественных монополиях в сфере ЖКХ. Концессионные соглашения как инструмент демополизации рынка коммунальных услуг. Концессионная схема управления коммунальной инфраструктурой. Защита прав потребителей ЖКУ. Контрольно-надзорные мероприятия в сфере ЖКХ. Правила проверки арбитражными управляющими наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства.
Управление жилищным фондом Вопросы темы: 1) Характеристика жилищного фонда. Виды его собственности. 2) Организация и деятельность различных форм управления многоквартирными домами. 3) Регулирование жилищных отношений. Права и обязанности собственников жилья и способы защиты жилищных прав.	Основные условия для осуществления гражданами права на жилище. Нормы права, регулирующие жилищное законодательство. Порядок регулирования жилищных отношений. Способы защиты жилищных прав граждан. Характеристика жилищного фонда и видов его собственности. Паспортизация жилых помещений. Местный рынок жилья. Приватизация, национализация и муниципализация жилья. Права и обязанности собственника жилого помещения. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Особенности изъятия у собственника жилого помещения. Выкупная цена и условия выкупа жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Управление многоквартирным домом, находящимся в муниципальной собственности. Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
Раздел III Специальные дисциплины.	
Тарифная политика в сфере ЖКХ Вопросы темы: 1) Специфика тарифной политики ЖКХ. 2) Методы тарифного регулирования и современные инструменты управления затратами в ЖКХ. 3) Система субсидий и льгот в социальной защите населения.	Порядок регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (вывоз) ТБО. Федеральные, региональные и местные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг. Порядок определения экономически обоснованных тарифов на оплату ЖКУ. Дифференциация тарифов на ЖКУ в зависимости от проживания граждан в домах, имеющих все виды благоустройства, частичное благоустройство, не имеющих удобств. Современные методы управления затратами в ЖКХ. Независимая экспертиза тарифов на ЖКУ.

	Энерго- и ресурсосбережение важнейший элемент реформы ЖКХ. Система использования субсидий и льгот в ЖКХ.
Финансирование жилищного строительства Вопросы темы: 1) Развитие системы ипотечного кредитования в России. 2) Муниципальные «жилищные» займы: отечественный и зарубежный опыт. 3) Ипотека муниципальной земли. Модель «земельного девелопмента». 4) Финансирование расходов бюджета на поддержку жилищно-коммунальной инфраструктуры.	Система ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом. Правовые основы ипотечного кредитования. Риски при ипотечном жилищном кредитовании. Основы ценообразования. Инструменты, используемые при ипотечном жилищном кредитовании: традиционный и альтернативный подход. Проблемы финансирования ипотечных жилищных кредитов. Ипотечные ценные бумаги. Ипотека земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Модель «земельного девелопмента». Система муниципальных облигационных займов, предназначенных для финансирования жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры. Система дотаций и субвенций из бюджета на поддержку ЖКХ. Капитальный ремонт жилищного фонда. Расходы бюджета на благоустройство: капитальный и текущий ремонт дорог, на озеленение, освещение улиц. Зарубежный опыт финансирования жилищного строительства.
Предпринимательство в сфере ЖКХ Вопросы темы: 1) Организация и деятельность предприятий малого бизнеса в системе ЖКК: отечественный и зарубежный опыт. 2) Частные управляющие компании.	Место и роль малого предпринимательства в развитии конкуренции в сфере ЖКХ. Приоритетные направления деятельности для субъектов малого предпринимательства в сфере ЖКХ. Развитие малого предпринимательства в секторе выполнения подрядных работ. Создание развитых рыночных отношений в секторе управления жилым и нежилым фондом. Формирование частных управляющих компаний.

4.2 Структура дисциплины

Таблица 3 – Распределение видов учебной работы и их трудоемкости по разделам дисциплины для студентов очной формы обучения

Наименование разделов, тем курса	Очная форма обучения			
	Всего часов	Лекции	Практические занятия	Самостоятель- ная работа
Раздел I. Общие гуманитарные и социально-экономические дисциплины				
1 Жилищная политика	6	2		4
2 Основы жилищной экономики	8	2	2	4
Раздел II. Общепрофессиональные дисциплины				
3 Жилищное законодательство: экономические и правовые аспекты	8	2	2	4
4 Реформирование ЖКХ	8	2	2	4
5 Государственное регулирование деятельности естественных монополий в сфере ЖКХ	8	2	2	4
6 Управление жилищным фондом	6		2	4
Раздел III Специальные дисциплины.				
7 Тарифная политика в сфере ЖКХ	8	2	2	4
8 Финансирование жилищного строительства	8	2	2	3
9 Предпринимательство в сфере ЖКХ	8	2	2	3
Экзамен				
Всего часов по учебному плану	66	16	16	34

4.3 Практические занятия (семинары)

Семинар 1. Тема 1. Специальность «Государственное и муниципальное управление»: ГОС, концепция подготовки, структура учебного плана, итоговая аттестация.

1. Вопросы для обсуждения:

1. Лекция как форма получения знаний.
2. Отношения преподаватель – студент на лекции.
3. Становление местного самоуправления в России.
4. Реформирование системы государственного и муниципального управления.
5. Укрепление вертикали власти.
6. Термины «народ» и «население», сходство и отличия.
7. Местное сообщество, понятие и признаки
8. «Муниципальный» и «местный», сходства и отличия
9. Местное самоуправление как деятельность населения по решению вопросов местного значения.

2. Выступление с рефератами.

3. Тесты

Семинар 2. Тема 2. Государственная и муниципальная службы в РФ

1. Вопросы для обсуждения:

1. Организация труда муниципальных служащих.
2. Кадровое обеспечение муниципального управления – современное положение и проблемы.
3. Организация труда государственных служащих.
4. Кадровое обеспечение государственного управления – современное положение и проблемы.

2. Деловая игра: «Основы организации работы местных органов власти»

3. Выступление с рефератами.

4. Тесты.

Семинар 3. Тема 3. Теории местного самоуправления

1. Вопросы для обсуждения:

1. Англосаксонская модель местного самоуправления.
2. Французская (континентальной) модель местного самоуправления.
3. Германская (смешанной) модель местного самоуправления.
4. Советская модель местного самоуправления.

2. Круглый стол на тему «Кадровое обеспечение муниципального управления – современное положение и проблемы» (с участием работодателя).

Семинар 4. Тема 3. Теории местного самоуправления

1. Вопросы для обсуждения:

1. Локалистский подход
2. Неомарксистская концепция
3. Теория дуализма муниципального управления и общественного выбора (социального обслуживания)
4. Community government.
5. Политико-правовые основания становления МСУ в современной России.
6. Федеральное законодательство о местном самоуправлении.

2. Выступление с рефератами.

3. Тесты.

Семинар 5. Тема 4. Современные модели и системы органов местного самоуправления

1. Вопросы для обсуждения:

1. Понятие «местное самоуправление» в Европейской Хартии местного самоуправления.
2. Понятие «местное самоуправление» в Конституции Российской Федерации.
3. Понятие «местное самоуправление» в Федеральных законах.
4. Понятие «местное самоуправление» в, законах субъектов РФ.
5. Понятие «местное самоуправление» в Уставах муниципальных образований.

