

Основан в 2006 г.

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Алексеев О.Б. – вице-президент, главный управляющий директор по образованию и исследованиям Фонда развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, президент Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК

Васютин Н.А. – президент Ассоциации организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН)

Филимонов С.Л. – проректор по научной работе Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России, член Совета по местному самоуправлению при Председателе СФ ФС РФ

Чернышов Л.Н. – директор Института сити-менеджмента НИУ «Высшая школа экономики»

Широков А.В. – председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, президент НОУН

Шишкова Л.В. – ответственный редактор журнала «Управление многоквартирным домом»

УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ – ЗАО «МЦФЭР»

Межанский М.А. – генеральный директор

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ МЦФЭР

Грихиди В.П. – директор

Богданова Е.В. – главный редактор

МЦФЭР ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО И ЖКХ

Шилина А.М. – руководитель

Анестратенко М.Д. – главный редактор

РЕДАКЦИЯ

Шишкова Л.В. – ответственный редактор
umd-mag@mail.ru

Артемова В.В. – выпускающий редактор

Сутемьева О.А. – дизайн-концепция

Титова С.Ю. – верстка

АДРЕС РЕДАКЦИИ

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,
д. 38А, стр. 17.

Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)
www.gkh.ru, www.proflit.ru

Для писем:

129164, г. Москва, а/я 9
E-mail: umd-mag@mail.ru

МЕНЕДЖМЕНТ

Чернышов Л.Н.

3 Планирование работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

Определение перечня работ по КР МКД и их стоимости

Щетинин С.Г.

16 Адекватная оценка работы обслуживающей организации с точки зрения процессного подхода

Критерии оценки работ по содержанию общего имущества МКД

Гассуль В.А.

21 Минимальный перечень работ по содержанию многоквартирного дома

Периодичность работ и рекомендации по использованию Минимального перечня

ПРАКТИКА

Хохлов А.А.

30 Как ТСЖ отсудить нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников квартир в МКД

Несмотря на действующий договор аренды на подвальное помещение, ТСЖ отстаивает интересы собственников помещений в суде



СТРИЖ

**Система беспроводной
диспетчеризации ЖКХ**

Система «СТРИЖ» – беспроводной автоматизированный сбор данных ЖКХ со счетчиков воды, тепла, электричества и газа, оснащенных импульсным выходом или цифровым интерфейсом RS-485, RS-232 и др.

Система предназначена для поквартирного и общедомового учета (для коттеджей, офисов, промышленных объектов и других видов помещений).

Готовы ответить на вопросы и оказать консультационную помощь.

Тел.: 8 (495) 212-18-68 • info@strij.net

Дополнительная информация на www.strij.net

В 10 раз дешевле аналогов

10 лет автономной работы

10 км – радиус передачи

Подробнее читайте на с. 38-40

ПОДПИСЧИКАМ ЖУРНАЛА – СКИДКА 10%

ТЕХНОЛОГИИ

- 38 **Необходимость диспетчеризации жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме**
- 41 **Поверку доверили «Теплокому»**

РЫНОК

- Кириллова А.Н.
- 44 **Инновационный потенциал жилищно-коммунальной инфраструктуры региона как фактор повышения эффективности ее функционирования**
Подходы к формированию инновационного потенциала развития жилищно-коммунальной инфраструктуры, структурная модель его формирования
- Иванов И.О.
- 51 **SWOT-анализ системы капитального ремонта отечественных МКД**
Потенциальные преимущества и ограничения стратегического развития

КОНТРОЛЬ

- Мещеряков Д.Д.
- 61 **Актуальные вопросы совершенствования нормативно-правового регулирования правоотношений в сфере государственного жилищного надзора на территории Российской Федерации**
Предложения по внесению изменений в Кодекс об административных нарушениях

КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

- Фельдман И.А.
- 68 **О поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг**
О терминах, используемых в жилищном законодательстве

