Б1.В.08 «Регулирование жилищно-коммунального хозяйства»
(индекс, наименование дисциплины в соответствии с учебным планом)

Автор(ы)-составитель(и) ФОС:

Степанов Андрей Николаевич, к.э.н., доцент, доцент кафедры экономики и менеджмента

Заведующий кафедрой:

Петухов Александр Валерианович, к.и.н., заведующий кафедрой государственного и муниципального управления

Фонд оценочных средств по дисциплине Б1.В.08 Регулирование жилищно-коммунального хозяйства рассмотрен и одобрен на заседании кафедры государственного и муниципального управления.
Протокол от 31 августа 2026 г. № 1.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00E49A235532F725E4778E40177F039EE7
Владелец: Ильина Любовь Николаевна
Действителен: с 08.05.2026 до 01.08.2027

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.
2. Формы аттестации и оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации по дисциплине.

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Дисциплина Б1.В.08. Регулирование жилищно-коммунального хозяйства обеспечивает формирование у обучающихся следующих универсальных и общепрофессиональных компетенций:

ОТФ/ТФ и реквизиты ПС *(при наличии)*	**Код компетенции**	**Наименование компетенции**	**Код индикатора достижения компетенций**	**Наименование индикатора достижения компетенций**	**Образовательный результат**
	ПК-2	Способен осуществлять исполнительно-распорядительные и обеспечивающие функции в профессиональной сфере	ПК-2.2	Взаимодействует со СМИ и референтными группами	*З-1.* Знает специфику информационной повестки в сфере ЖКХ, основные запросы референтных групп *У-1.* Умеет выстраивать эффективную коммуникацию со СМИ и референтными группами для разъяснения принятых решений в сфере ЖКХ, информирования о тарифной политике и предотвращения социальной напряженности
			ПК-2.3	Координирует информационное обеспечение, ведение баз данных, классификаторов, информационно-справочную работу и обеспечение связи	*З-5.* Знает состав информационных ресурсов и систем, используемых в сфере ЖКХ, а также требования к их ведению и актуализации *У-5.* Умеет координировать ведение баз данных и информационно-справочную работу в сфере ЖКХ для обеспечения оперативного предоставления информации и принятия управленческих решений

2. Формы аттестации и оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации по дисциплине

2.1. В ходе реализации дисциплины используются следующие формы текущего контроля успеваемости обучающихся (в том числе, для контрольных заданий):

опрос, тестирование, доклад.

2.2. Оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся (в том числе, для формирования контрольных заданий):

Раздел 1. Теоретико-экономические основы и природа ЖКХ. ПК-2.2.

Вопросы для опроса:

№ п.п.	Содержание вопроса	Краткий ответ
1.	Почему ЖКХ одновременно является и естественной монополией, и социально значимым сектором? В чем противоречие этих двух характеристик?	ЖКХ – естественная монополия из-за технологической специфики: сети водоснабжения, теплоснабжения, канализации экономически нецелесообразно дублировать (эффект масштаба и высокие фиксированные издержки). При этом ЖКХ – социально значимый сектор, так как его услуги относятся к базовым потребностям населения и обладают низкой эластичностью спроса: люди не могут отказаться от воды, тепла или канализации даже при росте тарифов. Противоречие заключается в столкновении коммерческих и общественных интересов: естественная монополия стремится к максимизации прибыли и минимизации издержек, а общество требует доступности и стабильности услуг. Отсюда необходимость государственного регулирования тарифов и контроля качества
2.	Что такое «муниципализация объектов ЖКХ» и каковы ее основные цели?	Муниципализация объектов ЖКХ – это передача объектов жилищно-коммунального хозяйства в муниципальную собственность и под

		управление органов местного самоуправления (через выкуп, реквизацию или иные правовые механизмы). Основные цели: обеспечение контроля над стратегически важной инфраструктурой; повышение ответственности за качество услуг; ориентация на социальные, а не чисто коммерческие приоритеты; возможность целевого бюджетного финансирования и реализации долгосрочных программ модернизации; снижение рисков недобросовестного управления частными операторами
3.	Перечислите основные виды ресурсов ЖКХ.	Основные виды ресурсов ЖКХ: - материальные (здания, сооружения, инженерные сети, оборудование, техника для обслуживания); - финансовые (бюджетные ассигнования, тарифы, субсидии, инвестиционные средства, кредитные ресурсы); - трудовые (персонал – инженеры, слесари, диспетчеры, управленцы, рабочие); - информационные (данные о потреблении ресурсов, состоянии сетей, обращениях граждан, ГИС, автоматизированные системы учёта); - энергетические и сырьевые (вода, тепло, электроэнергия, газ, топливо, расходные материалы для ремонтов)
4.	В чем разница между административным и индикативным механизмами управления в ЖКХ?	Административный механизм – прямое директивное управление: обязательные предписания, нормативы, лицензирование, жёсткий контроль и санкции (например, утверждение тарифов, выдача предписаний об устранении нарушений). Индикативный механизм – косвенное, «направляющее» управление: установление целевых показателей (индикаторов), программ развития, стимулов и рекомендаций; опора на экономические рычаги (субсидии, налоговые льготы, инвестиционные программы) и партнёрство с бизнесом. Административный подход обеспечивает контроль и соблюдение стандартов, индикативный – гибкость и мотивацию к эффективности

Тестовые задания с инструкцией по выполнению и ключами правильных ответов:

Инструкция

- Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов.

- Внимательно прочитать предложенные варианты ответа.

- Выбрать один верный ответ.

- Записать только букву выбранного варианта ответа

Какая особенность жилищно-коммунального хозяйства обусловливает его статус как естественной монополии?

а) высокая социальная значимость услуг;

б) невозможность замены услуг альтернативными и высокая стоимость входа на рынок;

в) государственная форма собственности на сети;

г) сезонный характер производства услуг.