2. Круглый стол на тему: «Организация труда муниципальных служащих»

Семинар 6. Тема 4. Современные модели и системы органов местного самоуправления

1. Вопросы для обсуждения:

1. Система управления органов местного самоуправления: структура, характеристика основных компонентов.
2. Англосаксонские модели местного самоуправления.
3. Континентальные модели местного самоуправления.
4. Характеристика моделей современного местного самоуправления: германской (смешанной) и советской.

2. Практическое задание.

3. Выступление с рефератами.

4. Тесты.

Семинар 7. Тема 5. Местное самоуправление в политической системе Российской Федерации

1. Вопросы для обсуждения:

1. Принцип разделения властей.
2. Разделение между процессами принятия политических решений и их исполнением административными органами.
3. Разделение между процессами принятия политических решений и их исполнением управленческими органами.
4. Отношения между исполнительными органами, отвечающими за реализацию национальных законов и местными органами власти.

2. Эссе на тему «Становление местного самоуправления в России»

3. Практическое задание

Семинар 8. Тема 5. Местное самоуправление в политической системе Российской Федерации

1. Вопросы для обсуждения:

1. Политико-правовые основания становления МСУ в современной России.
2. Федеральное законодательство о местном самоуправлении.
3. Понятие местного самоуправления в отечественном политическом обиходе.
4. Понятие «местное самоуправление» в теориях XIX – XX веков.
5. Местное самоуправление в системе институтов публичной власти (на примере России)

2. Выступление с рефератами.

3. Тесты.

Семинар 9. Тема 6. Общая характеристика государственного и муниципального управления

1. Вопросы для обсуждения:

1. Три уровня публичной власти в РФ.
2. Место самоуправления в демократических системах.
3. Четыре признака местного сообщества
4. Муниципальное образование как социально-экономическая система.
5. Особенности управления муниципальным образованием.
6. Содержание местного самоуправления.
7. Система местного самоуправления.
8. Местный референдум. Муниципальные выборы.
9. Соборания (сходы) граждан.
10. Территориальное местное самоуправление.

2. Эссе на тему: «Организационная структура администрации – принципы, методы построения и направления совершенствования».

3. Практическое задание.

Семинар 10. Тема 6. Общая характеристика государственного и муниципального управления

1. Вопросы для обсуждения:

1. Процесс муниципального управления.
2. Принятие и согласование управленческого решения, контроль его исполнения в процессе муниципального управления.
3. Финансово-экономическое обеспечение местного самоуправления.
4. Муниципальный бюджет.
5. Глава муниципального образования – функции, особенности избрания, компетенция, положение в системе органов муниципальной власти.
6. Представительная власть в системе муниципального управления – функции, способы формирования и компетенция.
7. Исполнительная власть в муниципальном образовании – функции и полномочия.

3. Выступление с рефератами.

4. Тесты.

4.4. Самостоятельное изучение разделов дисциплины

Тема 1. Специальность «Государственное и муниципальное управление»: ГОС, концепция подготовки, структура учебного плана, итоговая аттестация.

1. Контрольные вопросы:

1. Дать характеристику модели современного местного самоуправления: англосаксонской.
2. Дать характеристику моделей современного местного самоуправления: французской.
3. Дать характеристику модели современного местного самоуправления: германской (смешанной).
4. Дать характеристику модели современного местного самоуправления: советской.
5. Раскрыть характеристики принципов формирования структур и форм деятельности органов местного самоуправления в рамках названных моделей.

2. Подготовить рефераты на темы:

1. Англосаксонская модель местного самоуправления (общие особенности и характеристика МСУ отдельной страны – по выбору).
2. Континентальная модель местного самоуправления (общие особенности и характеристика МСУ отдельной страны – по выбору).
3. Смешанная (или германская) модель местного самоуправления (общие особенности и характеристика МСУ отдельной страны – по выбору).

Тема 2. Государственная и муниципальная службы в РФ

1. Контрольные вопросы:

1. Раскройте особенности работы муниципальной службы.
2. Выделите характерные признаки государственной службы в сравнении с муниципальной.
3. Доказать, что местное самоуправление является одной из форм публичной власти.
4. Раскрыть ее отличия от власти государственной, определяется ее место вообще в системе органов публичной власти в России.
5. Обосновать государственно-общественный характер местного самоуправления в России.

2. Деловая игра: «Основы организации работы местных органов власти»

Деловая игра призвана развить и закрепить у студентов понимание основного содержания работы местных органов власти, круга основных задач этих органов, а также выработке у студентов навыков по подготовке и принятию решений. Обязательным условием эффективности игры является проведение ее на протяжении нескольких семинарских занятий (оптимально в течение всего семестра). При проведении игры в течение лишь одного занятия невозможно добиться предполагаемого результата, т.к. формирование соответствующих навыков – достаточно длительный и требующий практического закрепления процесс.

Подготовка и игре. На организационном занятии преподаватель разъясняет студентам сущность игры. Все студенты делятся на три группы:

1. Группа разработки ситуаций (далее «проблемная группа») (2-3 человека), в задачи которой входит просмотр местных газет и местных телеканалов.
2. Местная администрация (половина от оставшегося числа студентов, но не менее 15 человек, включая главу администрации, двух-трех заместителей и не менее семи руководителей ключевых служб и департаментов местной администрации).
3. Президиум местного совета народных депутатов (формируется при достаточном количестве студентов в группе. Примерная численность 3-4 человека).

Самостоятельная работа студентов. Значительный объем игровых заданий разрабатывается студентами самостоятельно. Так, сотрудникам Администрации необходимо изучить структуру Администрации, положения о городских службах и департаментах, должностные инструкции, имеющие отношения к имитируемой ими деятельности, ознакомиться с основами делопроизводства: знать, в каком случае применяются те или иные типы служебных документов, уметь правильно оформлять их и т.д. На семинарском занятии подводятся лишь итоги работы Администрации, на основе проблемных ситуаций осуществляется постановка новых задач и распределение поручений внутри Администрации, т. е. семинарское занятие призвано подвести итог деятельности студентов и служит для ее оценки преподавателем.

Проблемная группа. К каждому семинарскому занятию или по мере решения ранее поставленных проблем проблемная группа готовит несколько проблемных ситуаций. Желательна минимизация абстрактности таких ситуаций – при их «подготовке» необходимо пользоваться в первую очередь материалами местной периодической печати, информационными программами телевидения, специализированными программами, посвященными какой-либо проблеме, ситуациями из личного жизненного опыта студентов. Проблемной группе необходимо добиться максимально возможной степени освещения самого факта проблемы (но не предлагать способов ее решения), с тем, чтобы обеспечить Совет и Администрацию наиболее полной релевантной информацией, так как «выход» этих органов «во внешний мир» в игре существенно ограничен. Следует также учитывать значительную ограниченность возможностей игрового реагирования на проблемы, которая сводится фактически к обсуждению возможных вариантов решения проблемы и его организационного и документационного обеспечения. Предпочтение должно отдаваться «комплексным» ситуациям, требующим для решения

согласованных действий как можно большего числа студентов (представляющих ряд «городских служб», а не одну). Особое внимание следует уделять реальным ситуациям, актуальным во время проведения игры. Для более четкого структурирования проблемных ситуаций и раздачи другим участником игры необходимо их письменное оформление.

