Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Северо-Осетинский государственный университет имени Коста Левановича Хетагурова»

(ФГБОУ ВО «СОГУ»)

ПРОГРАММА ВСТУПИТЕЛЬНОГО ИСПЫТАНИЯ

38.04.10 ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО И КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА,

программа
«Управление жилищным хозяйством и коммунальной инфраструктурой»

для поступающих на обучение по образовательным программам высшего образования – программам **магистратуры** в 2026 году

Составитель:

Родионов Г.Л., к.э.н.,
декан факультета
экономики и управления

Владикавказ, 2026

I. Элементы содержания, проверяемые заданиями КИМ

БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Введение в безопасность. Человек и техносфера.

- основные понятия и определения;
- виды опасностей;
- риск, его виды и характеристики;
- понятие безопасности;
- человек и среда обитания;
- характеристика системы "человек - среда обитания";
- производственная, городская, бытовая, природная среда;
- взаимодействие человека со средой обитания.

2. Защита человека и среды обитания от вредных и опасных факторов техносферы.

- классификация (таксономия) опасностей;
- источники основных вредных и опасных факторов техносферы;
- метеорологические условия среды обитания, обеспечение нормальных метеорологических условий;
- производственное освещение, определение необходимой освещенности рабочих мест и контроль освещенности;
- производственная пыль и защита от пыли;
- звук и его характеристики;
- источники вибрационных воздействий в техносфере;
- электромагнитные излучения и средства защиты;
- классификация вредных веществ и защита от химических негативных факторов техносферы.

3. Безопасность жизнедеятельности в чрезвычайных ситуациях.

- понятие о чрезвычайных ситуациях и их классификация;
- происхождение чрезвычайных ситуаций;
- предупреждение и защита в чрезвычайных ситуациях;
- защитные сооружения и их классификация;
- эвакуация населения из зон поражения;
- методы и приемы оказания первой помощи пострадавшим.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, РЕМОНТ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ЖКХ

1. Система технической эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Понятие о жилищно-коммунальном хозяйстве. Современные особенности функционирования. Виды объектов ЖКХ.

Состав, цели и задачи системы технической эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту объектов жилищного фонда.

Система технических осмотров и обслуживания.

Плановое техническое обслуживание здания. Диспетчерское и аварийное обслуживание в структуре эксплуатационного процесса.

Планирование текущего ремонта здания.

Капитальный ремонт.

Реконструкция и модернизация.

Документация по эксплуатации зданий.

2. Управление качеством при эксплуатации и ремонте объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Понятие, виды жилищных и коммунальных услуг. Коммунальные ресурсы.

Ресурсоснабжающие организации. Организации, оказывающие жилищные услуги. Система оценки качества работ.

Виды приборов учета. Эксплуатация и установка приборов учета. Ответственность за не установку приборов учета.

Модели управления эксплуатацией зданий.

Взаимосвязь мероприятий технической эксплуатации, качества среды обитания и экономической эффективности эксплуатационного процесса.

Стратегии эксплуатации. Показатели качества эксплуатации. Методики оценки качества эксплуатации.

Оценка физического и морального износа отдельных элементов и здания в целом.

Определение категории технического состояния объекта эксплуатации.

Роль информационного обеспечения жилищно-коммунальной отрасли в современных условиях.

3. Обслуживание объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Особенности содержания объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Правила безопасности при содержании объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Содержание территорий.

Правила содержания и технического обслуживания инженерного оборудования зданий.

Сезонная подготовка инженерного оборудования к эксплуатации.

Технология выполнения эксплуатационных процессов.

Эксплуатация строительных конструкций.

Сезонная подготовка объектов ЖКХ к эксплуатации.

ОСНОВЫ МЕНЕДЖМЕНТА И МАРКЕТИНГА

1. Введение в менеджмент.

Основные понятия в менеджменте. Виды, классификация и функции менеджмента. Научные школы менеджмента. Типы менеджмента (иерархия уровней управления).

2. Процесс управления.

Определение, свойства и содержание процесса управления. Стадии, этапы процесса управления. Целеполагание системы управления. Уровни представления целей. Дерево целей. Управленческая ситуация и ее основные разновидности. Определение проблем управления.

3. Основные типы организационных структур управления.

Достоинства и недостатки организационных структур управления. Линейная структура управления. Функциональная структура управления. Дивизиональная структура управления. Матричная структура управления. Централизация и децентрализация в управлении.

4. Стратегическое управление.

Понятие стратегии организации.

5. Принятие управленческих решений.

Управленческое решение - результат процесса управления. Понятие и классификация управленческих решений. Этапы принятия рационального решения. Методы разработки и принятия управленческих решений. Процесс реализации управленческих решений.

6. Мотивация труда работников.

