

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ЧАСТНОЕ
«КОЛЛЕДЖ МЕНЕДЖМЕНТА»



Директор С.А. Кузнецов УТВЕРЖДАЮ
«11» января 2016г.

**Профессиональная образовательная программа профессиональной
подготовки по профессии**

Управляющий многоквартирными домами

Форма обучения: очная
Срок обучения: 96 часов

Архангельск

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Нормативную правовую основу разработки профессиональной образовательной программы (далее - программа) составляют:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2012 г. N 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации";
- Приказ Министерства образования и науки Российской Федерации (Минобрнауки России) от 1 июля 2013 г. N 499 "Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам";
- Разъяснения по формированию примерных программ учебных дисциплин начального профессионального и среднего профессионального образования на основе Федеральных государственных образовательных стандартов начального профессионального и среднего профессионального образования (Утверждены Директором Департамента государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере образования Министерства образования и науки Российской Федерации 28 августа 2009 г.)
- Общероссийский классификатор профессий рабочих, служащих, ОК 016-94;
- Сборник учебных планов и программ для профессиональной подготовки бухгалтеров (предприятий с различными формами собственности); Министерство образования Российской Федерации, Институт развития профессионального образования, 2000 г.;
- Устав колледжа.
- Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих.

Программа состоит из общепрофессионального цикла. Программа определяет минимальный объем знаний и умений, которыми должен обладать бухгалтер при занятии соответствующей должности.

Текущий контроль проводится по результатам освоения программ общепрофессионального цикла. Формы и условия проведения текущего контроля доводятся до сведения обучающихся в начале обучения.

Обучающийся, освоивший программу должен обладать общими (ОК) соответствующим основным видам профессиональной деятельности

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 3. Принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность.

ОК 4. Осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 5. Использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7. Брать на себя ответственность за работу членов команды (подчиненных), за результат выполнения заданий.

ОК 8. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 9. Ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности.

ОК 10. Исполнять воинскую обязанность, в том числе с применением полученных профессиональных знаний (для юношей).

Требования к результатам освоения программы:

В результате освоения программы обучающийся **должен уметь:**

- выявлять особенности нормативно-правового обеспечения управления многоквартирным домом;
- проводить общие собрания с собственниками жилья;
- раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирными домами управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК;
- ориентироваться в области бухгалтерского учета и налогообложения в жилищных объединениях;
- составлять сметы расходов и доходов.

Количество часов на освоение программы:

максимальной нагрузки обучающегося **96 часов** в том числе:

- обязательной аудиторной нагрузки обучающегося - **96 часов**.

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ**2.1 Тематический план и содержание образовательной программы**

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала, лабораторные и практические работы, самостоятельная работа обучающихся	Объем часов
Раздел 1. Управление многоквартирными домами		15
Тема 1.1 Основные направления государственной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве	1. Реформы ЖКХ. 2. Развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда. 3. Развитие системы управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений и иных механизмов государственно-частного партнерства. 4. Завершение перевода льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг в денежную форму. 5. Развитие системы ресурсо- и энергосбережения.	3
Тема 1.2 Нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность по управлению многоквартирными домами. Основные положения	1. Жилищный кодекс РФ. 2. Гражданский кодекс РФ. 3. Федеральным законом «О теплоснабжении» от 27.07.2010 г. №190-ФЗ. 4. Федеральный закон от 26.03.2003 г. №35-ФЗ «Об электроэнергетике». 5. Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации». 6. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда».	3

