

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Выборнова Любовь Алексеевна
Должность: Ректор
Дата подписания: 09.08.2025 09:35:19
Уникальный программный ключ:
c3b3b9c625f6c113afa2a2c42baff9e05a38b76e

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Поволжский государственный университет сервиса» (ФГБОУ ВО «ПВГУС»)

УТВЕРЖДЕНО

на заседании Высшей школы
экономики и управления

Протокол от 04.06.2025 №11

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
(фонд оценочных средств)
для проведения промежуточной аттестации по дисциплине

Б.1.В.03.04 «Экономика и коммерческая деятельность управляющей компании»

наименование дисциплины

по образовательной программе высшего образования – программе

бакалавриата

бакалавриата, специалитета,
магистратуры

«Управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства»

наименование образовательной программы

43.03.01 «Сервис»

шифр, наименование направления подготовки / специальности

Составитель

Абрамова Л. А., доцент Высшей школы экономики
и управления, к.э.н.

ФИО, должность, структурное подразделение,
ученая степень, ученое звание

Тольятти
2025

1. Паспорт фонда оценочных средств

1.1. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Код компетенции	Наименование компетенции	Код и наименование индикаторов достижения компетенции
ОПК-5.	Способен принимать экономически обоснованные решения, обеспечивать экономическую эффективность организаций избранной сферы профессиональной деятельности	ИОПК-5.1. Рассчитывает, оценивает и анализирует основные производственно-экономические показатели организаций избранной сферы профессиональной деятельности ИОПК-5.2. Принимает экономически обоснованные управленческие решения ИОПК-5.3. Обеспечивает экономическую эффективность организаций избранной сферы профессиональной деятельности
ПК-4.	Способен к организации расчетов с потребителями и поставщиками жилищно-коммунальных услуг	ИПК-4.1. Выполняет анализ финансовой информации и консолидации средств управляющей организации для расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями

В результате изучения дисциплины обучающийся должен:

Знает:

- Механизмы ценообразования и принципы формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги.
- Методы оценки экономической эффективности инвестиционных проектов в жилищной сфере.
- Инструменты финансового анализа и моделирования деятельности управляющей компании.
- Порядок начисления платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.
- Способы взыскания задолженности и урегулирование споров с пользователями услуг.
- Типовые договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг и поставку ресурсов.

Умеет:

- Проводить оценку конкурентоспособности услуг управляющей компании.
- Анализировать финансовую отчетность и выявлять резервы повышения прибыльности.
- Применять методы оптимизации затрат и повышение доходов управляющей компании.
- Планировать расходные обязательства и инвестиционные вложения.
- Использовать полученные данные для обоснованного выбора наилучших управленческих решений.
 - Организовывать своевременный сбор платежей от пользователей.
 - Оформлять документацию для выставления счетов за коммунальные услуги.
 - Контролировать соблюдение сроков внесения платежей населением и юридическими лицами.
 - Решать конфликтные ситуации, возникающие в связи с вопросами расчетов и взимания платы за ЖКУ

Владеет:

- Навыками анализа и обработки статистической информации по развитию рынка недвижимости и жилищно-коммунальной сферы.
- Методиками расчета показателей эффективности деятельности управляющей компании.
- Техниками управления финансовыми активами и пассивами управляющей компании.
- Опытом выработки рекомендаций по повышению экономической устойчивости компании.
- Умениями вести переговоры с целью заключения выгодных контрактов с подрядчиками и поставщиками ресурсов.
- Профессиональными навыками оформления первичной документации, связанной с расчетами за жилищно-коммунальные услуги.
- Способностью проводить разъяснительную работу с потребителями относительно порядка начисления платежей.