Понятие «мотивации». Стимулирование сотрудников: экономические и неэкономические стимулы. Основные методы мотивации.

7. Управление конфликтами и стрессами в организации.

Понятие «конфликт», «стресс» и факторы, их вызывающие. Типы конфликтных клиентов и сотрудников. Конфликты и стрессы на рабочем месте. Стратегия поведения в конфликте. Методы разрешения конфликтов.

8. Функциональные виды менеджмента.

Подходы к определению видов менеджмента. Менеджмент организации как процесс взаимодействия. Базовые характеристики функциональных видов менеджмента. Оперативное управление: цели, механизмы. Деловое администрирование: деловое общение и публичные выступления, переговоры, совещания, деловая переписка.

9. Введение в маркетинг.

Определение понятия маркетинга. Эволюция концепции маркетинга.

Предмет, субъекты и объекты маркетинга. Цели, задачи, функции маркетинга. Типы и виды маркетинговой деятельности.

10. Маркетинговая информационная система. Маркетинговые исследования.

Цели, объекты, процесс маркетинговых исследований. Методы получения и обработки маркетинговой информации.

11. Сегментация рынка. Позиционирование товара.

Изучение конъюнктуры рынка. Принципы сегментации рынка. Целевой сегмент и позиционирование товара. Выбор целевого рынка. Понятие рыночной ниши.

Основные методики и способы позиционирования продукции. Стратегии позиционирования.

12. Товарная политика в системе маркетинга.

Понятие и классификация товаров. Жизненный цикл товаров. Определение услуги. 4 «Н» характеристики услуг. Основные стадии разработки нового товара. Понятие «товарный ассортимент». Показатели, характеризующие товарный ассортимент. Потребительские свойства товара: качество и конкурентоспособность.

13. Ценовая политика.

Понятие «ценовая политика». Основные функции цены. Основные факторы, влияющие на ценовую политику. Цели и основные методики ценообразования.

14. Каналы распределения и товародвижения. Этапы выбора каналов сбыта.

Каналы распределения товаров, их особенности, уровни. Оптовая и розничная торговля.

Виды сбыта: интенсивный, селективный, исключительный и методы стимулирования.

15. Маркетинговые коммуникации.

Реклама, ее виды, роль, функции. Планирование рекламной кампании и оценка эффективности ее проведения.

Задачи, методы, способы стимулирования сбыта.

16. Маркетинговые стратегии и планирование маркетинга.

Конкурентные стратегии. Матрица Ансоффа, SWOT-анализ, SNW-анализ, GAP-анализ, STEP-анализ, матрица возможностей по товарам и рынкам, матрица Бостонской консалтинговой группы, общая стратегическая модель Портера.

ЭКОНОМИКА

1. Инвестиционно-строительная деятельность.

Участники инвестиционно-строительного процесса и их функции. Формы организационно-экономических связей.

Классификация инвестиций. Понятие инвестиционной деятельности в строительстве.

Способы расчета основных технико-экономических показателей проектных решений, относящихся к профильному объекту профессиональной деятельности.

Понятие экономического эффекта и эффективности. Методическое обеспечение проведения оценки эффективности проектов и базовые принципы оценки.

2. Ресурсы, затраты и результаты.

Состав и структура основных фондов предприятий отрасли. Учет основных фондов.

Состав и структура оборотных средств. Понятие их производственного кругооборота.

Системы и формы оплаты труда в строительстве.

Оценка уровня и динамики производительности труда. Мероприятия по повышению уровня производительности труда.

Понятие финансовых результатов деятельности строительной организации. Показатели рентабельности.

Основные виды налогов, уплачиваемых предприятиями отрасли и их расчет.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ТАРИФНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

1. Теоретические основы ценообразования.

Цена как экономическая категория: понятие, виды и структура рынка.

Методы ценообразования: рыночные методы ценообразования,

эконометрические методы ценообразования, затратные методы ценообразования,

Система, виды и функции цен: виды цен, функции цен, ценообразующие факторы, стратегия ценообразования.

2. Отраслевые особенности ценообразования в жилищно-коммунальной сфере.

Особенности рынка услуг в жилищной и коммунальной сферах

Общие принципы ценообразования в жилищно-коммунальной сфере, ценообразующие факторы в ЖКХ

Контроль за ценообразованием в жилищно-коммунальной сфере.

ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЖКХ

1. Организационно-управленческая деятельность в ЖКХ.

Варианты управления многоквартирными домами. Способы управления общим имуществом многоквартирных домов. Особенности выбора управляющей организации.

Порядок лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами. Порядок получения лицензии.

Функции управляющих организаций. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов. Обязанности лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества.

Методы организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления многоквартирным домом.

Стандарты управления многоквартирными домами.

2. Формирование организационной структуры управляющей организации.

Организационные формы управления жилищно-коммунальным комплексом.