Местная администрация. Самостоятельная работа студентов, составляющих Местную Администрацию, заключается в подготовке проектов решений Главы Администрации, по вопросам, поставленным проблемной группой на семинарских занятиях. При этом студенты самостоятельно проводят анализ правовой базы: законов, указов, ведомственных постановлений, касающихся решаемой проблемы, осуществляют свою деятельность в соответствии с положениями подразделений и должностными инструкциями тех должностей, которые они «замещают». Проекты решений должны быть оформлены согласно нормам делопроизводства и в соответствии с действующим законодательством.

Игровой процесс на семинарских занятиях. Выступление проблемной группы. Семинарское занятие начинается с выступления проблемной группы, члены которой докладывают разработанные ими ситуации. Выступление завершается вопросами, которые проблемной группе может задать любой из студентов или преподаватель. После этого принимается решение о включении данного вопроса в повестку дня Совета или Администрации или его отклонении. Ситуация может и не рассматриваться, если студенты и преподаватель придут к выводу о нецелесообразности ее рассмотрения. Здесь активную роль играет преподаватель, в задачи которого входит, как можно более разнообразить работу студентов, отдавая предпочтения ситуациям, требующим новых подходов.

Деятельность администрации. Деятельность администрации должна как можно более точно имитировать деятельность реального органа власти. Администрация обеспечивает организацию внутреннего документооборота, возникающего в связи с поставленной задачей, с соблюдением всех принципов делопроизводства. Глава администрации совместно с заместителями проводит «совещания», на которых раздает поручения руководителям соответствующих подразделений, при необходимости оформляет такие поручения письменно в виде распоряжения, определяет ответственных за подготовку необходимых документов и принятие необходимых мер. Руководители подразделений готовят проекты постановления Главы администрации, направляют Главе администрации или его заместителям служебные записки по их запросам и т.д. Глава администрации оценивает работу «подчиненных».

Оценка работы студентов преподавателем.

Роль преподавателя в текущей работе студентов должна быть по возможности ограничена. Он должен вмешиваться в игру только в случае грубой ошибки участников для указания на нее и ее исправление, а также при возникновении ситуации, новой и слишком сложной для студентов с целью разъяснения подобной ситуации.

3. Подготовить рефераты на темы:

1. Контрреформы в местном самоуправлении России (конец XIX в.).
2. Советская модель местного управления и самоуправления.
3. Местное самоуправление в современной России.

Тема 3. Теории местного самоуправления

1. Контрольные вопросы:

1. Перечислите основные теории местного самоуправления.
2. Раскрыть содержание компетенций МСУ.
3. Раскрыть содержание полномочий МСУ.
4. В чем отличия закона о местном самоуправлении 2003 года от 1995 года.
5. Определить принципы территориальной организации и структуры органов местного самоуправления.
6. Выявить финансово-экономические ресурсы и проблемы выборов.

2. Подготовить рефераты на темы:

1. Понятие «местное самоуправление» в Европейской Хартии местного самоуправления, Конституции Российской Федерации.
2. Реализация местного самоуправления в федеральных законах.
3. Местное самоуправление в системе институтов публичной власти (на примере России).

3. Круглый стол на тему «Кадровое обеспечение муниципального управления – современное положение и проблемы» (с участием работодателя).

Перечень дискуссионных тем для круглого стола:

- 1 Основы организации деятельности муниципальной службы.
- 2 Основы организации деятельности государственной службы.
- 3 При проведении очередной аттестации муниципальных служащих в отношении одного из аттестуемых комиссией было принято решение о том, что он не соответствует занимаемой должности.
- 4 Укажите, какие последствия способно повлечь это решение комиссии?

Критерии оценки:

- оценка «отлично» выставляется студенту, если он в полном объеме выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание и принимал активное участие в дискуссии;
- оценка «хорошо» выставляется студенту, если он полностью или частично выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание и принимал непосредственное участие в дискуссии;
- оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание и не принимал участие в дискуссии или не выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание, но принимал участие в дискуссии;
- оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание и не принимал участие в дискуссии.

Тема 4. Современные модели и системы органов местного самоуправления

1. Контрольные вопросы:

1. Определить проблемы взаимодействия местного самоуправления и государственной власти
2. Определить формы взаимодействия местного самоуправления и общественно-политических объединений.
3. Перечислите основные современные модели МСУ.
4. Определите формы участия населения в осуществлении местного самоуправления

2. Подготовить рефераты на темы:

1. Государственная власть - местное самоуправление: проблемы взаимодействия.
2. Местное самоуправление и общественно-политические объединения: формы взаимодействия.
3. Формы участия населения в местном самоуправлении.

3. Круглый стол на тему: «Организация труда муниципальных служащих».

Перечень дискуссионных тем для круглого стола:

- 1 Подбор кадров на муниципальную службу.
- 2 Аттестация муниципальных служащих.
- 3 Кадровый резерв, правила его формирования.
- 4 Особенности заключения контрактов с муниципальными служащими.

Критерии оценки:

- оценка «отлично» выставляется студенту, если он в полном объеме выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание и принимал активное участие в дискуссии;
- оценка «хорошо» выставляется студенту, если он полностью или частично выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание и принимал непосредственное участие в дискуссии;
- оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание и не принимал участие в дискуссии или не выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание, но принимал участие в дискуссии;
- оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он не выполнил самостоятельное поисково-аналитическое задание и не принимал участие в дискуссии.

4. Практическое задание.

При решении следующих ситуационных задач необходимо дать ответы на следующие вопросы:

1. Когда имеет место быть такая ситуация?
2. Как можно разрешить эту проблему?
3. Кто ее должен решать?
4. Какие нормативно-правовые акты и кто должен издать?
5. Кто несет ответственность за произошедшее?
6. Что необходимо предпринять, чтобы такая ситуация не повторилась?

Ситуация 1. При разработке программы социально-экономического развития муниципального образования префект не советуется с главами управ.

Ситуация 2. Руководство предприятия каждый раз неохотно идет навстречу к местным органам власти в решении вопросов, связанных с развитием района.

Ситуация 3. При формировании местного бюджета не были учтены расходы на проведение мероприятий по озеленению микрорайона.

Ситуация 4. В муниципальном образовании в условиях разработки и освоения новых месторождений угля, нефти, газа, добычи золота наблюдается острая нехватка как квалифицированных, так и неквалифицированных рабочих рук.

Ситуация 5. В муниципальном образовании существует нехватка специалистов в области государственного и муниципального управления.