1.2. Содержание дисциплины

№	Тема (раздел дисциплины) (в соответствии с РПД)	Компетенция
1	Тема 1. Основы экономики жилищной сферы	ОПК-5 ПК-4
2	Тема 2. Коммерческие аспекты управления многоквартирными домами	ОПК-5 ПК-4
3	Тема 3. Ресурсообеспечение и экономическое обоснование управленческих решений	ОПК-5 ПК-4
4	Тема 4. Финансовое управление и бюджетирование в управляющей компании	ОПК-5 ПК-4
5	Тема 5. Эффективность деятельности управляющей компании	ОПК-5 ПК-4

1.3. Система оценивания по дисциплине

Дисциплина изучается в течение одного семестра.

Форма промежуточной аттестации по дисциплине – экзамен.

Шкала оценки уровня сформированности компетенций		Шкала оценки уровня освоения дисциплины	
Уровневая шкала оценки компетенций	100 балльная шкала, %	100 балльная шкала, %	5-балльная шкала, дифференцированная оценка/балл
Допороговый	Ниже 61	Ниже 61	«Неудовлетворительно» / 2
Пороговый	61-85,9	61-69,9	«Удовлетворительно» / 3
		70-85,9	«Хорошо» / 4
Повышенный	86-100	86-100	«Отлично» / 5

2. Перечень оценочных материалов для проведения промежуточной аттестации

Перечень вопросов для подготовки к экзамену

ОПК-5. Способен принимать экономически обоснованные решения, обеспечивать экономическую эффективность организаций избранной сферы профессиональной деятельности

ПК-4. Способен к организации расчетов с потребителями и поставщиками жилищно-коммунальных услуг

1. Понятие экономики предприятия и её роль в деятельности управляющей компании.
2. Основные экономические показатели эффективности деятельности управляющей компании.
3. Методы анализа хозяйственной деятельности управляющей организации.
4. Структура доходов и расходов управляющей компании.
5. Особенности формирования бюджета управляющей компании.
6. Принципы ценообразования услуг управляющих компаний.
7. Анализ себестоимости оказываемых услуг управляющей организацией.
8. Оценка рентабельности бизнеса управляющей компании.
9. Управление рисками в коммерческой деятельности управляющей компании.
10. Планирование деятельности управляющей компании.
11. Финансовое состояние управляющей компании и методы его оценки.
12. Инвестиции в развитие управляющей компании и способы привлечения капитала.
13. Эффективность инвестиций в инфраструктуру управления многоквартирными домами.
14. Оптимизация структуры затрат управляющей компании.
15. Пути повышения конкурентоспособности управляющей компании.
16. Развитие рынка услуг ЖКХ и его влияние на бизнес управляющей компании.
17. Механизмы взаимодействия управляющей компании с ресурсоснабжающими организациями.
18. Система мотивации персонала управляющей компании.
19. Организация закупок товаров и услуг управляющей компанией.
20. Правовые аспекты деятельности управляющей компании.
21. Нормативная база регулирования деятельности управляющих организаций.
22. Налоговая политика и оптимизация налогообложения управляющей компании.
23. Роль информационных технологий в управлении деятельностью управляющей компании.
24. Современные тенденции развития коммерческого сектора ЖКХ.
25. Формирование маркетинговой стратегии управляющей компании.
26. Управление качеством предоставляемых услуг управляющей компанией.
27. Значение аудита финансовой отчетности управляющей компании.
28. Организация контроля качества работ подрядчиков управляющей компании.
29. Этапы заключения договоров между собственниками жилья и управляющей компанией.
30. Проблемы взаимоотношений собственников помещений с управляющей компанией.
31. Причины низкой собираемости платежей за услуги ЖКХ.
32. Возможности расширения перечня платных услуг управляющей компании.
33. Мероприятия по снижению дебиторской задолженности управляющей компании.
34. Основы государственного регулирования сферы жилищно-коммунального хозяйства.
35. Формы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.
36. Социальная ответственность управляющей компании перед жителями.
37. Экономические последствия неэффективного управления жилищным фондом.
38. Стратегии роста и диверсификации бизнеса управляющей компании.
39. Способы оптимизации налоговой нагрузки управляющей компании.
40. Перспективы цифровизации процессов в сфере управления жилым фондом.