Принципы построения организационной структуры управляющей компании в сфере ЖКХ.

Элементы организационной структуры управляющей компании в сфере ЖКХ.

Оценка эффективности спроектированной организационной структуры управляющей компании.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В ЖКХ

1. Основы гражданского права.

Основные положения российского гражданского права. Гражданский кодекс Российской Федерации. Субъекты, объекты, содержание гражданских правоотношений. Гражданская правоспособность и дееспособность.

2. Институты гражданского права.

Понятие и основные институты гражданского права. Права собственности, юридического лица, гражданско-правового договора, договор подряда на выполнение работ.

3. Основы жилищного права.

Понятие, структура и содержание жилищных правоотношений. Жилищные права и обязанности. Ответственность за нарушение требований жилищного законодательства.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации.

Жилищные права и обязанности. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации, местного самоуправления в области жилищных отношений. Ответственность за нарушение требований жилищного законодательства.

5. Основы муниципального права.

Понятие, предмет, метод муниципального права. Правовые основы деятельности местного самоуправления (МСУ). Структура МСУ. Полномочия МСУ в сфере регулирования в ЖКХ. Ответственность должностных лиц МСУ за нарушение требований ЖКХ.

6. Основы правового регулирования градостроительной деятельности.

Субъекты, объекты и содержание градостроительных правоотношений.

Особенности осуществления градостроительной деятельности.

7. Порядок обращения граждан Российской Федерации в государственные органы и органы местного самоуправления.

Предмет, метод и функции Федерального закона от 02.05.2006 N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Сфера применения настоящего Федерального закона. Требования к содержанию письменного обращения. Права и гарантии безопасности гражданина в связи с его обращением. Порядок рассмотрения отдельных обращений и контроль за соблюдением порядка. Ответственность за нарушение настоящего Федерального закона.

8. Публичные слушания и полномочия МСУ в сфере ЖКХ.

Понятие «Публичные слушания», согласно Федеральному закону от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Полномочия МСУ по вопросам организации и управления жилищно-коммунальным хозяйством. Вопросы местного значения.

9. Разработка норм и правил МСУ в сфере ЖКХ.

Правотворческая инициатива граждан. Принятие муниципальных нормативных актов. Разработка норм и правил органами МСУ в соответствии с федеральным законодательством.

II. СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Экономика и управление жилищно-коммунальным хозяйством: учебник для студентов образовательных учреждений высшего образования, обучающихся по направлениям подготовки 38.03.01 "Экономика", 38.03.10 "Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура" (уровень бакалавриата), 38.04.10 "Жилщное хозяйство и

коммунальная инфраструктура" (уровень магистратуры), 38.06.01 "Экономика" (уровень подготовки кадров высшей квалификации) / под ред.: П. Г. Грабового, А. Н. Кирилловой ; Нац. исслед. Моек. гос. строит, ун-т. - Москва: АСВ; Просветитель, 2018. - 669 с.

2. Ценообразование в жилищной и коммунальной сфере: учебник для вузов/(П.П Грабовый и др): Мос. Гос. Строит. У-т; Воронеж. Гос. Арх-стр. у-т.- Воронеж: Издательско-полиграфический центр Воронежского государственного университета, 2009 - 420 с.

3. Рысин, Ю. С. Безопасность жизнедеятельности [Электронный ресурс]: учебное пособие / Ю. С. Рысин, С. Л. Яблочников. —- Электрон. текстовые данные. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. — 122 с. — 978-5-4486-0158-3

4. Чепегин, И. В. Безопасность жизнедеятельности в условиях чрезвычайных ситуаций. Теория и практика [Электронный ресурс]: учебное пособие / И. В. Чепегин, Т. В. Андрияшина. — Электрон. текстовые данные. — Казань: Казанский национальный исследовательский технологический университет, 2017. — 116 с.

5. Водоснабжение и водоотведение жилой застройки [Текст] : учебное пособие для студентов ВПО, обучающихся по программе бакалавриата по направлению подготовки 270800 - "Строительство" / Т. Г. Федоровская [и др.]. - Москва : АСВ, 2017. - 143 с. : ил., табл. - Библиогр.: с. 141 (8 назв.). - ISBN 978-5-93093-976-7.

6. Орлов, Е. В. Инженерные системы зданий и сооружений. Водоснабжение и водоотведение [Текст] : учебное пособие / Е. В. Орлов. - Москва : Изд-во АСВ, 2020. - 218 с. - Библиогр.: с. 214-216 (45 назв.). - ISBN 978-5-4323-0113-0.

7. Малый, В. П. Противопожарное водоснабжение. Внутренний противопожарный водопровод : учебное пособие для слушателей, курсантов и студентов / В. П. Малый. — Железногорск: Сибирская пожарно-спасательная академия ГПС МЧС России, 2020. — 223 с.