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

«Роспечать» – 36408, 36409
«Почта России» – 99339, 99340
«Пресса России» – 88024, 88025

ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Кашеева Н.В. – руководитель
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80
nkcom@mcfrru

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ

Захарова М.Э. – руководитель
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02
mzaharova@mcfrru

Оводова О.Н. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16
ovodova@mcfrru

Микиртумова Н.В. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 22-63
nmikirtumova@mcfrru

Журавлева Е.А. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14
ezhuravleva@mcfrru

ОТДЕЛ ПО РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ

Тел.: 8 (495) 937-90-82 (многоканальный), 933-63-17
Факс: 8 (495) 933-52-62
E-mail: ap@mcfrru

Претензии по доставке направляйте по факсу: 8 (495) 933-52-62
E-mail: pressa@mcfrru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Перепечатка материалов допускается только с письменного согласия редакции.

Свидетельство о регистрации СМИ № ФС77-24618 от 13.06.2006.

Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Цена свободная.

Подписано в печать 27.08.2014.
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 7,56 + вкл. 0,25.
Изд. № 6365. Заказ № К-1380.
Дата выхода в свет 10.09.2014.

ЗАО «МЦФЭР»
Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20.

Отпечатано в ГУП ЧР «ИПК «Чувашия» 428019, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 13.

© ЗАО «МЦФЭР», 2014





Планирование работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

В общем виде планирование капитального ремонта (КР) общего имущества (ОИ) многоквартирных домов (МКД) представляет собой управленческую деятельность, направленную на выработку целей и задач управления процессом воспроизводства многоквартирных жилых зданий, а также определение путей реализации плановых решений для достижения поставленных целей. Как известно, возможность осуществления подобной деятельности территориальными и муниципальными органами власти появилась в 2012 г. после внесенных в Жилищный кодекс изменений, касающихся норм перераспределения нагрузки по финансированию КР ОИ МКД от государства на население и раскрывающих механизм организации работ по КР на основе формирования региональных программ и фондов КР.

Для этого была введена обязательная ежемесячная плата за КР, уплачиваемая всеми собственниками помещений МКД, в т. ч. публичными образованиями, владеющими неприватизированными квартирами. Таким образом был создан гарантированный источник финансирования расходов, связанных с проведением КР ОИ МКД, а также обеспечивающий погашение привлекаемых на эти цели кредитов, займов и уплату процентов по ним. Условия возвратности и срочности в этой модели не предполагают точное совпадение сроков использования на ремонт конкретного МКД средств с уплаты взносов собственниками помещений конкретного дома. В принципе, возвратность существует за счет внесения обязательной платы (взноса) на КР. Таким образом, условия определенных сроков проведения КР могут не соблюдаться, так как плата вносится по частям и носит бессрочный характер.

По существу, предложенная модель формирования и использования фонда КР условно предполагает выдачу беспроцентного «займа» на ремонт того или иного МКД. При условии равенства инфляционной коррекции обязательного платежа за КР



Л.Н. Чернышов,
д-р экон. наук,
профессор,
директор Института
сити-менеджмента
НИУ «Высшая школа
экономики»



и стоимости строительных работ ликвидируется риск обесценивания накоплений в фонде КР средств.

В соответствии с законодательством теперь на органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления возлагается обязанность по организации обеспечения своевременного проведения КР ОИ МКД, а на собственников помещений МКД – обязанность по уплате взноса на КР ОИ МКД.

Решение общего собрания собственников помещений о необходимости и сроках проведения КР для этой модели не обязательно, поскольку при наличии утвержденного Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ минимального перечня услуг и работ по КР ОИ МКД и предложенного механизма накопления и использования средств объем затрат на капитальный ремонт 1 кв. м ОИ МКД должен либо быть одинаковым для всех МКД, либо определяться их параметрами (например, этажностью, степенью благоустройства и техническим состоянием). При этом, как правило, величина ежемесячного взноса на КР для уплаты всеми собственниками помещений МКД устанавливается органами власти субъектов РФ в размере, обеспечивающем выполнение работ по утвержденным ими перечням услуг и работ по КР ОИ МКД.