ОПК-5. Способен принимать экономически обоснованные решения, обеспечивать экономическую эффективность организаций избранной сферы профессиональной деятельности

1. Основная цель коммерческой деятельности управляющей компании заключается в:
 - a) получении максимальной прибыли путём качественного управления имущественным комплексом
 - b) обеспечении социальных гарантий населению
 - c) реализации государственных инвестиционных проектов
 - d) увеличении налоговых поступлений в бюджет региона
2. Документ, регламентирующий взаимоотношения между управляющей компанией и жителями многоквартирного дома, называется:
 - a) устав управляющей компании
 - b) лицензия на осуществление предпринимательской деятельности
 - c) договор управления многоквартирным домом
 - d) сертификат соответствия ГОСТ Р
3. Основным показателем экономической эффективности деятельности управляющей компании считается:
 - a) чистая прибыль за отчётный период
 - b) количество жалоб от собственников помещений
 - c) средняя заработная плата сотрудников компании
 - d) число обслуживаемых объектов недвижимости
4. Основным источником дохода управляющей компании:
 - a) средства федерального бюджета
 - b) арендная плата от коммерческих площадей
 - c) взносы владельцев помещений за содержание и ремонт общего имущества
 - d) штрафы за нарушения правил пользования общим имуществом
5. Обязанности управляющей компании включают:
 - a) выполнение капитальных ремонтов жилых помещений
 - b) организацию уборки придомовой территории
 - c) предоставление гражданам субсидий на оплату ЖКУ
 - d) оформление документов для регистрации права собственности на квартиру
6. Инструмент планирования расходов и доходов управляющей компании называется:
 - a) бухгалтерская отчетность
 - b) финансовый план
 - c) налоговая декларация
 - d) аудиторское заключение
7. Рентабельность управляющей компании рассчитывается как отношение:
 - a) валового дохода к общей выручке
 - b) чистой прибыли к общему объёму издержек
 - c) количества заключенных договоров управления к количеству зданий
 - d) средней рыночной цены квадратного метра к себестоимости услуг
8. Финансовая стабильность управляющей компании зависит от:
 - a) уровня инфляции в стране
 - b) своевременности платежей собственников жилья
 - c) объёма государственного финансирования
 - d) степени изношенности инженерных коммуникаций
9. Управляющая компания обязана информировать собственников жилья о своей деятельности посредством:
 - a) публикации отчётов в средствах массовой информации
 - b) размещения ежегодных отчетов на официальном сайте компании
 - c) рассылки писем по электронной почте каждому владельцу помещения
 - d) уведомления каждого собственника лично под подпись
10. Для определения объема текущих ремонтных работ используются данные:
 - a) инженерно-технического обследования зданий
 - b) оценочной экспертизы независимых экспертов
 - c) заключения налоговой инспекции
 - d) судебных решений по искам жильцов

11. Какие факторы влияют на размер тарифа за содержание общедомового имущества?
- a) объём выполняемых работ
 - b) степень оснащённости оборудованием
 - c) количество собственников помещений
 - d) общий износ конструктивных элементов здания
12. Основные обязательства управляющей компании перед владельцами помещений:
- a) обеспечение сохранности общего имущества
 - b) контроль качества предоставляемых коммунальных услуг
 - c) организация собраний жильцов
 - d) регулярное проведение инвентаризации личных вещей жильцов.
16. Цель составления сметы расходов управляющей компании состоит в:
- a) определении будущих источников доходов
 - b) расчете налогооблагаемой базы
 - c) установлении предельных размеров ежемесячных взносов собственников
 - d) оценке перспектив развития бизнеса компании
17. Важнейший фактор формирования ценовой политики управляющей компании:
- a) экономическая ситуация в регионе
 - b) рыночная конкуренция среди аналогичных организаций
 - c) уровень инфляции в стране
 - d) нормативно-правовые акты и постановления местных властей
18. Основной метод анализа деятельности управляющей компании:
- a) SWOT-анализ (оценка сильных и слабых сторон, возможностей и угроз)
 - b) маркетинговое исследование конкурентов
 - c) расчет коэффициентов ликвидности и платежеспособности
 - d) выборочный опрос собственников помещений
19. Типичный пример переменных затрат управляющей компании:
- a) амортизационные отчисления
 - b) зарплата административно-управленческого персонала
 - c) закупка расходных материалов и реагентов
 - d) аренда офиса управляющей компании
20. Что понимается под инвестиционным проектом управляющей компании?
- a) создание резервного фонда на случай чрезвычайных ситуаций
 - b) приобретение нового офисного оборудования
 - c) внедрение энергоэффективных технологий и модернизация инженерных систем
 - d) улучшение социальной инфраструктуры района