Тема 5. Местное самоуправление в политической системе Российской Федерации

1. Контрольные вопросы:

1. Определить этапы развития системы местного самоуправления в России в XIX – начале XX.
2. Раскрыть особенности местного самоуправления в советский период.
3. Раскрыть особенности самоуправления в период глобализации и деградации национального государства.
4. Определить проблемы и перспективы его развития в XXI веке.

2. Подготовить рефераты на темы:

1. Города-государства (земли) и единицы местного самоуправления древней Руси.
2. Господин Великий Новгород – древнерусская республика.
3. Развитие начал самоуправления в Московской Руси (XVI – середина XVII вв.).
4. Организация местного управления по реформам Петра I.
5. Формирование местного самоуправления в России при Екатерине II.
6. Местное управление и самоуправление в дореформенной России (XIX в.).
7. Земская и городская реформы 2-ой половины XIX в.

3. Эссе на тему: «Становление местного самоуправления в России».

4. Практическое задание.

При решении следующих ситуационных задач необходимо дать ответы на следующие вопросы:

1. Когда имеет место быть такая ситуация?
2. Как можно разрешить эту проблему?
3. Кто ее должен решать?
4. Какие нормативно-правовые акты и кто должен издать?
5. Кто несет ответственность за произошедшее?
6. Что необходимо предпринять, чтобы такая ситуация не повторилась?

Ситуация 1. В школах города в связи с отсутствием финансирования обнаружилась неуккомплектованность преподавательского состава. Перед мэрией встала задача: набрать недостающих учителей.

Ситуация 2. Администрация города не уделяет внимания организации досуга детей, что не способствует общению детей, физическому развитию и воспитанию.

Ситуация 3. Во время сильных дождей, снегопадов и таяния снега происходит затопление низких участков дорог и магистралей, что создает препятствия для нормального движения транспорта.

Ситуация 4. Администрация города должна создавать условия для функционирования центров проведения досуга для детей и подростков: кружки, различные спортивные клубы и т. д., но она передает эти помещения коммерческим организациям.

Ситуация 5. Вблизи детского сада администрацией района разрешено строительство бензоколонки, что не учитывает интересы населения территории.

Ситуация 6. При проведении в администрации района мероприятий по совершенствованию оргтехники не был учтен уровень квалификации муниципальных служащих.

Тема 6. Общая характеристика государственного и муниципального управления

1. Контрольные вопросы:

1. Раскрыть содержание полномочий органов МСУ.

2. Выявите характерные черты муниципального управления.
3. Выявите особенности государственного управления
4. Определить принципы территориальной организации и структуры органов местного самоуправления.
5. Выявить проблемы и перспективы развития МСУ в России.

2. Подготовить рефераты на темы:

1. Государственная власть - местное самоуправление: проблемы взаимодействия.
2. Местное самоуправление и общественно-политические объединения: формы взаимодействия.
3. Формы участия населения в местном самоуправлении.

3. Эссе на тему: «Организационная структура администрации-принципы, методы построения и направления совершенствования».

4. Практическое задание.

При решении следующих ситуационных задач необходимо дать ответы на следующие вопросы:

1. Когда имеет место быть такая ситуация?
2. Как можно разрешить эту проблему?
3. Кто ее должен решать?
4. Какие нормативно-правовые акты и кто должен издать?
5. Кто несет ответственность за произошедшее?
6. Что необходимо предпринять, чтобы такая ситуация не повторилась?

Ситуация 1. Отдел кадров принял на работу неквалифицированного работника, не учитывая требований на вакантную должность.

Ситуация 2. Глава МО издал распоряжение о запрещении парковки автомобилей вблизи парка, не известив об этом население района.

Ситуация 3. Городская библиотека была закрыта, таким образом, население, в особенности школьники, не в состоянии удовлетворить свои социально-культурные потребности.

Ситуация 4. В структуре системы управления городом отсутствует отдел работы с населением, поэтому население не информировано о деятельности органов местной власти и не имеет возможности участвовать в решении проблем местного значения.

Ситуация 5. Глава МО дал заказ таксопарку для обеспечения такси территории района, а администрация МО аннулировала этот заказ.

Ситуация 6. В городах возникают проблемы с отоплением и горячим водоснабжением: в теплое время года (весной) отопление вовремя не отключается, а при наступлении холодов оно не включается, отсутствует горячее водоснабжение.

5. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

6.1 Тесты для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины, а также для контроля самостоятельной работы студентов

1. Жилищное законодательство находится в ведении:

- а) Российской Федерации;
- б) субъектов РФ;
- в) совместном ведении РФ и субъектов РФ;
- г) органов местного самоуправления.

2. Укажите правильные признаки жилого помещения:

- а) Объект недвижимости;
- б) вид помещения;
- в) принадлежность отдельному виду жилищного фонда;
- г) зарегистрированное в качестве жилого помещения;
- д) долговечность;
- е) иммобильность;
- ж) благоустроенность;
- з) соответствие нормам жилой площади.

3. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству находится в ведении:

- а) Министерства экономического развития и торговли РФ;
- б) министерства регионального развития РФ;
- в) министерства промышленности и энергетики РФ;
- г) министерства финансов РФ;
- д) Правительства РФ.

4. Представителем школы земельных реформаторов являлся:

- а) П. Фохт;
- б) А. Вагнер;
- в) Г. Джордж;
- г) Ф. Энгельс;
- д) К. Маркс.

5. Для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий учитывается:

- а) норма площади жилья;
- б) социальная норма площади жилья;
- в) учетная норма площади жилья;
- г) дополнительная норма площади жилья.

6. Доход, превышающий среднюю прибыль вследствие относительно лучших условий приложения капитала, называется:

- а) Рента;
- б) Сверхприбыль;
- в) Предпринимательский доход.

7. Выберите правильный вариант ответа.

Сроки муниципальных заимствований не могут превышать:

- а) 5 лет;
- б) 10 лет;
- в) 15 лет;
- г) 20 лет;
- д) 25 лет.

8. Совокупность жилых помещений в домах, которые признаны до 1 января 2007 г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации называется:

- а) ветхий жилищный фонд;
- б) аварийный жилищный фонд;
- в) маневренный жилищный фонд;
- г) специализированный жилищный фонд;
- д) все перечисленное неверно.

9. Лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду называется:

- а) предприниматель;
- б) арендатор;
- в) арендодатель;
- г) домовладелец.

10. Эффективная процентная ставка по ипотечному кредиту отражает:

- а) реальную стоимость кредита с учетом не только годовой процентной ставки, но и дополнительных расходов, связанных с обслуживанием кредита;
- б) только реальную стоимость кредита с учетом годовой процентной ставки;
- в) только дополнительные расходы, связанные с обслуживанием кредита;
- г) расходы банка на ведение ссудного счета;
- д) расходы по страхованию объекта ипотеки.

ТЕСТ 2

1. Выберите правильный вариант ответа.