Правильный ответ: б).

Что из перечисленного относится к материальным ресурсам ЖКХ как муниципального образования?

а) инженерные сети и здания;

б) штатное расписание предприятия;

в) база данных абонентов;

г) бюджетные субсидии.

Правильный ответ: а).

Индикативный механизм управления в ЖКХ предполагает:

а) прямое директивное планирование всех показателей;

б) разработку прогнозных показателей и рекомендаций, а не обязательных приказов;

в) полную самоокупаемость предприятий без участия государства;

г) ежегодную смену управляющей организации по конкурсу.

Правильный ответ: б).

Согласно отраслевым особенностям оплаты труда в ЖКХ, за работу во вредных условиях работнику полагается:

а) только надбавка за выслугу лет;

б) стимулирующая выплата и компенсация, предусмотренная трудовым договором;

в) автоматическое сокращение рабочего дня без снижения зарплаты;

г) отказ от нормирования труда.

Правильный ответ: б).

Муниципализация объектов ЖКХ означает:

а) передачу объектов из государственной собственности в частную;

б) передачу объектов из федеральной или региональной собственности в муниципальную;

в) приватизацию жилья гражданами;

г) создание объектов за счет средств населения.

Правильный ответ: б).

Нормирование труда на предприятиях ЖКХ осуществляется с целью:

а) сокращения численности работников любой ценой;

б) установления обоснованных затрат труда и расценок для выполнения конкретных работ;

в) увеличения продолжительности рабочего дня;

г) отмены гарантий и компенсаций.

Правильный ответ: б).

Раздел 2. Институциональная среда и управление жилищным фондом. ПК-2.2.

Вопросы для опроса:

№ п.п.	Содержание вопроса	Краткий ответ
1.	Каковы ключевые отличия договора аренды жилого помещения от договора найма?	Основные отличия: - Субъектный состав: договор найма заключается исключительно между физическими лицами (гл. 35 ГК РФ), договор аренды – если хотя бы одна сторона – юрлицо или ИП (гл. 34 ГК РФ). - Срок: найм не может превышать 5 лет (при отсутствии срока считается заключённым на 5 лет), для аренды срок определяется сторонами без жёстких ограничений. - Правовое регулирование и защита: найм ориентирован на защиту прав граждан-нанимателей (специальные нормы о расторжении, преимущественном праве продления), аренда регулируется общими нормами с акцентом на свободу договора. - Порядок расторжения: для досрочного расторжения договора найма по инициативе нанимателя требуется уведомление за 3

		месяца; в аренде стороны вправе согласовать иной порядок
2.	Какие обязанности по обеспечению сохранности жилья лежат на нанимателе, а какие – на наймодателе?	На нанимателе: поддерживать помещение в надлежащем состоянии, проводить текущий ремонт (побелка, замена лампочек, устранение мелких неисправностей), бережно использовать оборудование, не допускать порчи имущества по своей вине, соблюдать правила пользования жильём (ст. 678 ГК РФ). На наймодателе: обеспечивать пригодность жилья для проживания, проводить капитальный ремонт, поддерживать исправность общедомовых инженерных систем, устранять неисправности, вызванные износом или авариями вне зоны ответственности нанимателя, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества (ст. 681 ГК РФ, ст. 65 ЖК РФ)
3.	В чем принципиальное преимущество ТСЖ перед управляющей компанией с точки зрения контроля за расходованием средств?	Преимущество ТСЖ – в прямой подотчётности собственникам и высокой прозрачности финансов: - Принятие решений на общем собрании: ключевые траты (ремонт, подрядчики, тарифы) утверждаются собственниками, а не сторонней организацией. - Доступ к документам: члены ТСЖ вправе знакомиться с бухгалтерской отчётностью, сметами, актами выполненных работ без бюрократических барьеров. - Контроль через ревизионную комиссию: избираемая собственниками комиссия регулярно проверяет целевое использование средств. - Гибкость в выборе подрядчиков: ТСЖ может оперативно менять исполнителей при неэффективности, минуя длительные процедуры расторжения договоров, характерные для УК. - Минимизация посреднических издержек: отсутствие коммерческой наценки управляющей компании позволяет направлять больше средств непосредственно на нужды дома

Тестовые задания с инструкцией по выполнению и ключами правильных ответов:

Инструкция

- *Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве*

ответа ожидается только один из предложенных вариантов.

- *Внимательно прочитать предложенные варианты ответа.*
- *Выбрать один верный ответ.*
- *Записать только букву выбранного варианта ответа*

При заключении договора мены жилыми помещениями каждая из сторон признается:

а) продавцом и покупателем одновременно;

б) дарителем и одаряемым;

в) арендатором и арендодателем;

г) залогодателем и залогодержателем.

Правильный ответ: а).

В товариществе собственников жилья (ТСЖ) высшим органом управления является:

а) правление ТСЖ;

б) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

в) председатель ТСЖ;

г) ревизионная комиссия.

Правильный ответ: б).

Обязанность по производству капитального ремонта жилого дома лежит на:

а) нанимателе жилого помещения;

б) собственнике жилого помещения;

в) наймодателе (или собственнике фонда);

г) временном арендаторе коммерческой площади в доме.

Правильный ответ: в).

Какое право возникает у покупателя помещения в кондоминимуме помимо права на само помещение?

а) право на приоритетный выкуп парковочного места;

б) право на долю в праве общей собственности на общее имущество дома;

в) право на освобождение от уплаты налогов;

г) право на управление домом без согласия соседей.

Правильный ответ: б).

Деятельность ТСЖ как альтернатива управляющим компаниям

основана на принципе:

а) извлечения максимальной прибыли для учредителей;

б) самоорганизации граждан и целевого расходования средств на нужды дома;

в) обязательного участия муниципалитета в управлении;

г) передачи всех функций обслуживания аутсорсерам без контроля.