ПК-4. Способен к организации расчетов с потребителями и поставщиками жилищно-коммунальных услуг

21. Дайте определение понятию «рынок жилья».
22. Назовите ключевые элементы структуры рынка жилья в современных экономических реалиях.
23. Перечислите наиболее важные экономические индикаторы, характеризующие состояние жилищного сектора страны.
24. Раскройте понятие «жилищная политика государства».
25. Определите основные цели и приоритеты государственной политики в области жилой недвижимости.
26. Объясните механизм влияния государственной жилищной политики на спрос и предложение на рынке недвижимости.
27. Приведите примеры позитивных и негативных последствий государственного вмешательства в сферу жилья.
28. Обозначьте взаимосвязь экономического роста и состояния жилищного сектора в стране.
29. Охарактеризуйте различия между первичным и вторичным рынком жилья. Проанализируйте их роль в развитии экономики региона.
30. Покажите связь изменения цен на жилье с общим состоянием национальной экономики.
31. Укажите факторы, определяющие стоимость квадратного метра жилья в разных регионах России.
32. В чём заключается специфика коммерческой деятельности управляющей компании в сфере ЖКХ?

33. Поясните принципы формирования тарифов на коммунальные услуги. От чего зависит размер тарифа?
34. Какие существуют модели тарифообразования в отрасли жилищно-коммунального хозяйства?
35. Как оценить экономическую обоснованность вложений в обновление инфраструктуры жилого фонда?
36. Опишите методологию определения оптимальной цены на коммунальные услуги исходя из себестоимости и условий конкуренции.
37. Перечислите причины, влияющие на рост издержек управляющей компании при оказании услуг.
38. Предложите пути минимизации эксплуатационных расходов управляющей компании.
39. Объясните, каким образом антимонопольное законодательство влияет на тарифы и ценообразование в секторе ЖКХ.
40. Проведите сравнительный анализ форматов взаимодействия жильцов и управляющих компаний в рамках оплаты услуг.
41. Какие современные тенденции наблюдаются в развитии коммерческого аспекта деятельности управляющих компаний?
42. Изложите подходы к расчету стоимости содержания общего имущества многоквартирного дома.
43. Назовите источники финансирования капитальных ремонтов в многоквартирных домах.
44. Определите приоритетные направления ресурсосбережения в сфере управления жилищным фондом.
45. Охарактеризуйте процесс принятия экономически обоснованных управленческих решений в деятельности управляющей компании.
46. Назовите преимущества и недостатки бизнес-модели эффективного управляющего предприятия.
47. Кратко изложите сущность методов оптимизации затрат на ремонт и обслуживание общедомовых объектов.
48. В чём состоит отличие капитальных и текущих расходов управляющей компании?
49. Опишите этапы разработки инвестиционной стратегии управляющей компании.
50. Оцените вклад энергосберегающих технологий в снижение нагрузки на бюджеты собственников квартир.
51. Опишите алгоритм составления бюджета управляющей компании.
52. В чём состоят отличия оперативного и стратегического бюджетирования в сфере ЖКХ?