Какая школа городского жилищного вопроса выдвигала на первый план неправильную организацию предложения земельных участков, как основную причину высоких цен на городские земли и, вообще, как основной фактор жилищного вопроса:

- а) Неоманчестерская;
- б) Административная;
- в) Марксизм;
- г) Школа земельных реформаторов.

2. Укажите специфические качественные признаки жилого помещения:

- а) объект недвижимости;
- б) вид помещения;
- в) принадлежность отдельному виду жилищного фонда;

- г) зарегистрированное в качестве жилого помещения;
- д) долговечность;
- е) инвентаризованность;
- ж) благоустроенность;
- з) соответствие нормам жилой площади;
- и) уникальность;
- к) стоимостной признак.

3. Норма площади жилья – это:

- а) норма общей площади в жилом помещении, равная минимальному размеру предоставления жилых помещений, которая устанавливается в определенном размере на одного человека;
- б) максимальный размер предоставления жилых помещений, который устанавливается в зависимости от состава семьи;
- в) уровень обеспеченности общей площадью в жилом помещении на одного члена семьи.

4. Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости называется:

- а) сервитут;
- б) право застройки;
- в) кадастр;
- г) condominium;
- д) земельная рента.

5. Специализированный жилищный фонд это - это жилые помещения к которым относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- 8) все вышеперечисленное верно.

6. Как называется некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме?

- а) товарищество собственников жилья;
- б) жилищно-строительный кооператив;
- в) собрание жильцов;
- г) condominium;
- д) жилищно-накопительный кооператив.

7. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать:

- а) 40%;
- б) 50%;
- в) 60%;
- г) 70%;

д) 80%.

8. Верно ли утверждение?

Неоманчестерская школа отрицает необходимость самостоятельной жилищной политики органов публичной власти, исходя из положения, что частная инициатива и свободная конкуренция делают все возможное для удовлетворения жилищных потребностей населения, так что нет надобности в постороннем вмешательстве:

- а) Верно;
- б) Неверно.

9. Социальная норма площади жилья – это:

- а) норма общей площади в жилом помещении, равная минимальному размеру предоставления жилых помещений, которая устанавливается в определенном размере на одного человека;
- б) максимальный размер предоставления жилых помещений, который устанавливается в зависимости от состава семьи;
- в) уровень обеспеченности общей площадью в жилом помещении на одного члена семьи.

10. Передача (продажа) принадлежащих государству предприятий, средств транспорта, жилых зданий и т.п. в частную собственность называется:

- а) национализация;
- б) приватизация;
- в) экспроприация;
- г) инвентаризация;
- д) муниципализация.

ТЕСТ 3

1. Выберите правильный вариант ответа.

Какая школа городского жилищного вопроса выдвигала на первый план неправильную организацию предложения земельных участков, как основную причину высоких цен на городские земли и, вообще, как основной фактор жилищного вопроса:

- а) Неоманчестерская;
- б) Административная;
- в) Марксизм;
- г) Школа земельных реформаторов.

2. Наниматель после получения ордера обязан заключить договор социального найма в течение:

- а) 2 недель;
- б) 1 месяца;
- в) 15 дней;
- г) 10 дней.

3. Социальная норма жилой площади в Краснодарском крае составляет:

- а) 15 кв. м;
- б) 12 кв. м;

- в) 18 кв. м;
- г) 10 кв. м.
- д) 12 кв. м.

4. Процедура, представляющая собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения называется:

- а) переустройство;
- б) реконструкция;
- в) модернизация;
- г) капитальный ремонт;
- д) все перечисленное неверно.

5. Документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах называется:

- а) кадастр объектов недвижимости;
- б) реестр объектов недвижимости;
- г) список объектов недвижимости;
- г) перечень объектов недвижимости;
- д) номенклатура объектов недвижимости.

6. Какому автору принадлежит следующее утверждение:

«За лучшие участки, находящиеся в ограниченном количестве, происходит своеобразная классовая борьба, победа в которой остается за наиболее платежеспособными элементами...»:

- а) Ф. Визер;
- б) Р. Фоше;
- в) Е. Висс;
- г) Е. Филиппович;
- д) Ф. Энгельс.

7. Размер общей площади квартиры определяется как:

- а) сумма всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат и мест общего пользования в квартире;
- б) сумма всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат за исключением мест общего пользования в квартире;
- в) сумма всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат и мест общего пользования в квартире за исключением площади лоджий и балконов;
- г) все перечисленное неверно.

8. Выберите правильный вариант ответа.

Отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 м²) к среднему годовому доходу семьи (3 человека) за вычетом величины прожиточного минимума, называется:

- а) Индекс доступности жилья;
- б) Модифицированный индекс доступности жилья;
- в) Индекс возможности приобретения жилья с кредитом.

9. Максимальный срок проживания временных жильцов по договору коммерческого найма:

- а) 1,5 месяца;
- б) 6 месяцев;
- в) 3 месяца;
- г) 2 месяца;
- д) 1 год.

10. Лицо, связанное с предусмотренной законом деятельностью по совершению операций с объектами недвижимости, а также специалист со специальным образованием в области проведения операций с объектами недвижимости называется:

- а) маклер;
- б) брокер;
- в) дилер;
- г) риэлтор;
- д) оценщик.

ТЕСТ 4

1. Крайне высокий уровень прибыли, достигаемый за счет монопольного поведения предприятий – изготовителей товаров и поставщиков товаров на рынок, называется:

- а) Сверхприбыль;
- б) монопольная рента;
- в) естественная рента;
- г) городская рента.

2. Порядок расторжения договора социального найма жилого помещения:

- а) судебный;
- б) административный.

3. Производство средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в домах типовых серий в районах массовой застройки и размера общей площади жилого помещения называется:

- а) нормативная стоимость жилого помещения;
- б) рыночная стоимость жилого помещения;
- в) остаточная стоимость жилого помещения;
- г) стоимость по БТИ;
- д) ликвидационная стоимость.

4. Норматив потребления коммунальных услуг - месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме:

- а) при отсутствии приборов учета;
- б) с приборами учета;
- в) все перечисленное верно.

5. При определении нормативов потребления коммунальных услуг учитываются следующие конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома:

- а) этажность;
- б) количество комнат в квартире;

- в) материал стен, крыши, объем жилых помещений;
- г) износ внутридомовых инженерных коммуникаций;
- д) все перечисленное верно.

6. Какие условия (обременения) недвижимости ограничивают правообладателя при осуществлении права собственности на конкретный объект недвижимого имущества?

- а) ипотека;
- б) сервитут;
- в) арест имущества;
- г) аренда;
- д) все вышеперечисленное..

7. Как называются жилые помещения предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения?

- а) специализированный жилищный фонд;
- б) общежития;
- в) маневренный жилищный фонд;
- г) ведомственное жилье;
- д) коммунальная квартира.

8. Бронирование жилого помещения осуществляется на срок:

- а) 1 год;
- б) 6 месяцев;
- в) 3 года;
- г) 4 года;
- д) 5 лет.

