

УДК 332.87:728.2(075.8)
ББК 65.441я73
К68

Рецензенты:

доктор экономических наук, профессор *Н.В. Сычев*
доктор экономических наук, профессор *М.А. Кочанов*

Главный редактор издательства *Н.Д. Эриашвили*,
кандидат юридических наук, доктор экономических наук, профессор,
лауреат премии Правительства РФ в области науки и техники

Коробко, Владимир Иванович.

К68 Экономика многоквартирного дома: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям «Менеджмент организации», «Государственное и муниципальное управление» / В.И. Коробко. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 303 с.

ISBN 978-5-238-02085-3

Агентство СІР РГБ

Экономика многоквартирного дома предполагает комплексный подход к управлению, экономике и правовому обеспечению хозяйствующего субъекта — многоквартирного дома (МКД). В пособии изложены основы управления МКД в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе в форме товарищества собственников жилья, управляющей организации.

Приводятся методические указания (с практическими примерами их выполнения) по таким вопросам, как: организация, техническое обслуживание и содержание помещений и мест общего пользования в МКД; контроль качества жилищно-коммунальных услуг; финансовое обоснование тарифов на содержание и ремонт общего имущества; дифференциация нормативной себестоимости содержания и ремонта общего имущества; финансовое планирование; работа с неплательщиками; оценка и снижение рисков собственников жилых помещений.

Для студентов, обучающихся по специальностям экономики и управления, преподавателей вузов, руководителей разных уровней управления, а также специалистов в сфере управления МКД.

ББК 65.441я73

ISBN 978-5-238-02085-3

© ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮНИТИ-ДАНА, 2011

Принадлежит исключительное право на использование и распространение издания (ФЗ № 94-ФЗ от 21 июля 2005 г.). Воспроизведение всей книги или какой-либо ее части любыми средствами или в какой-либо форме, в том числе в интернет-сети, запрещается без письменного разрешения издательства.

© Оформление «ЮНИТИ-ДАНА», 2011

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	3
Глава 1. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации и право на жилище	4
1.1. Основные нормативно-правовые предпосылки появления нового Жилищного кодекса Российской Федерации	4
1.2. Государственная политика в области доступности жилья населению	4
1.3. Социальные обязательства государства	7
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	8
<i>Тест</i>	9
Глава 2. Управление многоквартирным домом	11
2.1. Выбор способа управления многоквартирным домом	11
2.2. Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом	13
2.3. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	17
2.4. Управление жилищным или жилищно-строительным кооперативом	18
2.5. Управление многоквартирным домом управляющей организацией	19
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	26
<i>Тест</i>	27
Глава 3. Товарищество собственников жилья	29
3.1. Юридический статус товарищества собственников жилья	29
3.2. Сбор информации о лицах, обладающих правами собственности на помещения в многоквартирном доме	31
3.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	34
3.4. Управление товариществом собственников жилья	46
3.5. Членство в товариществе собственников жилья	57
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	60
<i>Тест</i>	61

Глава 4. Методические указания по организации технического обслуживания и содержания помещений в многоквартирном доме	63
4.1. Техническое обслуживание и содержание помещений в многоквартирном доме	63
4.2. Акт обследования технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования жилого здания и форма его заполнения	74
4.3. Контроль технического состояния зданий и объектов: формы плановых осмотров и примеры их заполнения	79
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	<i>85</i>
<i>Тест</i>	<i>86</i>
Глава 5. Методические указания по организации санитарного содержания мест общего пользования в многоквартирном доме	88
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	<i>92</i>
<i>Тест</i>	<i>92</i>
Глава 6. Разработка годового плана технического обслуживания многоквартирного дома	93
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	<i>100</i>
<i>Тест</i>	<i>100</i>
Глава 7. Предоставление услуг управляющей организацией пользователям помещений	103
7.1. Требования к договору управления	103
7.2. Методические указания по составлению договора на содержание и ремонт многоквартирного дома между пользователями помещений и управляющей организацией	106
7.3. Приложения к договору на содержание и ремонт многоквартирного дома между пользователями помещений и управляющей организацией (на примере ООО «Управляющая организация “Зодчий”»)	121
7.3.1. Термины и определения	121
7.3.2. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом	123
7.3.3. Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома	123
7.3.4. Работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам населения в счет платы за содержание и ремонт многоквартирного дома	125
7.3.5. Работы аварийного характера в жилых зданиях	128
7.3.6. Уборка, очистка придомовой территории и их периодичность	129
7.3.7. Критерии оценки качества работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома	131

7.3.8. Прейскурант платных услуг, оказываемых ООО «Управляющая организация “Зодчий”»	135
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	146
<i>Тест</i>	147
Глава 8. Контроль качества жилищно-коммунальных услуг	149
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	152
<i>Тест</i>	153
Глава 9. Финансовое обоснование тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома	155
9.1. Нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома	155
9.2. Нормативные затраты на ремонт конструктивных элементов жилых зданий	156
9.3. Нормативные затраты на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	158
9.4. Нормативные затраты на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий	159
9.5. Определение нормативной величины ремонтного фонда, направляемого на капитальный ремонт жилья	161
9.6. Определение прочих прямых затрат	161
9.7. Определение общих эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов	162
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	164
<i>Тест</i>	164
Глава 10. Дифференциация нормативной себестоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома	167
10.1. Классификация жилищного фонда (стандарты жилища)	167
10.2. Стандарты эксплуатации общего имущества многоквартирного дома	170
10.3. Определение прибыли в тарифах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома	171
10.4. Методика расчета полной себестоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома	172
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	177
<i>Тест</i>	177
Глава 11. Методические рекомендации по разработке финансового планирования управляющей организации	179
11.1. Порядок формирования финансового плана	179
11.2. Форма сметы доходов и расходов и пример ее заполнения	180
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	188
<i>Тест</i>	188

Глава 12. Методические рекомендации для анализа финансовых потоков в управляющей организации	190
12.1. Основные понятия анализа финансовых потоков	190
12.2. Пример анализа финансовых потоков	196
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	<i>200</i>
<i>Тест</i>	<i>200</i>
Глава 13. Рекомендации по взысканию задолженности по обязательным платежам	202
13.1. Меры по снижению задолженности	202
13.2. Рекомендации по взысканию задолженности по обязательным платежам	204
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	<i>223</i>
<i>Тест</i>	<i>224</i>
Глава 14. Разработка формы договора страхования общего имущества многоквартирного дома для оценки и снижения рисков собственников жилых помещений	226
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	<i>235</i>
<i>Тест</i>	<i>235</i>
Библиографический список	237
Приложения	239
Приложение 1. Список правовых и нормативно-технических документов, использованных при разработке методических рекомендаций по определению тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда	239
Приложение 2. Формы нормативных документов по финансам и бухгалтерии многоквартирного дома	242
Приложение 3. Субъектный состав участников договорных отношений при предоставлении ЖКУ	260
Ответы к тестам	277
Глоссарий	278