Правильный ответ: б).

Договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания предполагает:

а) единовременную выплату полной стоимости дома;

б) передачу права собственности на дом в обмен на содержание продавца до его смерти;

в) аренду дома с правом выкупа через 10 лет;

г) обмен дома на другое жилье равной стоимости.

Правильный ответ: б).

В случае неисполнения нанимателем обязанностей по текущему ремонту жилого помещения наймодатель вправе:

а) выселить нанимателя без предоставления другого жилья;

б) расторгнуть договор и требовать возмещения убытков через суд;

в) самостоятельно провести ремонт и выставить счет нанимателю;

г) все перечисленное верно.

Правильный ответ: г).

Раздел 3. Финансовые механизмы и социальная поддержка населения. ПК-2.3.

Вопросы для опроса:

№ п.п.	Содержание вопроса	Краткий ответ
1.	Из каких составляющих складывается тариф на коммунальные услуги?	Тариф на коммунальные услуги формируется из следующих составляющих: - стоимость ресурса у поставщика (например, цена газа, воды или электроэнергии на входе в систему); - затраты на транспортировку и распределение (содержание и ремонт сетей, потери в сетях, работа насосных и котельных станций);

		- операционные расходы ресурсоснабжающей организации (фонд оплаты труда, административные и управленческие расходы, обслуживание оборудования); - инвестиционная составляющая (средства на модернизацию инфраструктуры, капитальный ремонт, внедрение энергосберегающих технологий); - налоги и обязательные платежи (НДС, налог на прибыль, страховые взносы)
2.	Что такое «адресная социальная защита» при оплате ЖКУ и как она работает?	Адресная социальная защита при оплате ЖКУ – это механизм государственной поддержки отдельных категорий граждан или семей с низким доходом, позволяющий снизить финансовую нагрузку от коммунальных платежей. Она реализуется через: - субсидии – выплаты из бюджета, если расходы на ЖКУ превышают установленную долю совокупного дохода семьи (обычно не более 22 %, в отдельных регионах – ниже); - компенсации – возврат части уплаченных средств для льготных категорий (ветераны, инвалиды, многодетные семьи и др.) вне зависимости от уровня дохода. Для получения поддержки заявитель подаёт документы (справки о доходах, составе семьи, платежки) в органы соцзащиты или МФЦ; выплата назначается на 6 месяцев с возможностью продления
3.	Назовите основные причины роста просроченной задолженности населения за ЖКУ.	Основные причины роста просроченной задолженности: - снижение реальных доходов и рост безработицы – у граждан не хватает средств на обязательные платежи; - повышение тарифов при неизменном уровне доходов – доля расходов на ЖКУ в бюджете семьи становится непосильной; - недовольство качеством услуг – потребители отказываются платить за перебои в подаче воды, тепла или плохое содержание дома; - недостаточная информированность – граждане не знают о праве на субсидии или не умеют их оформить; - социально-психологические факторы – откладывание оплаты «на потом», недоверие к системе ЖКХ, ощущение безнаказанности из-за сложности взыскания небольших долгов

4.	Каков порядок формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги и кто участвует в этом процессе?	Тарифы формируются на основе калькуляции планово-расчетной себестоимости услуг (материальные затраты, оплата труда, амортизация, прочие расходы) с учетом нормативной прибыли. В процессе участвуют: ресурсоснабжающие организации (представляют расчеты), органы регулирования (региональные энергетические комиссии, органы местного самоуправления), а также федеральные органы, устанавливающие предельные индексы. Утверждение тарифов происходит на региональном или муниципальном уровне в зависимости от вида услуги.
5.	Что такое «федеральный стандарт социальной нормы площади жилья» и как он влияет на расчет субсидий?	Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья – это установленный государством норматив площади (например, 33 кв. м для одиноких, 42 кв. м для семьи из двух человек, по 18 кв. м на каждого при составе семьи 3 и более человек), используемый для расчета субсидий и компенсаций на оплату ЖКУ. Он определяет предельный размер площади, в пределах которого предоставляется социальная поддержка. Если фактическая площадь превышает норму, субсидия рассчитывается только на нормативную площадь.
6.	Какие меры стимулирования снижения тарифов предусмотрены действующей системой регулирования?	К мерам стимулирования снижения тарифов относятся: установление долгосрочных тарифов (на 3–5 лет) с сохранением экономии у регулируемой организации; применение метода доходности инвестированного капитала (RAB-регулирование); введение предельных индексов роста платы граждан; поощрение энергосбережения и снижения потерь; проведение аудиторских проверок и контроль качества услуг; стимулирование конкуренции в сфере управления жилфондом.

Тестовые задания с инструкцией по выполнению и ключами правильных ответов:

Инструкция

- Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов.

- Внимательно прочитать предложенные варианты ответа.

- *Выбрать один верный ответ.*
- *Записать только букву выбранного варианта ответа*

Предельные индексы изменения размера платы за коммунальные услуги вводятся для:

а) стимулирования роста доходов ресурсоснабжающих организаций;

б) ограничения необоснованного роста платежей граждан;

в) полной отмены субсидий из бюджета;

г) перехода на двухставочные тарифы для всех потребителей.

Правильный ответ: б).

Целью перехода к адресной социальной защите населения при оплате ЖКУ является:

а) увеличение общего количества льготников;

б) предоставление субсидий только тем гражданам, чьи расходы на ЖКУ превышают установленную долю в совокупном доходе;

в) уравнивание всех категорий граждан в размере платы;

г) замена денежных субсидий натуральными льготами.

Правильный ответ: б).