9. Для окончательного разрешения жилищного вопроса марксисты предлагали:

- а) экспроприацию части роскошных квартир, принадлежащих имущим классам, и принудительное заселение остальной части;
- б) уничтожение противоположности между городом и деревней;
- в) превращение каждого съемщика жилья в собственника.

10. Какой орган государственного управления отвечает за реформирование системы ЖКХ в России?

- а) Администрация Президента РФ
- б) Госстрой РФ;
- в) Министерство здравоохранения и социального развития РФ;
- г) Государственный Совет РФ;
- д) Правительство РФ.

ТЕСТ 5

1. Важнейшим свойством городской ренты является:

- а) при одинаковых издержках получают неодинаковые цены;
- б) при неодинаковых издержках получают одинаковые цены;
- в) оба варианта неверны.

2. Как называется помещение, состоящее из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и / или собственникам, не являющимся членами

одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования?

- а) отдельная квартира;
- б) коммунальная квартира;
- в) жилой дом;
- г) таунхаус;
- д) коттедж.

3. Договор коммерческого найма заключается на срок:

- а) 3 года;
- б) 5 лет;
- в) 1 год;
- г) до 1 года.

4. Верно ли следующее утверждение?

Коммунальные услуги- это деятельность исполнителя по оказанию услуг в виде холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях

- а) верно;
- б) неверно.

5. Не подлежат приватизации следующие жилые помещения:

- а) служебные;
- б) памятники истории и культуры;
- в) общежития;
- г) в закрытых военных городках;
- д) в аварийном состоянии;
- е) коммунальные квартиры.

6. Выберите правильный вариант ответа.

Коммунальные ресурсы это:

- а) холодная вода;
- б) горячая вода;
- в) газ;
- г) тепловая энергия;
- д) все перечисленное верно.

7. Выберите правильный вариант ответа.

К разновидностям муниципальных ценных бумаг относятся:

- а) вексель и облигация;
- б) только вексель;
- в) только облигация;
- г) акция.

8. Как называется техническое средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом?

- а) прибор учета;

- б) коллективный прибор учета;
- в) коммунальный счетчик;
- г) измерительный прибор;
- д) средство измерения.

9. Как называется комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости?

- а) межевание;
- б) зонирование;
- в) пространственная сегрегация;
- г) рекультивация;
- д) ревалоризация.

10. Верно ли утверждение.

Для США характерен неоконсервативный тип жилищной политики:

- а) Верно;
- б) Неверно.

ТЕСТ 6

1. Выберите правильный вариант ответа.

Облигационный заем, выпускаемый для финансирования жилищного строительства, обслуживание и погашение которого предполагается осуществлять за счет доходов, получаемых от реализации такого инвестиционного проекта называется:

- а) проектным;
- б) генеральным.

2. Норма жилой площади в общежитии на 1 человека составляет:

- а) 8 кв. м;
- б) 6 кв. м;
- в) 10 кв. м.

3. Для участия в программе «Молодой семье – доступное жилье» возраст каждого из супругов или 1 родителя в неполной семье не должен превышать:

- а) 20 лет;
- б) 25 лет;
- в) 30 лет;
- г) 35 лет;
- д) 37 лет.

4. Как называется уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права?

- а) кадастровый учет;
- б) кадастровый номер;

- в) кадастровая карта;
- г) инвентарный номер;
- д) все перечисленное неверно

5. Дома маневренного фонда предоставляются:

- а) на период стихийных бедствий;
- б) на период переоборудования (переустройства);
- в) на период капитального ремонта;
- г) вынужденным переселенцам;
- д) военнослужащим.

6. Как называется структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении?

- а) комната;
- б) коммунальная квартира;
- в) квартира;
- г) общежитие;
- д) маневренное жилье.

7. Выберите правильный вариант ответа.

К основным направлениям жилищной политики, направленным на стимулирование платежеспособного спроса относятся:

- а) развитие ипотечного кредитования населения;
- б) ремонт и реконструкция жилищного фонда;
- в) ограничение квартирной платы;
- г) муниципальное жилищное строительство;
- д) субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам;
- е) адресные пособия;
- ж) прогрессивный налог на незанятое жилье;
- з) жилищная помощь нуждающимся;
- и) развитие инфраструктуры.

8.. Служба заказчика осуществляет:

- а) учет жилых помещений;
- б) управление жилищным фондом;
- в) контроль за эксплуатацией и сохранностью жилищного фонда.

9. Проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме называется:

- а) текущий ремонт;
- б) реставрация;
- в) модернизация;
- г) капитальный ремонт.
- д) все перечисленное неверно.

10. Рождение муниципальной жилищной политики относят к:

- а) XVII в.;
- б) XVIII в.;
- в) XIX в.;
- г) XX в.

ТЕСТ 7

1. Жилищная инспекция осуществляет:

- а) учет жилых помещений;
- б) управление жилищным фондом;
- в) контроль за эксплуатацией и сохранностью жилищного фонда.

2. Сроки муниципальных заимствований не могут превышать:

- а) 5 лет;
- б) 10 лет;
- в) 15 лет;
- г) 20 лет;
- д) 30 лет.

3. Жилищные кооперативы создаются для:

- а) строительства жилого дома;
- б) переоборудования (переустройства) жилого дома;
- в) приобретения новых жилых домов;
- г) капитального ремонта жилых домов;
- д) реконструкции жилых домов.

4. Как называются составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации?

- а) кадастровые дела;
- б) кадастровые карты;
- в) кадастровый учет;
- г) кадастровая книга;
- д) градостроительное зонирование.

5. Инициативная комиссия в ЖСК:

- а) создается для подготовки общего собрания участников;
- б) является исполнительным органом;
- в) создается для разработки устава.

6. Как называется изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания?

- а) нежилое помещение;
- б) жилищная единица;
- в) жилое помещение;
- г) жилой дом;
- д) ведомственная квартира.

6. Выберите правильный вариант ответа.

В РФ ипотека земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:

- а) разрешена;
- б) разрешена только для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- в) запрещена.

8. В каких законодательных актах РФ зафиксировано права гражданина РФ на жилище?

- а) в Жилищном кодексе РФ;
- б) в Градостроительном кодексе;
- в) в Конституции РФ;
- г) в Земельном кодексе;
- д) в Гражданском кодексе РФ.

9. На какую структуру возложен контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, отвечающих требованиям федеральных стандартов качества, использованием и сохранностью жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от их принадлежности?

- а) Госстрой РФ;
- б) жилищную инспекцию;
- в) строительный надзор;
- г) БТИ;
- д) ни один из указанных выше органов.

10. Форма договора коммерческого найма:

- а) простая письменная;
- б) письменная нотариальная;
- в) устная;
- г) письменная с обязательной государственной регистрацией

ТЕСТ 8

1. Первый жилищный закон, направленный на защиту жилищных условий рабочего населения был принят:

- а) Во Франции;
- б) в Великобритании;
- в) в Германии;
- г) в Нидерландах;

д) в Бельгии.