Общее собрание собственников помещений МКД может только принимать решение о перечне работ по КР ОИ МКД в рамках заданной приведенными параметрами суммы средств на КР или о сборе дополнительных средств для проведения работ, не предусмотренных законом, но требующих выполнения, к примеру, по основаниям повышения энергоэффективности здания.

Таким образом, исполнение принятого решения обеспечило финансовую и организационную основу для проведения КР ОИ МКД различных архитектурно-планировочных решений и годов постройки, в условиях значительной дифференциации доходов граждан, обеспечивая им достойные и комфортные условия проживания в МКД.

Для реализации предложенных механизмов по организации и проведению КР в каждом субъекте РФ создается региональный оператор (региональный фонд КР) и разрабатываются долгосрочные программы (сроком до 30 лет) и текущие планы КР. То есть государственные и муниципальные органы власти принимают на себя значительные организационные, финансовые, административные и иные риски КР ОИ МКД на подведомственной территории.

Долгосрочное планирование работ по КР ОИ МКД

Разработка программ КР ОИ МКД нацелена на восстановление ресурса жилых зданий, при необходимости с заменой их конструктивных элементов и инженерных систем. При этом объем

На органы власти возлагается обязанность по организации обеспечения своевременного проведения КР ОИ МКД, а на собственников помещений МКД – обязанность по уплате взноса на КР ОИ МКД.

выполняемых работ будет зависеть от сроков службы здания и видов материалов и конструкций, из которых они были построены.

По данным статистики на 2014 г., из 2,25 млрд кв. м общего количества жилищного фонда в МКД 1,5 млрд эксплуатируется уже более 25 лет, а 0,9 млрд – более 40 лет. Таким образом, разработка региональных программ КР обременена проблемой «временной вариативности», которая определяет условия последовательного проведения соответствующих ремонтно-восстановительных работ в жилых зданиях различных групп капитальности и сроков постройки. Кроме того, на формирование программ будет влиять накопившийся недоремонт, который невозможно ликвидировать в течение короткого промежутка времени.

Тем не менее с учетом того, что каждый МКД имеет свои уникальные историю строительства и эксплуатации, уровень комфортности и срок постройки, традиции проживания и общения в нем граждан, для органов власти субъектов РФ и местного самоуправления появилась возможность сконцентрировать свое внимание на объективно «неблагополучных» МКД.

Используя имеющийся у власти административный ресурс, это позволяет сгладить негативное развитие событий в многоквартирном жилищном фонде на подведомственной территории, связанное с переходом многоквартирных зданий в категорию ветхих и аварийных.

При этом такая программа должна являться одним из элементов плана развития территории, «дорожной картой» конкретных действий, которая формирует вектор движения по КР ОИ МКД в регионе и учитывает динамику воспроизводства жилья, соответствующего современным требованиям энергоэффективности и уровню комфортности, исходя из демографических факторов и эволюции жилищного фонда, в частности:

- темпов ввода нового жилья;
- механизмов старения и выбытия жилья (по ветхости и аварийности);
- перевода жилых зданий в нежилые и нежилых в жилые.

Для этого законодательство предусматривает, что уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ и местного самоуправления не реже одного раза в год актуализируют региональную программу КР.

Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ и местного самоуправления не реже одного раза в год актуализируют региональную программу КР.

Текущее планирование работ по КР ОИ МКД

В процессе планирования, помимо организационных мер и долгосрочных планов, предусматриваются элементы текущего планирования, благодаря которым в региональной программе должны найти отражение изменения технического состояния



Текущее планирование работ по КР ОИ МКД связано с конкретизацией сроков и этапов проведения КР, уточнением планируемых видов услуг и (или) работ, определением видов и объема государственной и муниципальной поддержки КР.