Плановая себестоимость жилищно-коммунальных услуг (калькуляция) включает в себя:

а) только нормативную прибыль предприятия;

б) материальные затраты, оплату труда, амортизацию и прочие расходы;

в) только стоимость энергоресурсов по счетчикам;

г) штрафы и пени за просрочку платежей.

Правильный ответ: б).

К полномочиям органов местного самоуправления в сфере тарифообразования относится утверждение:

а) тарифов на газ для населения;

б) тарифов на электрическую энергию;

в) размера платы за содержание жилого помещения (для муниципального жилья);

г) ставок федеральных налогов.

Правильный ответ: в).

Рост просроченной задолженности населения за ЖКУ приводит к:

а) снижению темпов инфляции;

б) увеличению бюджетных дотаций и дефициту оборотных средств у ресурсников;

в) автоматическому пересмотру тарифов в сторону уменьшения;

г) упрощению процедуры банкротства должников.

Правильный ответ: б).

Раздел 4. Технологическая модернизация и программно-целевые методы. ПК-2.3.

Вопросы для опроса:

№ п.п.	Содержание вопроса	Краткий ответ
1.	Что такое «планово-предупредительный ремонт» и чем он отличается от капитального ремонта?	Планово-предупредительный ремонт (ППР) – это комплекс регламентных работ, выполняемых по графику для профилактики отказов, поддержания исправности и продления ресурса инженерных систем и конструкций (осмотр, чистка, замена изношенных элементов до наступления аварии). Отличия от капитального ремонта: - Цель: ППР – предупреждение поломок, капремонт – восстановление ресурса и технико-эксплуатационных характеристик объекта. - Масштаб: ППР включает локальные и типовые операции (замена прокладок, регулировка узлов), капремонт – масштабную замену или восстановление несущих конструкций, сетей, оборудования. - Периодичность: ППР проводится регулярно (ежемесячно, ежеквартально), капремонт – эпизодически (раз в 10–25 лет). - Бюджет и сроки: ППР дешевле и короче по времени, капремонт требует значительных затрат и длительной остановки эксплуатации
2.	Назовите две основные цели Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».	Две ключевые цели программы: - Повышение доступности жилья для широких слоёв населения за счёт развития ипотечного кредитования, поддержки отдельных категорий граждан (молодые семьи, бюджетники), стимулирования жилищного строительства и снижения стоимости квадратного метра. - Улучшение качества жилищно-коммунальных услуг и

		модернизация инфраструктуры – снижение износа сетей, ликвидация аварийного фонда, повышение энергоэффективности, внедрение цифровых платформ управления ЖКХ и создание комфортной городской среды
3.	Что такое концессия в сфере ЖКХ и чем она отличается от прямой аренды муниципального имущества?	Концессия в ЖКХ – это форма государственно-частного партнёрства (по ФЗ №115-ФЗ), при которой муниципалитет (концедент) передаёт частному инвестору (концессионеру) право эксплуатировать и модернизировать объекты ЖКХ на длительный срок (часто 15–30 лет) при сохранении права собственности за государством. Отличия от прямой аренды: - Инвестиционные обязательства: концессионер обязан реконструировать или построить объекты, арендатор – нет. - Срок действия: концессионные соглашения долгосрочные (окупаемость инфраструктурных проектов), аренда – чаще краткосрочная или среднесрочная. - Контроль и целевые показатели: в концессии жёстко фиксируются параметры качества, надёжности и энергоэффективности услуг, в аренде контроль менее детализирован. - Источники дохода: концессионер окупает вложения через тарифную выручку с инвестиционной составляющей, арендатор – через плату за пользование активом
4.	В чем заключается суть планово-предупредительных ремонтов в системе эксплуатации жилищного фонда?	Планово-предупредительный ремонт – это система организационно-технических мероприятий по профилактике и своевременному устранению повреждений конструктивных элементов и инженерного оборудования зданий. Его суть: проведение регулярных осмотров (общих и частичных), выполнение текущих и капитальных ремонтов по заранее утвержденному графику с целью предотвращения преждевременного износа, поддержания работоспособности систем и продления срока службы жилищного фонда.
5.	Что такое программно-проектный подход в реализации стратегии развития ЖКХ?	Программно-проектный подход предполагает разработку и реализацию целевых программ (федеральных, региональных, муниципальных) с четко определенными целями, задачами, сроками, ресурсами и целевыми показателями. Он включает: анализ текущего состояния,

		определение приоритетов, формирование мероприятий, ресурсное обеспечение, мониторинг и оценку эффективности. Примеры: Государственная программа «Жилище», национальный проект «Инфраструктура для жизни», региональные программы капремонта и модернизации коммунальной инфраструктуры.
6.	Каковы целевые показатели реформирования жилищной сферы, установленные государственными программами?	К целевым показателям относятся: снижение уровня износа коммунальной инфраструктуры; увеличение доли граждан, обеспеченных качественными ЖКУ; рост уровня газификации; сокращение аварийного жилищного фонда; повышение доступности жилья (коэффициент доступности); увеличение объемов капитального ремонта; снижение уровня издержек и потерь ресурсов; рост доли частных инвестиций в ЖКХ через концессии и ГЧП.

Тестовые задания с инструкцией по выполнению и ключами правильных ответов:

Инструкция

- Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов.

- Внимательно прочитать предложенные варианты ответа.

- Выбрать один верный ответ.

- Записать только букву выбранного варианта ответа

Система учета потребления энергоресурсов (приборы учета) в ЖКХ выполняет функцию:

а) эстетического оформления фасадов зданий;

б) материальной основы для проведения расчетов за фактически потребленные ресурсы;

в) замены планово-предупредительных ремонтов;

г) обязательной сертификации управляющих компаний.

Правильный ответ: б).