2. Доступность жилья это:

- а) умеренная цена, которая не превышает определенную меру оплаты за жилье, не причиняя покупателю ущерба;
- б) стоимость 1 кв. м. жилья не превышающая 15 тыс. руб.;
- в) когда индекс доступности жилья составляет не более 4 лет;
- г) все вышеперечисленное неверно.

3. Автором работы «К жилищному вопросу» является:

- а) Ф. Энгельс;
- б) Ф. Визер;
- в) Е. Филиппович;
- г) А. Смит.

4. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- а) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- б) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- в) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств);
- г) все перечисленное верно.

5. Ипотека – это:

- а) залог недвижимого имущества;
- б) только залог жилья;
- в) залог недвижимого имущества за исключением земельных участков;
- г) кредит на покупку жилья;
- д) ни одна из предложенных формулировок неверна.

6. Жилое помещение маневренного фонда предоставляется гражданам из расчета:

- а) 5 кв.м. на 1 человека;
- б) 6 кв.м. на 1 человека;
- в) 7 кв.м. на 1 человека;
- г) 10 кв.м. на 1 человека;
- д) 12 кв.м. на 1 человека.

7. К основным типам жилищной политики относят:

- а) Либеральный;
- б) Неоконсервативный;
- в) Скандинавский;
- г) Централизованный.

8. Верно ли утверждение.

Централизованный тип жилищной политики претворялся в жизнь в бывшем СССР:

- а) Верно;
- б) Неверно.

9. Основное положение аграрной реформы заключалось в:

- а) передаче муниципального жилья в собственность гражданам;
- б) отмене частной собственности на землю в городах;
- в) экспроприации дорогих квартир в пользу беднейших слоев населения;
- г) введении 100% налога на землю и отмене налогов на улучшения.

10. Как называется совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации?

- а) жилищный фонд;
- б) квартирная единица;
- в) государственный жилищный фонд;
- г) общественный жилищный фонд;
- д) ни один из указанных вариантов.

ТЕСТ 9

1. Общее имущество в кондоминиуме:

- а) лестницы, лифты, коридоры, крыши, подвалы;
- б) земельные участки с элементами озеленения и благоустройства;
- в) жилые помещения;
- г) механическое, электрическое оборудование внутри помещений

2. Установите соответствие:

Автор	Теория
А) Ф. Визер	1) Административная школа
Б) П. Фохт	2) Неоманчестерская школа
В) Р. Эберштадт	3) Социальная теория земельной ренты
Г) Г. Джордж	4) Школа земельных реформаторов

3. Модифицированный индекс доступности жилья количественно отличается от индекса доступности жилья на величину:

- а) заработной платы всех членов семьи;
- б) прожиточного минимума;
- в) неофициальных доходов домохозяйства.

4. Какой из видов жилищного фонда является лишним?

- а) частный жилищный фонд;
- б) смешанный жилищный фонд;
- в) общественный жилищный фонд;
- г) муниципальный жилищный фонд;
- д) государственный жилищный фонд.

5. Как называется потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов?

- а) жилищно-строительный кооператив;

- б) строительное общество;
- в) товарищество собственников жилья;
- г) жилищно-накопительный кооператив;
- д) строительно-сберегательная касса.

6. Как называется индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

- а) жилое помещение;
- б) квартира;
- в) общежитие;
- г) жилой дом;
- д) никакой из указанных вариантов.

7. Как называется именной документ, подтверждающий право гражданина на получение жилищной субсидии, которая может использоваться только на приобретение (строительство) жилья?

- а) жилищный ваучер;
- б) жилищный сертификат;
- в) жилищный купон;
- г) жилищная помощь;
- д) все вышеуказанное.

8. На какие виды подразделяется жилищный фонд в зависимости от формы собственности?

- а) Государственный жилищный фонд;
- б) жилищный фонд социального использования;
- в) специализированный жилищный фонд;
- г) муниципальный жилищный фонд;
- д) частный жилищный фонд.

9. Выберите правильный вариант ответа.

Жилье как товар обладает следующими свойствами:

- а) неоднородность;
- б) иммобильность;
- в) недвижимость;
- г) низкая ликвидность;
- д) долговечность;
- е) высокие издержки приобретения;
- ж) высокие издержки переезда;
- з) все вышеперечисленное.

10. Для Скандинавских стран характерен следующий тип жилищной политики:

- а) Централизованный;
- б) Либеральный;
- в) Неоконсервативный.

1. Заслуга создания «учения о постройке городов» (градостроительства) принадлежит:

- а) Манчестерской школе;
- б) Неоманчестерской школе;
- в) Административной школе;
- г) Школе земельных реформаторов

2. Как называется систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельного участка и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества?

- а) БТИ;
- б) государственный земельный кадастр;
- в) государственный земельный учет;
- г) жилищная инспекция;
- д) все перечисленное неверно.

3. Как называется лицо, осуществляющее весь комплекс строительно-монтажных работ под ключ?

- а) Генеральный подрядчик;
- б) главный строитель;
- в) девелопер;
- г) инвестор;
- д) все перечисленное верно.

4. Как называется добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме?

- а) ТСЖ;
- б) жилищно-строительный кооператив;
- в) жилищно-накопительный кооператив;
- г) кондоминиум;
- д) строительное объединение.

5. Как называются **равные друг другу денежные платежи, выплачиваемые через определенные промежутки времени в **счет погашения полученного кредита, займа и процентов по нему**?**

- а) Бесконечная рента;
- б) аннуитет;
- в) финансовый поток;
- г) ипотека;
- д) все перечисленное неверно.

6. Как называется Нетрудовой доход, получаемый от пользования землей под жилыми, хозяйственными или деловыми зданиями и постройкам называется:

- а) сверхприбыль;
- б) сельскохозяйственная рента;
- в) городская рента;
- г) дифференциальная рента.

7. Кто был Родоначальником немецкой литературы по жилищному вопросу?

- а) Ф. Лист;
- б) Г. Шторх;
- в) А. Губер;
- г) Е. Висс;
- д) Ф. Лист.

8. Ипотечный кредит сроком на 50 лет под нулевой процент годовых предоставлялся:

- а) В Германии после Второй мировой войны;
- б) Во время Великой депрессии в США (1929-1933 гг.);
- в) В период НЭПа в СССР (1921-1927 гг.);
- г) В 60-70 гг. во Франции.

9. Как называется процедура оценки вероятности погашения кредита заемщиком?

- а) аннуитет;
- б) факторинг;
- в) андеррайтинг;
- г) дисконтирование;
- д) форфейтинг.

10. Какие риски при ипотечном кредитовании характерны для России в настоящее время?

- а) кредитный риск;
- б) риск процентных ставок;
- в) риск досрочного погашения;
- г) риск ликвидности;
- д) все перечисленное выше.