МКД, произошедшие с течением времени, в т. ч. исключены дома, признанные аварийными, включены МКД, вновь введенные в эксплуатацию, а также учтены результаты мониторинга технического состояния МКД, внесены изменения в объемы и виды работ, если отдельные виды работ по КР уже были выполнены, в т. ч. по решению собственников помещений.

Текущее планирование работ по КР ОИ МКД связано с конкретизацией сроков и этапов проведения КР, уточнением планируемых видов услуг и (или) работ, определением видов и объема государственной и муниципальной поддержки КР.

На этом этапе для достижения конечной цели реализации региональной программы КР решаются многие задачи технического, финансового и организационного характера, в т. ч. касающиеся совершенствования методов и принципов проведения КР ОИ МКД различных групп капитальности и срока службы.

Типология многоэтажных зданий базируется на капитальности (долговечности) применяемых в процессе их создания основных конструктивных элементов (фундаментов, стен, перекрытий и т. д.) и зависит от используемых для их изготовления строительных материалов.

Действующими нормативными документами для жилых зданий установлено четыре группы капитальности:

I группа – железобетонные, каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены монолитные, каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные;

II группа – каменные, обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по стальным балкам;

III группа – каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по стальным балкам;

IV группа – деревянные, рубленные и брусчатые, смешанные, сырцовые; фундаменты ленточные бутовые; стены рубленные, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), перекрытия деревянные.

Характер, объемы и содержание ремонтных работ при КР определяются для каждого многоквартирного жилого здания исходя из показателей его архитектурной ценности, степени капитальности и комфортности условий проживания, а также показателей физического и морального износа.

Органы исполнительной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления разрабатывают и утверждают краткосрочные (до трех лет) планы реализации региональной программы КР.

При разработке такого плана должны предусматриваться этапы его реализации с более глубокой детализацией плановых показателей.

Объем показателей и степень их детализации должны соответствовать системе государственной статистической отчетности и обеспечивать необходимый уровень оперативного планирования, доступности контроля, учета и анализа выполнения плановых показателей предыдущего планового периода, что служит важнейшим условием успешной реализации региональных программ КР МКД.

Обеспечение точности и обоснованности планирования достигается взаимодействием органов исполнительной власти субъекта РФ с органами местного самоуправления, управляющими организациями и собственниками помещений МКД, в т. ч. при определении перечня и объемов работ по КР ОИ МКД.

Обоснование перечня работ по КР ОИ МКД

ОИ МКД состоит из целого ряда элементов. Все они в зависимости от материалов и условий эксплуатации имеют различные сроки службы и органично разделяются на две крупные группы: первая – несменяемые элементы ОИ (несущие конструктивные элементы), определяющие срок службы непосредственно здания, и все прочие, заменяемые определенное число раз в течение жизненного цикла здания. В каменных зданиях к элементам ОИ первой группы относятся фундаменты и стены, монолитные и сборные бетонные и железобетонные перекрытия, каркасы, срок службы которых является наибольшим.

К заменяемым при КР элементам ОИ относятся деревянные перекрытия, полы, заполнения оконных и дверных проемов и другие конструкции, сантехнические и электротехнические устройства и оборудование, кровля, отделка и др.

Усредненные значения сроков службы обеих групп элементов ОИ МКД и их межремонтные периоды приведены в ведомственных строительных нормах ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Как правило, сроки службы конструкций, инженерных систем и других элементов ОИ МКД должны учитываться при долгосрочном планировании ремонтных работ капитального характера, но основанием для проведения КР ОИ МКД является их фактическое техническое состояние, которое характеризуется физическим износом и соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств.

Усредненные значения сроков службы обеих групп элементов ОИ МКД и их межремонтные периоды приведены в ведомственных строительных нормах ВСН 58-88(р).