Общие и частичные осмотры конструктивных элементов здания относятся к мероприятиям:

а) капитального ремонта;

б) реконструкции жилого здания;

в) технической эксплуатации и контроля состояния жилого фонда;

г) благоустройства придомовой территории.

Правильный ответ: в).

Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» относится к инструментам регулирования:

а) исключительно рыночных отношений на вторичном рынке;

б) программно-целевого подхода на федеральном уровне;

в) административного давления на частных застройщиков;

г) налогового стимулирования только юридических лиц.

Правильный ответ: б).

Инструмент «концессия» в сфере ЖКХ предполагает передачу частному инвестору:

а) права собственности на муниципальные сети навсегда;

б) прав владения и пользования объектами инфраструктуры на определенный срок для их модернизации;

в) права сбора платежей с населения без обязательств по ремонту;

г) права изменения федеральных стандартов качества.

Правильный ответ: б).

Содержание программы реформирования жилищного хозяйства обязательно включает в себя раздел:

а) переименования административных районов;

б) ресурсного, правового и кадрового обеспечения;

в) изменения границ муниципальных образований;

г) утверждения новых брендов управляющих компаний.

Правильный ответ: б).

Раздел 5. Сравнительный анализ, региональная политика и перспективы реформ. ПК-2.2.

Вопросы для опроса:

№ п.п.	Содержание вопроса	Краткий ответ
1.	Как распределяются полномочия по регулированию ЖКХ между федеральным, региональным и	Федеральный уровень: установление основ государственной политики, принятие законов (ЖК РФ, ФЗ о тарифах),

	муниципальным уровнями?	утверждение предельных индексов роста платы граждан, федеральные программы и стандарты. Региональный уровень: утверждение тарифов на коммунальные услуги, региональные программы капремонта и модернизации, установление социальных норм и субсидий, контроль за деятельностью управляющих компаний. Муниципальный уровень: организация управления жилфондом, утверждение платы за содержание жилья для муниципального фонда, выбор управляющих компаний, реализация муниципальных программ благоустройства и модернизации.
2.	Какие механизмы финансирования жилья используются в странах Евросоюза и что из этого может быть применено в России?	В странах ЕС используются: ипотечное кредитование с государственной поддержкой (субсидирование ставок, гарантии); жилищные пособия для малоимущих; социальный наем с регулируемой платой; строительные сберегательные кассы (Германия); смешанное финансирование (частные инвестиции + бюджетные субсидии). В России могут быть применены: развитие строительных сберегательных программ, расширение адресных жилищных субсидий, стимулирование социального найма, использование механизмов ГЧП и концессий для строительства доступного жилья.

Задание: подготовить доклад:

Тематика докладов:

1. Зарубежный опыт регулирования ЖКХ: Адаптация шведской, британской и германской моделей к российским реалиям.

2. Мировой опыт адресной поддержки: Как развитые страны обеспечивают безопасное и достойное жилье для малоимущих (опыт Испании, Франции, Ирландии).

3. Азиатская модель: Уроки Китая по строительству и эксплуатации жилья в условиях урбанизации.

4. Региональная социальная политика: Лучшие практики регионов РФ по снижению тарифов и повышению качества услуг.

5. Институциональные ловушки и износ сетей: Анализ системных проблем современной российской реформы ЖКХ.

6. Перспективы рынка жилищно-коммунальных услуг: Формирование

конкурентной среды и роль государства в регуляторике.

7. Сравнительная эффективность шведской и английской моделей: Что Россия может взять для своей стратегии управления жилфондом?

Требования к подготовке доклада.

Подготовка доклада – это вид самостоятельной работы, способствующий формированию навыков исследовательской работы, расширяет познавательные интересы, приучает критически мыслить. При написании доклада по заданной теме составляют план, подбирают основные источники. В процессе работы с источниками, систематизируют полученные сведения, делают выводы и обобщения. Подготовка доклада требует от обучающегося большой самостоятельности и серьезной интеллектуальной работы, которая принесет наибольшую пользу, если будет включать с себя следующие этапы: – изучение наиболее важных научных работ по данной теме, перечень которых, как правило, дает сам преподаватель; – анализ изученного материала, выделение наиболее значимых для раскрытия темы фактов, мнений разных ученых и научных положений; – обобщение и логическое построение материала доклада, например, в форме развернутого плана; – написание текста доклада с соблюдением требований научного стиля. Построение доклада включает три части: вступление, основную часть и заключение. Во вступлении указывается тема доклада, устанавливается логическая связь ее с другими темами или место рассматриваемой проблемы среди других проблем, дается краткий обзор источников, на материале которых раскрывается тема и т. п. Основная часть должна иметь четкое логическое построение, в ней должна быть раскрыта тема доклада. В заключении обычно подводятся итоги, формулируются выводы, подчеркивается значение рассмотренной проблемы и т. п.

2.3. **Промежуточная аттестация** проводится в форме: зачета.

Перечень проверочных заданий:

Раздел 1. Теоретико-экономические основы и природа ЖКХ. ПК-2.2.

Задания открытого типа

Прочитайте текст и запишите правильный ответ

№ п.п.	Вопрос	Ответ

1.	Назовите главную технологическую причину, по которой предприятия водоснабжения и водоотведения являются естественными монополиями.	Главная технологическая причина, по которой предприятия водоснабжения и водоотведения признаются субъектами естественных монополий, - это существенное понижение издержек производства на единицу товара по мере увеличения объёма производства.
2.	Дайте определение понятию «муниципализация объектов ЖКХ».	Муниципализация - это передача объектов жилищно-коммунального хозяйства из частной или иной собственности в муниципальную собственность для обеспечения контроля и социальных приоритетов в их использовании.
3.	Назовите два механизма управления, которые традиционно применяются в сфере ЖКХ.	Административный механизм (прямое директивное управление) и индикативный механизм (косвенное, направляющее управление через целевые показатели и стимулы).
4.	Перечислите виды ресурсов, необходимых для функционирования ЖКХ.	Материальные (сети, здания, оборудование), финансовые (бюджет, тарифы, инвестиции), трудовые (персонал), информационные (базы данных, системы учёта), энергетические и сырьевые.