Тема 1.3 Способы управления многоквартирными домами. Процедура выбора способа управления	1. Способы управления многоквартирным домом. 2. Процедура выбора способа управления.	3
Тема 1.4 Формирование договорных отношений в сфере управления многоквартирными домами	1. Непосредственное управление. 2. Управление ТСЖ, УК, ПК. 3. Управление управляющими организациями.	3
Тема 1.5 Общее собрание собственников жилья как орган управления многоквартирным домом	1. Компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. 2. Решения общего собрания собственников жилья.	3
Раздел 2. Товарищество собственников жилья как объединение собственников помещений		15
Тема 2.1 Объединение собственников жилья в условиях реформирования жилищно-коммунального хозяйства	1. Совет многоквартирного дома, его функции.	2
Тема 2.2 Варианты осуществления деятельности товарищества собственников жилья	1. Взаимодействие Совета МКД с органами государственной власти.	2
Тема 2.3 Органы управления товарищества собственников жилья	1. Общее собрание. 2. Правление ТСЖ. 3. Ликвидация ТСЖ.	2
Тема 2.4 Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья. Оформление решений	1. Сообщение о проведении общего собрания. 2. Решения общего собрания. 3. Условия правомерности решения общего собрания.	2

Тема 2.5 Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья	1. Виды хозяйственной деятельности.	3
Тема 2.6 Спорные моменты в деятельности товариществ собственников жилья	1. Налогообложение. 2. Капитальный ремонт. 3. Финансовая деятельность.	4
Раздел 3. Многоквартирный дом как объект управления		15
Тема 3.1 Многоквартирный дом как объект права собственности	1. Общие положения. 2. МКД как объект градостроительной деятельности и учета.	3
Тема 3.2 Виды недвижимого имущества, включаемого в состав имущества собственников помещений в многоквартирном доме	1. Состав общего имущества. 2. Техническая документация на МКД.	3
Тема 3.3 Формирование комплекса недвижимого имущества	1. Доля общего имущества в МКД. 2. Состав и перечень общего имущества.	3
Тема 3.4 Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и передача участков в долевую собственность собственников помещений	1. Межевание. 2. Основные нормы о возникновении права собственности на земельный участок под жилым домом. 3. Государственная регистрация.	3
Тема 3.5 Технический и кадастровый учёт недвижимого имущества в жилищной сфере	1. Формы государственного учета многоквартирного дома. 2. Техническая документация на МКД.	3
Раздел 4. Организация работы по управлению многоквартирным домом		15

Тема 4.1 Организация технической эксплуатации многоквартирного дома	1. Правовые основы регулирования технической эксплуатации многоквартирного дома 2. Договоры с обслуживающими организациями. Проблемные вопросы из практики работы с обслуживающими организациями, требующие особого внимания при заключении и исполнении договоров 3. Контроль качества жилищных услуг. Составление актов. Перерасчёт платы 4. Организация и планирование текущего и капитального ремонта многоквартирного дома 5. Договоры с ресурсоснабжающими организациями. Проблемные вопросы из практики работы с ресурсоснабжающими организациями, требующие особого внимания при заключении и исполнении договоров 6. Схемы работы и расчётов по приборам учёта и по нормативам потребления коммунальных услуг 7. Контроль качества коммунальных услуг. Составление актов. Перерасчёт платы	8
Тема 4.2 Организация предоставления коммунальных услуг	1. Правовые основы предоставления коммунальных услуг. 2. Организация предоставления коммунальных услуг. 3. Взаимоотношения товарищества собственников жилья с ресурсоснабжающими организациями. 4. Разграничение ответственности. 5. Договоры с ресурсоснабжающими организациями. Проблемные вопросы из практики работы с ресурсоснабжающими организациями, требующие особого внимания при заключении и исполнении договоров. 6. Схемы работы и расчётов по приборам учёта и по нормативам потребления коммунальных услуг. 7. Контроль качества коммунальных услуг. Составление актов. Перерасчёт платы.	7
Раздел 5. . Экономические аспекты управления многоквартирными домами, основы бухгалтерского учёта		15