8. Матюшенко, Е. Н. Водоснабжение и водоотведение жилого здания : учебное пособие / Е. Н. Матюшенко, Т. А. Купницкая, А. В. Кругликова. — Новосибирск : Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2020. —11 с. — ISBN 978-5-7795-0911-4.

9. Менеджмент. Теория и практика [Текст] : учебник / Финансовый ун-т. при правительстве РФ ; под ред. И. Н. Шапкина. - 4-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юрайт, 2016. - 692 с. : ил., табл. - (Бакалавр. Углубленный курс). - Библиогр.: с.674 (12 назв.) . - Глоссарий.: с.675-692 . - ISBN 978-5-9916-3650-6

10. Теория менеджмента [Текст] : учебник и практикум для академического бакалавриата / под ред. В. Я. Афанасьева ; [В. Я. Афанасьев]. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юрайт, 2017. - 665 с. : ил., табл. - (Бакалавр. Академический курс). - Библиогр.: с.

662-665 (68 назв.). - ISBN 978-5-9916-4368-9

11. Кузьмина. Е. Е. Маркетинг [Текст]: учебник и практикум для академического бакалавриата / Е. Е. Кузьмина. - Москва: Юрайт, 2018. - 385 с.

12. Бушуев, С. А. Экономическая теория. Часть 1. Микроэкономика. Социальнорыночное хозяйство. Часть 2. Макроэкономика : учебное пособие / С. А. Бушуев, В. В. Гребеник. — 2-е изд. — Москва, Саратов : Международная академия оценки и консалтинга, Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 248 с. — ISBN 978-5-4486-0701-1.

13. Янова, П. Г. Общая экономическая теория : учебно-методическое пособие / П. Г. Янова. — 2-е изд. — Саратов : Вузовское образование, 2019. — 360 с. — ISBN 978-5- 4487-0409-3

III. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ

Оценка знаний абитуриентов осуществляется по 100-балльной шкале. Оценка за экзамен выставляется в результате обсуждения членами комиссии ответа в конце сдачи экзамена всей группой абитуриентов и объявляется после оформления протоколов заседаний экзаменационной комиссии в присутствии всех участников экзамена.

Экзаменационный билет состоит из двух вопросов (перечень вопросов приведен в настоящей программе).

Перед ответом на вопросы абитуриент имеет право на подготовку в течение 40 минут и при этом может воспользоваться программой вступительного экзамена. Члены экзаменационной комиссии имеют право задавать вопросы, уточняя неполный ответ абитуриента и выявлять глубину знаний в области микро- и макроэкономики.

Шкала оценивания результатов вступительного испытания

От 86 до 100 баллов (отлично): отвечающий демонстрирует глубину и широту теоретических знаний, умение их систематизировать и обобщать, связывая с экономическими процессами в обществе; привлекает дополнительную информацию, выявляя причинно-следственные связи между нею и проблемой освещаемого вопроса; свободно ориентируется в любой области, соприкасающейся с экономической деятельностью; уверенно отвечает на дополнительные вопросы; в совершенстве владеет устной речью, грамотно, доходчиво и ярко формулирует свои мысли.

От 71 до 85 баллов (хорошо): отвечающий демонстрирует достаточно высокий уровень полученных теоретических знаний; умение их систематизировать и обобщать, связывая с экономическими процессами в обществе; привлекает дополнительную информацию; показывает необходимый минимум знаний в области экономики; уверенно и

полно отвечает на большую часть дополнительных вопросов; хорошо владеет устной речью, грамотно, доходчиво и ярко формулирует свои мысли.

От 56 до 70 баллов (удовлетворительно): отвечающий демонстрирует минимум полученных теоретических знаний, связывает их с экономическими процессами в обществе; в общих чертах раскрывает суть вопроса, допуская погрешности принципиального характера; отвечает на некоторую часть дополнительных вопросов; в целом грамотно формулирует свои мысли.

От 0 до 55 баллов (неудовлетворительно): выставляется абитуриенту, обнаружившему существенные пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в ответах. Данная оценка предполагает, что абитуриент не разобрался с основными вопросами программы вступительного экзамена, не понимает сущности управленческих, экономических, социальных процессов, не может ответить на простые вопросы типа «что такое?» и «почему существует это явление (этот процесс)?». Оценка «неудовлетворительно» ставится также абитуриенту, списавшему ответы на вопросы и читающему эти ответы экзаменатору, не отрываясь от текста, а просьба объяснить или уточнить прочитанный таким образом материал по существу остается без ответа. Кроме того, оценка «неудовлетворительно» выставляется абитуриенту, если он явился на вступительный экзамен, получил экзаменационный билет, но не приступил к устному или письменному ответу на вопросы, заявив об отказе в участии в экзаменационной процедуре.