Задания комбинированного типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа.

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1.	Что из перечисленного является примером институционального преобразования в ЖКХ? а) увеличение бюджетных дотаций предприятиям ЖКХ; б) изменение организационно-правовых форм предприятий, развитие концессий и привлечение частных инвестиций; в) повышение тарифов для населения; г) сокращение численности работников ЖКХ.	б)	Институциональные преобразования связаны с изменением норм, правил, организационных форм и механизмов управления. Переход на концессии меняет саму модель взаимодействия государства и бизнеса, в то время как дотации, тарифы или сокращение штата являются финансовыми или административными мерами в рамках существующих институтов.

2.	Какая характеристика ЖКХ как естественной монополии является наиболее значимой для государственного регулирования? а) высокая социальная значимость услуг; б) невозможность замены услуг альтернативными и высокая стоимость входа на рынок; в) государственная форма собственности на сети; г) сезонный характер производства услуг.	б)	Именно невозможность замены услуг (например, нельзя заменить центральное отопление альтернативой без огромных затрат) и высокая стоимость входа на рынок (строительство дублирующих сетей экономически нецелесообразно) делают ЖКХ естественной монополией и требуют государственного регулирования.

Задания закрытого типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ

Индикативный механизм управления в ЖКХ предполагает:

а) прямое директивное планирование всех показателей;

б) разработку прогнозных показателей и рекомендаций, использование экономических стимулов;

в) полную самоокупаемость предприятий без участия государства;

г) ежегодную смену управляющей организации по конкурсу.

Правильный ответ: б).

Прочитайте текст, выберите правильные ответы

Какие из перечисленных элементов относятся к финансовым ресурсам ЖКХ?

а) бюджетные субсидии;

б) инженерные сети и оборудование;

в) тарифные доходы;

г) инвестиционные кредиты;

д) базы данных абонентов.

Правильный ответ: а), в), г).

Прочитайте текст и установите соответствие между видом ресурса и его примером.

1	Материальные ресурсы	А	Штат аварийной бригады
2	Трудовые ресурсы	Б	База данных о задолженностях

3	Информационные ресурсы	В	Водопроводные трубы и насосные станции

Правильный ответ:

1	2	3
В	А	Б

Прочитайте текст и установите последовательность этапов цикла управления в ЖКХ.

а) оценка результатов и корректировка планов;

б) постановка целей и задач;

в) реализация управленческих решений;

г) сбор информации и мониторинг состояния объекта.

Правильный ответ: б), г), в), а).

Раздел 2. Институциональная среда и управление жилищным фондом. ПК-2.2.

Задания открытого типа

Прочитайте текст и запишите правильный ответ

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1.	Какое право на общее имущество многоквартирного дома возникает у собственника отдельной квартиры?	Право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество дома (лестницы, крыша, подвал, инженерные сети) пропорционально размеру площади принадлежащего ему помещения.
2.	Назовите высший орган управления в товариществе собственников жилья (ТСЖ).	Общее собрание членов ТСЖ (или собственников помещений в многоквартирном доме).
3.	Чем договор найма жилого помещения отличается от договора аренды по субъектному составу?	Договор найма заключается только между физическими лицами (гражданами), тогда как в договоре аренды одной из сторон (или обеими) могут выступать юридические лица или индивидуальные предприниматели.
4.	Назовите	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

	документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение.	(ЕГРН).

Задания комбинированного типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1.	В чем заключается основное отличие договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания от обычной купли-продажи? а) покупатель получает право собственности только после смерти продавца; б) продавец передает дом в собственность покупателя, а покупатель обязуется пожизненно содержать продавца (обеспечивать жильем, питанием, уходом) или выплачивать ему ренту; в) договор не требует нотариального удостоверения; г) продавец сохраняет за собой право собственности на дом до конца жизни.	б)	По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты (продавец) передает недвижимость в собственность плательщика ренты (покупателя), который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица. Право собственности переходит сразу, но обременяется обязательствами по содержанию.
2.	Что из перечисленного является примером прямого негативного последствия отсутствия должного контроля за расходованием средств в управляющей компании? а) снижение тарифов на коммунальные услуги; б) нецелевое использование средств на текущий ремонт, приводящее к ускоренному износу общедомового имущества;	б)	Отсутствие контроля (в отличие от ТСЖ, где есть ревизионная комиссия) позволяет коммерческой УК направлять средства на свои нужды или оставлять их в виде прибыли вместо ремонта, что ведет к износу дома.

	в) автоматическое повышение качества услуг; г) увеличение количества проводимых общих собраний собственников.		

Задания закрытого типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ.

При заключении договора мены жилыми помещениями каждая из сторон признается:

а) продавцом и покупателем одновременно;

б) дарителем и одаряемым;

в) арендатором и арендодателем;

г) залогодателем и залогодержателем.

Правильный ответ: а)..

Прочитайте текст, выберите правильные ответы

Какие обязанности по содержанию жилого помещения возлагаются на нанимателя?

а) проведение капитального ремонта дома;

б) текущий ремонт помещения (побелка, замена смесителей);

в) поддержание чистоты и порядка в помещении;

г) обеспечение исправности общедомовых инженерных систем.

Правильный ответ: б), в).

Прочитайте текст и установите соответствие между субъектом жилищных правоотношений и его обязанностью.

1	Наймодатель	А	Проведение текущего ремонта арендуемого/нанимаемого помещения (замена смесителей, побелка)
2	Наниматель	Б	Проведение капитального ремонта жилого дома
3	Собственник помещения в МКД	В	Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества

Правильный ответ:

1	2	3
Б	А	В

Тест 4.