6.3 Вопросы для подготовки к экзамену

Вопросы, выносимые на экзамен по дисциплине: «Управление жилищно-коммунальным комплексом»

1. Жилищный вопрос и его значение;
2. Жилищная политика: сущность и содержание;
3. Этапы становления городской жилищной политики в России и за рубежом;
4. Теории жилищной политики;
5. Типы жилищной политики государства;
6. Основные направления жилищной политики: зарубежный опыт;
7. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»: цель, структура, мероприятия.
8. Роль рынка жилья в развитии муниципального образования;
9. Рынок жилья в Краснодарском крае: основные тенденции развития;
10. Специфика жилья как товара;
11. Механизм ценообразования на рынке жилья;
12. Городская рента: природа и механизм образования;
13. Полномочия федеральных органов власти в жилищной сфере;
14. Полномочия органов государственной власти субъектов РФ в жилищной сфере;
15. Полномочия местных органов власти в жилищной сфере;
16. Механизм взаимодействия органов власти с ТСЖ;
17. Жилищное законодательство зарубежных стран;
18. Право застройки: сущность и содержание.
19. Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ: общая характеристика.
20. Цели, принципы и основные направления реформирования ЖКХ;
21. Механизмы создания конкурентной среды в сфере ЖКХ;
22. Основные направления демополизации рынка ЖКУ;
23. Концессионные механизмы как инструмент демополизации рынка ЖКУ;
24. Контрольно-надзорные мероприятия в сфере ЖКХ;
25. Содержание права граждан РФ на жилище;
26. Виды жилищного фонда и их характеристика;
27. Процедура изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
28. Управление многоквартирным домом. Проблемы реализации выбора способа управления;
29. Права органов местного самоуправления и органов региональной власти в отношении установления цен и тарифов на ЖКУ. Порядок определения тарифов на ЖКУ.
30. Современные методы управления затратами в ЖКХ;
31. Роль ипотечного кредитования в развитии системы жилищного финансирования и обеспечении жильем граждан;
32. Основные формы привлечения денежных средств в жилищное строительство;
33. Место и роль малого предпринимательства в развитии конкуренции в сфере ЖКХ;
34. Стимулирование внебюджетных инвестиций в ЖКХ. Основные подходы к привлечению инвестиций.
35. Частные управляющие компании на современном этапе становления

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Нормативная литература

1. Конституция РФ. – М., 2011.
2. Федеральный Закон от 06.10.2003г. № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп.).

7.2. Основная литература

1. Прудников А. С. Местное самоуправление (управление) в зарубежных странах. Учебное пособие. М.: Юнити-Дана, 2012. - 272 с.
2. Филиппов Ю.В., Авдеева Т.Т. Основы развития местного хозяйства: Учеб.пособ. (второе издание) — М.: Дело, 2011.

7.3. Дополнительная литература

1. Архипова Н.И. Введение в специальность. Государственное и муниципальное управление. – М.:Издательство: РГГУ, 2009. – 66 с.
2. Велихов Л.А. Основы городского хозяйства / Л.А.Велихов. – М.: 1928г. – С.298.
3. Гемазова Ю. Государственное и муниципальное управление. – М.: Юрайт, 2014. – 200с.
4. Кирсанов С.А. Муниципальное управление. Эффективность муниципального менеджмента. – М.: Издательство: Андреевский Издательский дом, 2008 г. - 318 с.
5. Местное самоуправление и муниципальное управление. - М.:Издательство: Юнити-Дана, 2010. – 544 с.
6. Орлов А.И. Организационно-экономическое моделирование. Теория принятия решений. – М.: Издательство: КноРус, 2011. – 576 с.
7. Парахина В.Н. Муниципальное управление (+ CD-ROM). – М.: Издательство: КноРус, 2011. – 494 с.
8. Попов Р.А. Системология регионального хозяйства. – М.:Издательство: Высшая школа, 2010. – 224 с.
9. Симагин Ю.А. Территориальная организация населения и хозяйства (+ электронный учебник). – М.: Издательство: КноРус, 2011. – 384 с.
10. Система муниципального управления: Учебник для ВУЗов. / Под редакцией В.Б. Зотова. / СПб.: Лидер, 2005. – 493с.
11. Чеботарев Г.Н. Муниципальное право России: Учебник. М.: Юрист. 2005г. – 362с.
12. Иванов В.В., Коробова А.Н. Муниципальное управление (+ CD-ROM). – М.: Издательство: Инфра-М, 2008. – 736с.

7.4. Периодические издания

1. Государственная власть и местное самоуправление
2. Муниципальная власть
3. Хозяйство и право
4. Человек. Сообщество. Управление.
5. Экономист
6. Вопросы государственного и муниципального управления
7. Местное право
8. Муниципальная власть
9. Муниципальная практика
10. Муниципальная Россия
11. Муниципальная служба
12. Муниципальная экономика

7.5 Интернет-ресурсы

EBSCO – Универсальная база данных зарубежных полнотекстовых научных журналов по всем областям знаний. <http://search.epnet.com>

"EmeraldManagementExtra 111" (EMX111) - база данных по экономическим наукам, включает 111 полнотекстовых журналов www.emeraldinsight.com/ft

издательства Emerald по менеджменту и смежным дисциплинам.	
ProQuest: ABI /InformGlobal - полнотекстовая база данных по бизнесу, менеджменту и экономике.	http://proquest.umi.com/login
Федеральная служба государственной статистика	http://www.gks.ru
Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю	http://www.krsdstat.ru/default.aspx
Электронно-библиотечная система «Лань»	http://e.lanbook.com
Электронно-библиотечная система Университетская библиотека онлайн»	http://www.biblioclub.ru
Европейский союз	http://europa.eu.int
Организация экономического сотрудничества и развития	http://www.oecd.org
Бюджетная система России	www.budgetRF.ru
Центр стратегических разработок	www.csr.ru и т.д.
Информационный портал banki.ru	http://www.banki.ru
Европейский банк реконструкции и развития	http://www.ebrd.com/russian/pages
PIGMus! Информационный юридический портал	http://pigmus.narod.ru/pages/mejdorgan.html

6.7. Программное обеспечение современных информационно-коммуникационных технологий

При проведении лекционных, семинарских (практических) занятий по дисциплине при наличии аудиторий, имеющих специальное оборудование (компьютерное, мультимедийное), возможно применение компьютерных «проникающих» технологий обучения по отдельным темам курса.

При изучении дисциплины необходимо использовать следующее программное обеспечение:

- Программа Excel, Консультант Плюс, Гарант, Power Point .

Обучающимся также обеспечен доступ к современным профессиональным базам данных, профессиональным справочным и поисковым системам «Консультант Плюс», «Гарант», «Российский ресурсный центр учебных кейсов», базам данных: EBSCO, Science Direct, ProQuest, eLibrary.

7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Для проведения занятий необходимы аудитории, а также аудитории, оснащенные компьютерами и мультимедийной аппаратурой. Для проведения лекций и практических занятий по дисциплине используется LCD-проектор.

Библиотечный фонд КубГУ: учебники, учебные пособия, периодические журналы, в электронной и бумажной формах.