Тема 5.1 Ценообразование и тарифная политика в жилищно-коммунальном хозяйстве	1. Как снизить тарифы ЖКУ? 2. Регулирование тарифов. 3. Применение долгосрочных тарифов.	4
Тема 5.2 Состав доходов и расходов товарищества собственников жилья	1. Содержание и обслуживание жилищного фонда. 2. Ремонт жилищного фонда. 3. Целевые поступления. 4. Бюджетные поступления.	3
Тема 5.3 Основные принципы управления доходами и расходами по содержанию многоквартирного дома	1. Смета доходов и расходов. 2. Контроль за исполнением сметы доходов и расходов. 3. Учет расходов и доходов.	3
Тема 5.4 Учётная политика в товариществе собственников жилья. Налогообложение: виды налогов, расчёты по различным видам налогов. Учёт предпринимательской деятельности товарищества собственников жилья	1. Уплата НДС, налогов на прибыль, на имущество организаций. 2. Облагаемые и необлагаемые НДС операции. 3. Упрощенная система налогообложения. 4. Минусы применения УСН.	5
Раздел 6. Ответственность участников жилищных отношений		12
Тема 6.1 Ответственность товарищества собственников жилья в системе договорных отношений. Анализ судебной практики	1. Гражданско-правовая ответственность. 2. Противоправное поведение. 3. Причинение вреда.	3

Тема 6.2 Ответственность управляющих организаций в системе договорных отношений. Анализ судебной практики	1. Гражданско-правовая ответственность. 2. Противоправное поведение. 3. Причинение вреда.	3
Тема 6.3 Ответственность собственников, нанимателей, арендаторов помещений в многоквартирных домах. Анализ судебной практики.	1. Гражданско-правовая ответственность. 2. Противоправное поведение. 3. Причинение вреда.	3
Тема 6.4 Работа с должниками. Предупреждение и взыскание задолженности	1. Системы работы с должниками. 2. Мониторинг задолженности. 3. Анализ информации. 4. Системы мероприятий по предупреждению и снижению задолженности.	3
Раздел 7. Деловая культура. Психология общения.		5
Тема 7.1 Деловая культура.	1. Деловое общение. 2. Неофициальное общение.	2
Тема 7.2 Психология общения.	1. Непосредственное общение. 2. Опосредованное общение. 3. Рекомендации психологов.	3
Итоговая аттестация		4

3 Условия реализации программы

Требования к минимальному материально-техническому обеспечению

Реализация программы дисциплины требует наличия учебного кабинета.

Оборудование учебного кабинета:

- посадочные места по количеству обучающихся;
- рабочее место преподавателя;
- комплект учебно-наглядных пособий;
- нормативные документы;
- образцы используемых документов.

Технические средства обучения:

- персональный компьютер;
- мультимедийный проектор, экран;
- интерактивная доска.

3.1 Информационное обеспечение обучения.

Литература:

- 1.Браим, И.Н. Культура делового общения: Учеб. / И.Н. Браим. – Мн.: ИП “Экоперспектива”, 1998
- 2.Добрович, А. Общение: наука и искусство / А. Добрович. – М.: АОЗТ “Яуза”, 1996.
- 3.Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. / Российская газета. 1993. № 237;
- 4.Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 г. № 145-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2006; от 26.04.2007) // Собрание законодательства РФ, 03.08.1998, № 31, ст. 3823;
- 5.Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть I. Принят 21 октября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32 (с изм. и доп. от 05.02.2007);
- 6.Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть II. Принят 8.02.1996 г. № 14-ФЗ (с изм. и доп. от 05.02.2007) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410;
- 7.Земельный кодекс Российской Федерации. Принят 25.10. 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп. от 28.02.2000) / Российская газета, № 211-212, 30.10.2001;
- 8.Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая). Принят 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. № 31 (с изм. и доп. от 30.12.2006);
9. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая). Принят 05 августа 2000 г. №117-ФЗ// Собрание законодательства РФ. № 32 (с изм. и доп. от 30.12.2006);
- 10.Жилищный кодекс Российской Федерации. Принят 29.12.2004г. № 188-ФЗ (с изм. 23.07. 2008г.);
- 11.Градостроительный Кодекс РФ. Принят 29.12.2004г. № 190-ФЗ (с изм. 23.07. 2008г.);
- 12.Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ "Об электроэнергетике";
- 13.Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- 14.Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- 15.Постановление правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- 16.Постановление правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»
- 17.Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- 18.Постановление правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
- 19.Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном...»;
- 20.Постановление Правительства Российской Федерации от 18.12.2008 № 960 «О Федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2009-2011 годы»;
- 21.Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;
- 22.Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
23. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н;
- 24.План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н (далее - План счетов и Инструкция по его применению);
25. Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. N 170;
- 26.Правила пользования систем коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 № 167;
- 27.Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- 28.Письмо Госстроя России от 14.10.1999 № ЛЧ-3555/12 "О разъяснениях по применению Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации";
- 29.Постановление Правительства РФ № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;
- 30.Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг»;
- 31.ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия»;
- 32.Постановление Правительства РФ от 21 декабря 2011 г. № 1077 «О

федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2012 - 2014 годы»;

33.Постановление Правительства Архангельской области от 10 августа 2010 г. № 230-пп «Об утверждении нормативов потребления электрической энергии населением Архангельской области для бытовых целей при отсутствии приборов учета»;

34.Постановление администрации Архангельской области от 26 марта 2007 г. N 49-па «Об утверждении нормативов потребления природного газа населением Архангельской области»;

35.Постановление агентства по тарифам и ценам Архангельской области от 16 декабря 2010 г. № 63-п/18 «О розничных ценах на сжиженный газ, реализуемый населению...»;

36.Постановление Агентства по тарифам и ценам Архангельской области от 28 декабря 2010 г. № 70-э/1 «О тарифах на электрическую энергию для населения и потребителей, приравненных к категории население, по Архангельской области, кроме г. Коржмы»;

37.Постановление мэра Архангельска от 30 ноября 1994 г. № 505 «Об установлении нормативов потребления и тарифов на коммунальные услуги»

38.Решение Архангельского городского Совета депутатов от 29 ноября 2006 г. №286 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению» (в ред. от 21 апреля 2008 №629)

39.Постановление Агентства по тарифам и ценам Архангельской области от 28 декабря 2010 г. № 70-в/31 «О тарифах на холодную воду и услуги водоотведения...»

40.Постановление правительства РФ от 12 февраля 1999 г. № 167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации»

41.Постановление Агентства по тарифам и ценам от 29 декабря 2011 г. № 100-э/11 «О тарифах на тепловую энергию и теплоноситель для потребителей ОАО «Территориальная генерирующая компания № 2» в Архангельской области»

42.Постановление Агентства по тарифам и ценам от 29 декабря 2011 г. № 100-в/19 «О тарифах на холодную воду, отпускаемую муниципальным унитарным предприятием «Водоканал» муниципального образования «Город Архангельск»

43.Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 7 апреля 2009 г. N 20 «Об утверждении СанПиН 2.1.4.2496-09» (Питьевая вода.

44.Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения)

45.Постановление мэрии Архангельска от 28 февраля 2012 г. №103 «Об утверждении правил внесения управляющим организациям, ТСЖ, жилищным, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативам части платы за содержание и ремонт жилых помещений...»

4. Контроль и оценка результатов освоения учебной

Итоговая аттестация проводится в форме зачёта. Допускается проведение компьютерного тестирования с последующим собеседованием по результатам тестирования.

К итоговой аттестации допускаются обучающиеся успешно выполнившие все элементы учебного плана.

Для проведения итоговой аттестации в форме зачёта создается аттестационная комиссия. В состав аттестационной комиссии должны входить: председатель; секретарь; члены комиссии - преподаватели учебной организации и ведущие специалисты предприятий, организаций, учреждений отрасли по профилю подготовки, а также представители заказчиков кадров. Результаты работы аттестационной комиссии оформляются протоколом и экзаменационной ведомостью. Вид, порядок и критерии оценок итоговой аттестации определяются программой итоговой аттестации обучающихся.