Прочитайте текст и установите последовательность действий собственников при выборе способа управления многоквартирным домом.

а) заключение договора управления (или создание ТСЖ);

б) проведение общего собрания собственников;

в) реализация выбранного способа управления;

г) инициирование собрания и подготовка повестки.

Правильный ответ: г), б), а), в).

Раздел 3. Финансовые механизмы и социальная поддержка населения. ПК-2.3.

Задания открытого типа

Прочитайте текст и запишите правильный ответ

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1.	Раскройте понятие «предельные индексы изменения размера платы за коммунальные услуги».	Это максимально допустимое отклонение (в процентах) размера платы граждан за коммунальные услуги от уровня предыдущего периода, устанавливаемое государством для защиты населения от необоснованного роста тарифов.
2.	Назовите условие для получения гражданином субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.	Гражданин имеет право на субсидию, если его расходы на ЖКУ, рассчитанные с учётом региональных стандартов (норматива площади жилья и стоимости услуг), превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле таких расходов в совокупном доходе семьи.
3.	Перечислите две составляющие тарифа на коммунальные услуги.	Стоимость ресурса у поставщика (например, вода, газ, электроэнергия) и затраты на транспортировку/распределение (содержание сетей, потери).
4.	Кто устанавливает предельные индексы изменения размера платы за коммунальные услуги на федеральном уровне?	Правительство Российской Федерации.

Задания комбинированного типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа.

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1.	Что является основной целью перехода к адресной социальной защите населения при оплате ЖКУ? а) увеличение общего количества льготников; б) предоставление субсидий только тем гражданам, чьи расходы на ЖКУ превышают установленную долю в совокупном доходе; в) уравнивание всех категорий граждан в размере платы; г) замена денежных субсидий натуральными льготами.	б)	Адресная поддержка направлена на помощь тем, кто в ней реально нуждается (по критерию дохода), а не на предоставление льгот всем подряд. Это позволяет более эффективно расходовать бюджетные средства.
2.	Что такое «калькулирование планово-расчётной себестоимости» жилищно-коммунальных услуг? а) определение рыночной цены услуги на основе спроса и предложения; б) расчёт затрат на производство и предоставление услуги по статьям расходов для формирования экономически обоснованного тарифа; в) оценка рыночной стоимости недвижимости; г) определение размера субсидии гражданам.	б)	Калькуляция - это бухгалтерский и экономический метод расчёта затрат (материалы, оплата труда, амортизация) для обоснования тарифа.

Задания закрытого типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ

Какой метод регулирования тарифов предполагает установление тарифа исходя из себестоимости услуги и нормативной прибыли?

а) метод индексации;

б) метод экономически обоснованных затрат (затратный);

в) метод доходности инвестированного капитала;

г) метод сравнительной эффективности.

Правильный ответ: б).

Прочитайте текст, выберите правильные ответы

Какие методы расчёта тарифов на жилищно-коммунальные услуги применяются в России?

а) метод экономически обоснованных затрат;

б) метод индексации;

в) метод случайных чисел;

г) метод доходности инвестированного капитала.

Правильный ответ: а), б), г).

Прочитайте текст и установите соответствие между видом платежа и его сутью.

1	Субсидия	А	Скидка на оплату ЖКУ для льготных категорий (ветераны, инвалиды)
2	Компенсация	Б	Возврат части уплаченных средств вне зависимости от дохода
3	Льгота	В	Выплата из бюджета, если расходы на ЖКУ превышают долю дохода

Правильный ответ:

1	2	3
В	Б	А

Тест 4.

Инструкция:

- *Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один ответ.*

- *Подготовить верный ответ.*

- *Записать только последовательность букв выбранного варианта ответа (а), б), в)).*

Прочитайте текст и установите последовательность действий гражданина при оформлении субсидии на оплату ЖКУ.

а) получение денежных средств на банковский счёт;

б) сбор документов (справки о доходах, составе семьи, платежки);

в) принятие решения о назначении субсидии органом соцзащиты;

г) подача заявления в МФЦ или орган соцзащиты.

Правильный ответ: б), г), в), а).

Раздел 4. Технологическая модернизация и программно-целевые методы. ПК-2.3.

Задания открытого типа

Прочитайте текст и запишите правильный ответ

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1.	Дайте определение понятию «планово-предупредительный ремонт» (ППР).	Это комплекс регламентных работ, выполняемых по графику для профилактики отказов, поддержания исправности и продления ресурса инженерных систем и конструкций (осмотр, чистка, замена изношенных элементов до наступления аварии).
2.	Назовите основной инструмент государственно-частного партнёрства, который в настоящее время наиболее часто используется для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.	Концессионное соглашение (концессия).
3.	Что является основной целью Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан РФ»?	Повышение доступности жилья для населения и улучшение качества жилищно-коммунальных услуг.
4.	Назовите ключевую функцию приборов учёта (счётчиков) в	Материальная основа для проведения расчетов за фактически потребленные ресурсы (обеспечение точности и справедливости платежей).

	системе ЖКХ.	

Задания комбинированного типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа.

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1.	Что из перечисленного относится к мероприятиям по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в ЖКХ? а) установка приборов учёта потребления ресурсов и автоматизация тепловых пунктов; б) увеличение потребления энергоресурсов без изменения технологий; в) отказ от планово-предупредительных ремонтов; г) повышение тарифов без модернизации инфраструктуры.	а)	Энергосбережение - это снижение потребления ресурсов при сохранении качества услуг. Приборы учёта и автоматизация (например, погодозависимое регулирование в тепловых пунктах) напрямую снижают потери и потребление.
2.	Чем концессия в сфере ЖКХ отличается от прямой аренды муниципального имущества? а) концессия не предполагает инвестиций; б) арендатор обязан провести реконструкцию, а концессионер - нет; в) концессия предполагает обязательства инвестора по модернизации и созданию новых объектов за его счёт; г) концессия заключается на срок не более 1 года.	а)	Ключевое отличие концессии - это инвестиционные обязательства концессионера. Арендатор же просто пользуется имуществом (часто без масштабных вложений) и платит арендную плату.

Задания закрытого типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ

Система учёта потребления энергоресурсов (приборы учёта) в ЖКХ выполняет функцию:

а) эстетического оформления фасадов зданий;

б) материальной основы для проведения расчётов за фактически потреблённые ресурсы;

в) замены планово-предупредительных ремонтов;

г) обязательной сертификации управляющих компаний.

Правильный ответ: б).

Прочитайте текст, выберите правильные ответы

Какие современные технологии применяются при эксплуатации и обслуживании ЖКХ?

а) автоматизация тепловых пунктов;

б) установка «умных» счётчиков;

в) отказ от диспетчеризации сетей;

г) системы контроля утечек.

Правильный ответ: а), б), г).

Прочитайте текст и установите соответствие между видом ремонта и его характеристикой.

1	Планово-предупредительный	А	Восстановление ресурса, масштабная замена несущих конструкций
2	Капитальный	Б	Локальные работы по профилактике поломок
3	Текущий	В	Устранение мелких неисправностей по заявкам жильцов

Правильный ответ:

1	2	3
Б	А	В

Прочитайте текст и установите последовательность этапов реализации концессионного соглашения в ЖКХ.

а) передача объекта концессионеру и его модернизация;

б) проведение конкурса на право заключения соглашения;

в) эксплуатация объекта и возврат инвестиций через тариф;

г) подписание концессионного соглашения.

Правильный ответ: б), г), а), в).

Раздел 5. Сравнительный анализ, региональная политика и перспективы реформ. ПК-2.2.

Задания открытого типа

Прочитайте текст и запишите правильный ответ

№ п.п.	Вопрос	Ответ
1.	Назовите характерную черту английской (либеральной) модели жилищного рынка.	Высокая доля частной собственности на жилье и адресная поддержка малоимущих граждан через жилищные пособия (при минимальном вмешательстве государства в рынок).
2.	Что понимается под «институциональной ловушкой» в реформе ЖКХ?	Это устойчивая неэффективная норма или правило (например, неплатежи, непрозрачность тарифов, слабость собственников), которая воспроизводится, несмотря на свою очевидную неэффективность для всех участников.
3.	Назовите страну, имеющую масштабный опыт государственного строительства доступного жилья в условиях урбанизации.	Китай.
4.	Какова главная цель национального проекта «Инфраструктура для жизни»?	Модернизация коммунальной инфраструктуры и повышение качества жилищно-коммунальных услуг, а также улучшение городской среды.

Задания комбинированного типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа.

№ п.п.	Содержание задания	Правильный ответ	Аргументы, обосновывающие выбор ответа
1.	Что является характерной чертой шведской модели жилищного рынка? а) преобладание частной собственности и минимальное вмешательство государства;	б)	Швеция известна развитым сектором муниципального арендного жилья и жилищной кооперацией, где государство играет активную роль в обеспечении граждан жильем, в отличие от англосаксонской

	б) высокая доля арендного и кооперативного жилья, активная роль муниципалитетов; в) полное отсутствие государственного регулирования; г) запрет на ипотечное кредитование.		модели.
2.	В чем заключается основное отличие целей национального проекта «Инфраструктура для жизни» от целей предыдущих программ реформирования ЖКХ? а) отказ от использования механизмов государственно-частного партнерства; б) приоритет комплексного развития территорий и повышения качества городской среды, а не только латания аварийных сетей; в) полный переход на рыночное ценообразование без государственного регулирования тарифов; г) запрет на привлечение частных управляющих компаний к обслуживанию жилфонда.	б)	Новый национальный проект смещает акцент с точечной модернизации коммунальных сетей на комплексное обновление инфраструктуры и улучшение качества жизни в городах (включая благоустройство, транспорт, экологию). При этом механизмы ГЧП (концессии) наоборот активно поддерживаются, а тарифы остаются под контролем государства.

Задания закрытого типа

Прочитайте текст, выберите правильный ответ

Какая модель жилищного рынка характеризуется высокой долей частной собственности и адресной поддержкой малоимущих?

а) шведская;

б) английская;

в) немецкая;

г) китайская.

Правильный ответ: б).

Прочитайте текст, выберите правильные ответы

Какие элементы шведской модели жилищного рынка могут быть полезны для адаптации в России?

а) развитие арендного жилья и жилищных кооперативов;

б) полный отказ от государственного регулирования;

в) активная роль муниципалитетов в обеспечении жильем;

г) система адресных жилищных пособий.

Правильный ответ: а), в), г).

Прочитайте текст и установите соответствие между страной и характерной чертой её жилищной модели.

1	Швеция	А	Масштабное государственное строительство доступного жилья в условиях урбанизации
2	Великобритания	Б	Высокая доля арендного и кооперативного жилья
3	Китай	В	Высокая доля частной собственности и адресная поддержка малоимущих

Правильный ответ:

1	2	3
Б	В	А

Прочитайте текст и установите последовательность этапов преодоления институциональной ловушки в ЖКХ.

а) закрепление новых норм и мониторинг их соблюдения;

б) анализ причин возникновения и устойчивости неэффективной нормы;

в) разработка и внедрение новых институциональных правил;

г) оценка эффективности внедренных изменений.

Правильный ответ: б), в), а), г).

2.4. Дополнительные материалы и оборудование для выполнения проверочных заданий не требуются.